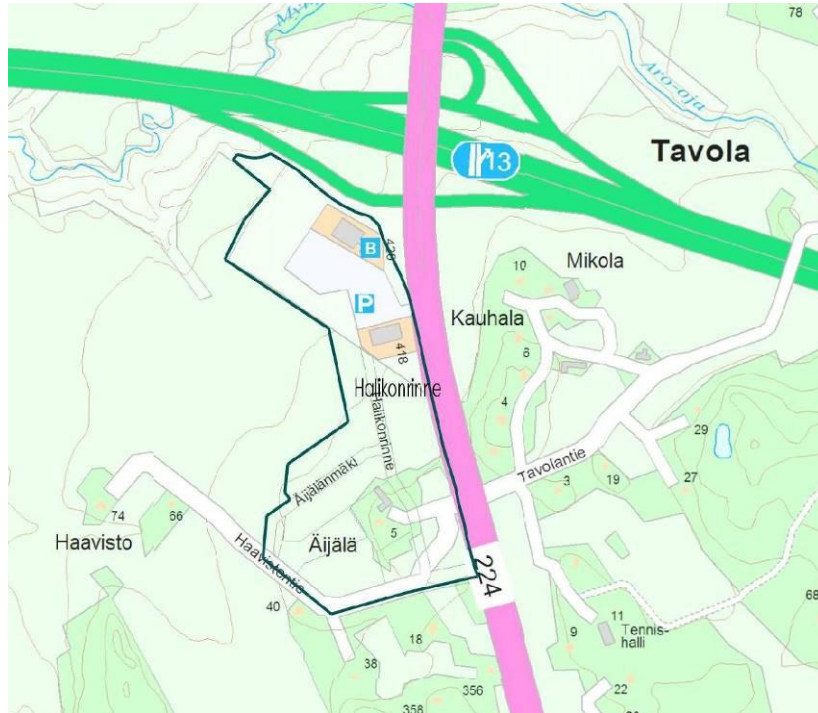


HALIKONRINNE, ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan selostus, joka koskee 15.10.2019, tark.1.6.2020 päivättyä asemakaava-karttaa (Halikonrinne).

Asemakaavan muutos koskee:

Tavolan korttelia 1234 sekä erityisaluetta

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu:

Tavolan korttelit 1234, 1235 ja 1236 sekä katu-, lähivirkistys-, maa ja metsätalous- sekä erityisalueet

Alueen sijainti:

Suunnittelualue sijaitsee Moottoritien ja Halikon liittymän lounaispuolella. Shellin huoltoasema ja Design Hillin kiinteistö sijaitsevat kaava-alueen pohjoisosassa. Alue on kooltaan n. 14 hehtaaria.

Kaavan tarkoitus:

Kaavan tavoitteena on tutkia Märyn liittymän yritysalueen laajentumista etelään ja alueen nykyisten toimintojen kehittämistä. Vaskiontien varrelle sekä Äijälän maatalouskeskuksen ympäristöön tutkitaan uutta toimitilarakentamista siten, että alueen läntisimmät peltoalueet on tarkoitus jättää rakentamisen ulkopuolelle. Liittymäjärjestelyt Vaskiontielle ehdotetaan järjestettäväksi tehdyn liittymätarkasteluselivityksen mukaan eli liittyminen Vaskiontielle tulisi Haaviostontien jatkeen kautta kaava-alueen eteläreunan alueelta.

Hyväksymiskäsittelyt: Kakeltk 27.3.2018, Kakeltk 22.10.2019, KH 4.11.2019, KH xx.xx.2020, KV xx.xx.2020

Selostuksen sisällysluettelo

HALIKONRINNE, ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS.....	1
1	1
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
2 TIIVISTELMÄ	4
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET.....	4
2.2 ASEMAKAAVA.....	4
2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN.....	4
3 LÄHTÖKOHDAT	4
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	4
3.2 SUUNNITTELUUTILANNE	13
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	17
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	17
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	17
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ.....	17
4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET.....	18
4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET	25
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	28
5.1 KAAVAN RAKENNE.....	28
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	29
5.3 ALUEVARAUKSET	29
5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET	29
5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	30
5.6 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	30
5.7 NIMISTÖ.....	31
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	31
6.1 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS.....	31

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Sijaintikartta
2. Maanomistuskartta
3. Ote Halikon keskustan osayleiskaavasta
4. Ote ajantasa-asemakaavasta (poistuva asemakaava)
5. Valmisteluvaiheen asemakaavaluonnos 12.3.2018
6. Kaavaehdotus 15.10.2019
7. Havainnekuva 15.10.2019
8. Asemakaavan seurantalomake (tilastolomake)
9. Viranomaisneuvottelun muistio
10. Mielipidekooste, valmisteluvaihe 15.10.2019
11. Palautekooste, ehdotusvaihe 1.6.2020
12. Kaavakartta 15.10.2019, tark. 1.6.2020

Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Potentiaaliset yritysalueet Salossa, Salon yritysalueiden kehittäminen osana Etelä-Suomen kehityskäytävää, Salon kaupunki 2014

Salon seututeiden st224 ja st110 liittymätarkastelut, Ramboll Finland Oy 2015

Salon liityntäpysäköintiselvitys, Salon kaupunki 2016

Salon Halikonrinteen ja Somerontien maisemaselvitys, Matleena Muhonen, Mari Jaakonaho ja Aura Salmivaara 2015

Salo Halikonrinne, kaava-alueen inventointi 25.-30.10.2017, Oy Sigillum Ab, Hanna-Mari Pellinen

Halikonrinteen geotekninen rakennettavuusselvitys, Geo-Master 2014

Halikon keskustan osayleiskaavan selostus, Halikon kunta 1999

Kauhalan asemakaavan selostus, arkkitehtitoimisto Tarmo Mustonen 2004

Salon keskustan osayleiskaava 2035 liittyvä Salon kaupallinen selvitys, Finnish Consulting Group 2011

Varsinais-Suomen liitto, Varsinais-Suomen kaupan palveluverkkoselvitys 2013, Ramboll Finland Oy 2013

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Asemakaavan muutos perustuu kaupungin omaan aloitteeseen. Halikonrinteen asemakaava ja asemakaavan muuttaminen on ollut mukana vuoden 2013 kaavoituskatsauksessa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty 15.3.2017 (tark. 25.4.2017)

Asemakaavan muutos oli valmisteluvaiheen kuulemista varten nähtävillä 9.4. – 8.5.2018.

Kaavaehdotus oli virallisesti nähtävillä 2.1.– 3.2.2020

2.2 ASEMAKAAVA

Kaavan tavoitteena on tutkia Märyn liittymän yritysalueen laajentumista etelään ja alueen nykyisten toimintojen kehittämistä.

2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Alueen toteuttaminen tulee tapahtumaan vaiheittain ja toteutusnopeus riippuu pääasiassa rakennuspaikkojen kysynnästä.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA



Alueen yleiskuvaus

Halikonrinteen alue eli Märyn liittymä toimii Salon läntisenä sisääntuloporttina Turun suunnasta tultaessa. Alueen ympäristö muodostuu laajoista avoimista maatalous-

maisemista, jossa taajamarakenteen kehittyminen on paikoin nähtävissä. Liittymän yhteys keskustaaajamaan on erinomainen, ja etäisyys lähimpiin palveluihin Halikon taajamaan noin neljä kilometriä. Märynummen taajama asuinalueineen sijaitsee liittymästä noin kilometrin päässä. Kaava-alue on osa valtakunnallisesti arvokasta Uskelan- ja Halikonjoen laakson aluetta.

Alueen pohjoisosan asemakaavoitetulla alueella sijaitsevat St1:n Shellin huoltoasema sekä Design Hillin liiketila. Näihin rakennuksiin sijoittuu liikenteen ja matkailun palveluja sekä kauppaa, jotka tarjoavat myös ruokapalveluita. Kaava-alue rajautuu pohjoisessa moottoritien ramppialueeseen ja idässä Vaskiontiehen. Äijälän yksityisomistuksessa olevat tilakeskuksen rakennukset ovat osa kaava-aluetta.

Luonnonympäristö

Asemakaava-alue on osa Uskelan- ja Halikonjokilaakson valtakunnallista arvokasta maisema-aluetta. Kulttuurimaisemaa luonnehtivat laajat peltoaukeat ja vauraat maatilat. (maisema- aluetyöryhmän mietintö 66/1992). Kaava-alue on pääosin viljeltyä peltomaata, joka viettää länteen kohti Myllyojan puroumaa. Laajaa maisema- aluetta halkoo pohjoispuolella moottoritie. Kaava-alueen itäpuolella nousee metsäinen mäki-alue, jota vasten suunnittelualue rajautuu.

Rakennettu ympäristö

Alue on pääosin rakentamatonta peltoaluetta. Shellin huoltoasema ja Design Hillin kiinteistöt sijaitsevat kaava-alueen pohjoisosassa moottoritien eteläpuolella. Rakennusoikeutta kaava-alueen voimassa olevassa asemakaavassa on 4500 krsm².

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaava-alueella ei ole asukkaita.

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue on pääosin maanviljelys-alueita.

Palvelut

Lähimmät koulu- ja päiväkotipalvelut sijaitsevat Märyn taajamassa noin kilometri kaava-alueesta pohjoiseen. Shellin huoltoaseman yhteydessä toimii kahvila-ravintola. Design Hillin liikkeessä on tarjolla sisustus-, lahjatavara-, vaatemyyntiä ja lisäksi liikkeessä toimii kahvila.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Työpaikkoja tarjoavat tällä hetkellä Shellin huoltoasema ja Design Hillin myymälä.

Liikenne

Kaava-alue rajoittuu pohjoisessa Turku-Helsinki moottoritiehen (E18) ja idässä Vaskiontiehen (seututie 224).

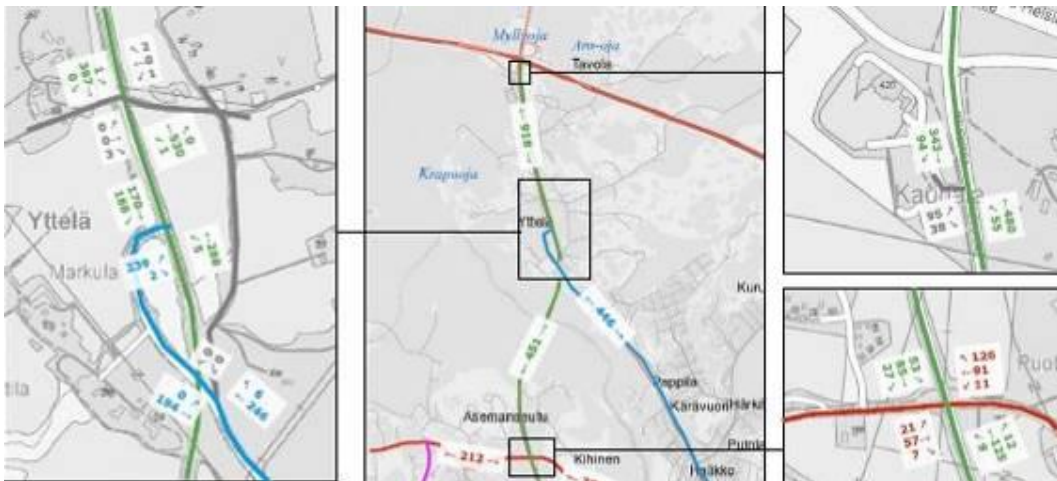
Seututie 224 (Vaskiontie/Mahtimiehentie) on Salon kaupungin tärkeä läntinen sisääntuloväylä valtatieltä 1(E18) Turun, Auran ja Marttilan suunnista. Tie toimii myös yhteytenä kantatie 52:lle Perniön, Tammisaaren ja Hangon suuntaan.



Liikenneviraston tierekisterin mukaan seututiellä 224 kaava-alueen itäpuolella kulkee noin 7300 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Seututeiden 224 ja st110 liittymätarkastelun yhteydessä suunnittelualueella laadittiin liikennelaskennat alla olevan kuvan mukaisesti ti-ke 7.-8.10.2014 iltahuipputunnin klo 15.30-16.30 välisenä aikana.

Liikennelaskentojen perusteella Shellin/Design Hillin iltahuipputunnin liikenteestä suurin osa suuntautuu moottoritielle/-itä. Seututien 224 pohjoisosan liikennemäärä jakaantui liikennelaskennoissa etelää kohden melko tasan Halikon keskustaan johdettavan Vaskiontien ja seututien 224 välillä. Vaskiontien liittymässä Halikon suunnasta Vaskiontieltä tuleva liikennevirta suuntautui lähes kokonaan vasemmalle moottoritiien suuntaan.



Joukkoliikenne ja kevyen liikenteen väylä



Salon sisäisen liikenteen Salo-Märynummi-Vaskio välinen bussireitti kulkee seututietä 224 pitkin. Bussipysäkit sijaitsevat punaisella ympyrällä merkityissä kohdissa. Kaava-alueita palvelevat pysäkit sekä moottoritiien liittymän välittömässä läheisyydessä että Äijälän tilakeskuksen läheisyydessä.

Turku-Salo-Turku pikavuoroliikenteen bussit kulkevat seututie 224 kautta moottoritielle ja pysähtyvät moottoritieliittymän pikavuoropysäkeillä.

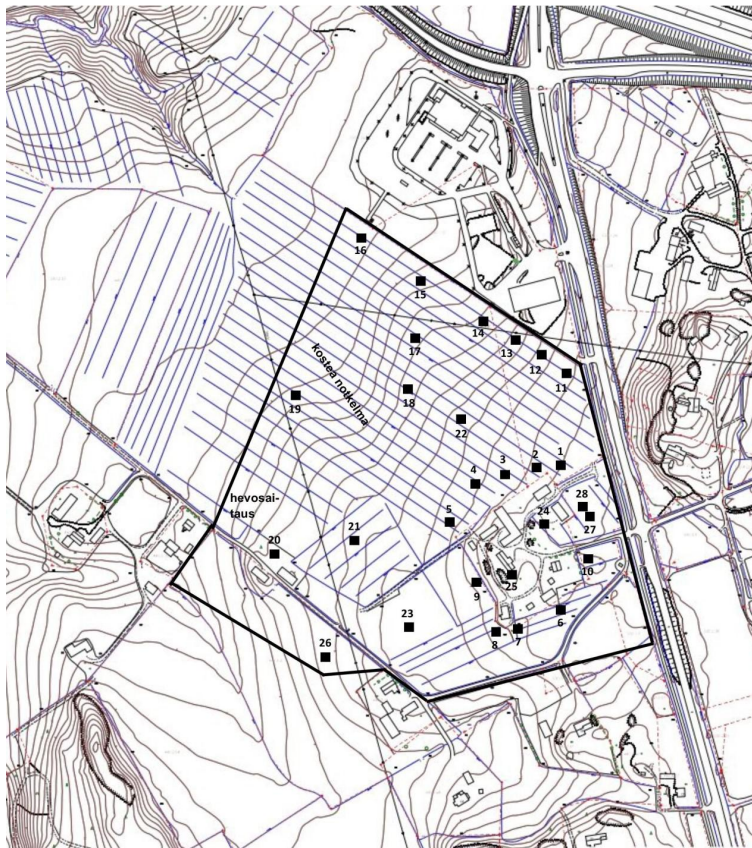
Kevyen liikenteen väylä Halikosta Märbyn sijaitsee bussiliikenneväylän länsipuolella myötäillen Vaskiontietä.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaava-alue sijaitsee valtakunnallisesti arvokalla Uskelan- ja Halikonjoen laakson maisema-alueella.

Muinaismuistot

Syksyllä 2017 kaava-alueella tehtiin arkeologinen tarkkuusinventointi Oy Sigillum Ab:n toimesta. Yhteenvetona inventointiraportissa todetaan seuraavasti: Koekuopituksen perusteella alueella ei todettu merkkejä esihistoriallisesta tai keskiaikaisesta kiinteästä muinaisjäänneksestä. Useista koekuopista löytyi selvän tiilimurskan ohella jokunen mahdollinen palaneen saven pala, jotka on tulkittu liittyvän pellolle lannan mukana kulkeutuneeseen jäteaineistoon, samoin kuin koekuopan 27 mahdollisen rautakautisen keramiikan sirun. Historiallisista lähteistä tunnetulla ajalla kaavoitettava alue on ollut pääasiassa keskiaikaan periytyvän Tavolan kylän peltoa ja niittyä, lukuun ottamatta kaakkoisreunan kallioista mäkeä, jonka laella sijaitsee Äijälän yksinäistalo. Viimeksi mainittu on tällä hetkellä autiona ja sen rakennukset melko huonossa kunnossa, mutta nähtävästi suunnitelmia rakennuskannan purkamiseksi ei ole. Sekä topografisesti ja maaperän perusteella juuri Äijälän nykyinen tonttimaa on inventoidulla alueella todennäköisin vaihtoehto vanhemmaksi asuinpaikaksi, josta mainittu rautakautisen keramiikan fragmentti saattaa myös olla kulkeutunut pellolle. Mikäli mäki-alueella joskus päädytään rakennusten purkamiseen ja uudisrakentamiseen, normaaliin historiallisen kylätonttikohteen tapaan on suositeltavaa kuoria pintamaa pois arkeologin valvonnassa ja suorittaa kaivaukset mahdollisesti alta paljastuvissa vanhemmissa rakenteissa. Koska tontti on pitkälti kalliopohjalla, kulttuurikerrokset tuskin jatkuvat kuitenkaan kovin syvälle.



Koekuoppien sijainnit.

Äijälän maatalouskeskus

Äijälän tilakokonaisuutta ei ole huomioitu Salon maakuntakaavassa eikä Halikon keskustan osayleiskaavassa. Maakuntamuseon inventoinnissa Äijälänmäen maatalouskeskus on luokiteltu paikallisesti arvokkaaksi. Tila on ollut saman suvun hallussa vuodesta 1721. Vuonna 1866 tulipalo tuhosi kaikki tilan rakennukset lukuun ottamatta vilja-aittaa ja saunaa.



1. Asuintalo, tilan päärakennus. Rakennusvuosi 1867-luku (1950-luku).
2. Asuinrakennus 1905-luku. Vanhanparin asunto, jossa asuttu vakituisesti viimeksi 1960-luvulla
3. Talli ja navetta 1913-luku sekä 1919-20-luku
4. Aitta 1800-luvun alkupuoli
5. Kanala ja sikala 1933-luku
6. Riihi (nyk. kuivuri) 1920-30-luku
7. Vaja (nyk.konesuoja) 1930-luku
8. Karjakeittiö (nyk. puuvaja) 1800-luvun loppu



Vanha kuva päärakennuksesta. Kuvattu Äijälän päärakennuksen seinällä olevasta valokuvasta.



1. Asuinrakennus, tilan päärakennus, 1867

- 1½ -kerroksinen pystyrimalaudoitettu rakennus, kuisti vaakapaneloitu. Ikkuna- ja ovirakenteet alkuperäiset. Punainen tiilikate.
- rakennus on sisältä lähes alkuperäisessä asussaan



2. Asuinrakennus, 1905

- 1½ -kerroksinen pystyrimalaudoitettu, kuisti vaakapaneloitu. Ikkuna- ja ovirakenteet alkuperäiset. Punainen tiilikate.
- asuinrakennuksessa on viimeksi asuttu 1960- luvulla



3. Talli ja navetta

- 1-kerroksinen L-muotoinen pystyrimalaudoitettu rakennus, joka jakautuu talliin ja navettaan.



4. Aitta

- alueen vanhin rakennus 1800-luvun alkupuolelta.
- hirsirakennus, jonka seinät vuorattu osittain laudoituksella. Punainen tiilikate.



5. Kanala ja sikala

- 1-kerroksinen pystyrimalautoitettu rakennus, katto vuorattu peltikatteella



6. Riihi, kuivuri

- pystyrimalautoitettu rakennus, punainen tiilikate



7. Vaja, konesuoja

- pystyrimalaudoitettu rakennus, katto vuorattu peltikatteella
-
-



8. Karjakeittiö, nyk. puuvaja

- pystyrimalaudoitettu 1-kerroksinen rakennus, punainen tiilikate

Äijälän tilakokonaisuuden rakennuksista päärakennus on parhaiten säilynyt ja korjattavissa. Päärakennukselle esitetään suojelumerkintää kaavassa. Kaikki talousrakennukset aittaa lukuun ottamatta ovat heikohkossa kunnossa.

Kaavassa Äijälän tulevan pihapiirin ulkopuolelle ovat jäämässä erillinen pienempi asuinrakennus, vanha vaja/konesuoja, aitta sekä riihi/kuivuri. Näistä rakennuksista aitan säilyminen tilan vanhimpana rakennuksena tulee turvata ja rakennus tulee siirtää lähemmäs päärakennuksen sisääntulopihaa.

Tekninen huolto

Kaupungin vesi- ja viemärijohdot kulkevat kaava-alueen itälaidalla (sininen viiva). Kaavan toteutus vaatii kunnallistekniikan rakentamista alueelle ja osittaista olemassa olevien johtojen sijainnin tarkistamista.

Carunan toimesta alueella on suoritettu sähköjohtojen maakaapelointia vuosina 2015-16. Punaisella viivalla on osoitettu toteutuneet maakaapelireitit.



Ympäristön suojele ja ympäristöhäiriöt

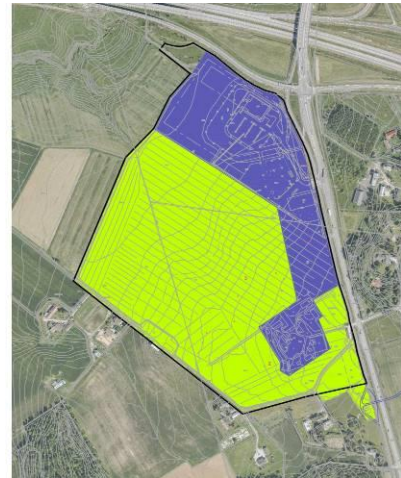
Moottoritie aiheuttaa meluhaittaa alueelle. Halikon keskustan osayleiskaavassa on osoitettu melualueen raja merkinnällä 45dba ja 55dba.

Pilaantuneet maat

Alueella ei ole tiedossa pilaantuneiksi epäiltyjä maa-alueita.

Maanomistus

Kartassa vihreällä merkityt alueet ovat kaupungin omistuksessa. Kaava-alueen pohjoisosan kiinteistöt, osa Vaskiontien varren alueesta sekä maatalouskeskuksen pihapiiri ovat yksityisomistuksessa. (Tilanne ennen helmikuuta 2020)



Kaavan virallisen nähtävillä olon jälkeen helmikuussa 2020 Äijälän perikunnan alueet siirtyivät maakaupalla Salon kaupungin omistukseen.



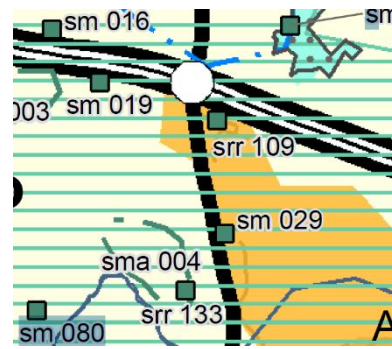
3.2 SUUNNITTELUTILANNE

Maakuntakaava

Salon seudun maakuntakaavassa, joka on vahvistettu v. 2008, alue on pääosin taajamatoimintojen aluetta (A). Määräyksen mukaan alue sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia, pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita. Alue on kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeää aluetta.

Suunnittelumääräys:

- Suunnitelmien ja toimenpiteiden alueella tulee olla maiseman arvoja turvaavia ja edistäviä.
- Rakentamisen tulee kohdistua aukeaminen reunoille olemassa olevaan rakentamiseen tukeutuen.
- Suunnittelu- ja rakentamistoimenpiteiden tulee edistää peltojen, niittyjen ja muiden avoimien maisematilojen säilymistä.

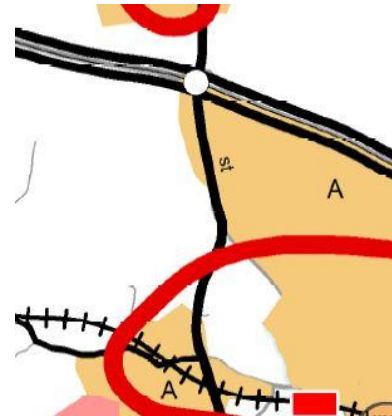


Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava, jonka maakuntavaltuusto on hyväksynyt 11.6.2018

Kaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta (A). Määräyksen mukaan alue sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia, pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita.

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

Alueen kehittämistä tulee edistää johdonmukaisella suunnittelulla ja kaavoituksella olevaa yhdyskuntarakennetta täydentäen. Alueen maankäytön kehittämisen, liikenteellisten ratkaisujen ja palvelujen yhteensovittamisen tulee olla taajamakuvaan eheyttävää ja taajamakuvaalliset ominaispiirteet huomioivaa.

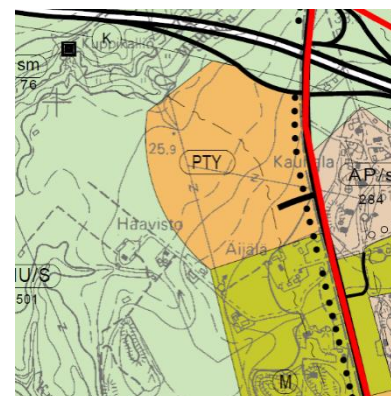


Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Halikon keskustan osayleiskaava (4.3.2002). Yleiskaavassa alue on pääosin yksityisten palvelujen ja tuotantotoimintojen aluetta (PTY), jolle saa sijoittaa myymälä-, toimisto- ja varastotiloja sekä ympäristövaikutuksiltaan näihin verrattavia tuotantotiloja. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarapalveluja.

Kaava-alueen eteläosa on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M). Alue on tarkoitettu maa- ja metsätaloukskäyttöön sekä siihen liittyvään rakentamiseen. Rakennuspaikan on oltava vähintään 10 000 m².

Uudisrakennuksen on sopeuduttava sekä oleviin rakennuksiin että luonnonympäristön kokonsa, muotonsa, ulkomateriaaliensa ja väriensä sekä julkisivun jäsenyyksien suhteen.



Kaava-alueen länsiosassa on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla ympäristö säilytetään (MU/s). Alue on tarkoitettu maa- ja metsätaloustalouteen. Alueella tulee kiinnittää kulttuuri- ja luonnonmaiseman arvoihin ja ympäristönhoitoon. Rakennuspaikan on oltava vähintään 30 000m². Rakentamisessa noudatetaan M-alueen suunnitelmääräyksiä.

Yleiskaava

Suunnittelualueen itäpuolella on voimassa oikeusvaikutteinen Isokylä-Toijala-Tavolan osayleiskaava (30.10.2013). Kaavakartalla on osoitettu yhdystien/kokoojakadun liittymä Halikonrinteen alueelle.

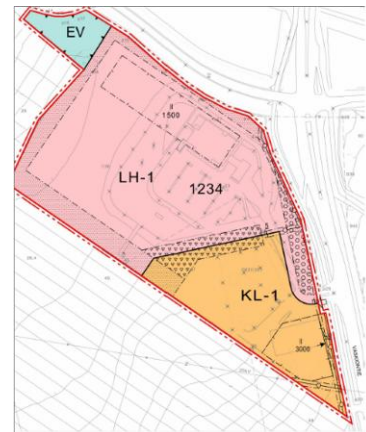


Asemakaava

Suunnittelualueen pohjoisosassa on voimassa oleva asemakaava. Alueeseen kohdistuu seuraavia käyttö- ja rakennusmerkintöjä:

KL-1, Liikerakennusten korttelialue.

Korttelialueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa. Korttelialueella saadaan enintään 10 % rakennusoikeudesta käyttää ympäristöhäiriöitä tuottamattomien tuotantotilojen rakentamiseen. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää vaalean ruskeaksi kuultokäsiteltyä vaakalaudoitusta tai rimoitusta ja vähäisissä määrin harmaaksi maalattua terästä. Kattomuotona tulee käyttää loivaa pulpettikattoa, kattokaltevuus max 9,5 °, katemateriaalina tummanharmaa konesaumattu teräspeltikate tai tummanharmaa huopakate. Alueen kerrosluku on II ja rakennusoikeus 3000m².



LH-1, Huoltoaseman korttelialue.

Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää vaalean ruskeaksi kuultokäsiteltyä vaakalaudoitusta tai rimoitusta ja vähäisissä määrin harmaaksi maalattua terästä. Kattomuotona tulee käyttää loivaa pulpettikattoa, kattokaltevuus max 9,5 °, katemateriaalina tummanharmaa konesaumattu teräspeltikate tai tummanharmaa huopakate. Alueen kerrosluku on II ja rakennusoikeus 1500m².

EV, Suojaviheralue

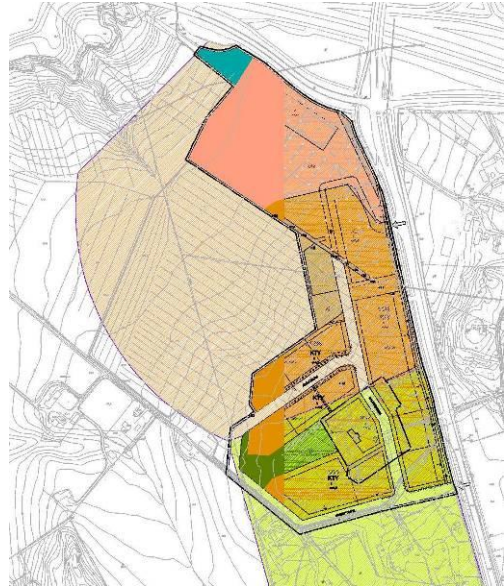
Korttelin sisäiset liikennejärjestelyt tulee hyväksyttävä Turun tiepiirillä siltä osin, kuin ne voivat vaikuttaa Vaskiontien liikenteeseen.

Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue

Suunnittelualue sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaalla Halikonjokilaakson ja Uskelanjokilaakson maisema-alueella.

Yleiskaavallinen tarkastelu

Halikonrinteen asemakaava-alueen alueva-
raukset vastaavat pääosin oikeusvaikuttei-
sen Halikon keskustan osayleiskaavan (hyv.
2002) varauksia. Asemakaavaluonnoksessa
esitetyt maankäyttöratkaisut eroavat kuiten-
kin seuraavilta osin voimassa olevasta
osayleiskaavasta:



1. Halikon keskustan osayleiskaavassa yksityisille palveluille ja tuotantotoiminnoille varattu alue on huomattavasti laajempi lännen suuntaan kohti Myllyojan notkoa, kuin mitä kaavaluonnoksessa esitetään toimitilarakennusten korttelialueeksi. Kaavaluonnoksessa rinnealueelle ei esitetä rakentamista. Kaavan pohjoisosa on toteutunutta huoltoaseman ja liiketilarakentamisen aluetta. Uudisalueen kaavan rakentaminen painottuu Vaskiontien varrelle ja sen välittömään läheisyyteen.

Halikon keskustan osayleiskaavan mahdollistaman alas rinteeseen sijoittuvan rakentamisen sijaan, kaavaluonnoksessa rakentaminen on keskitetty pääosin Vaskiontien varrelle ja jätetty maisemallisesti tärkeä rinnemaasto rakentamisen ulkopuolelle.

2. Äijälän tilakeskus ja sen eteläpuolinen alue on osayleiskaavassa merkitty maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi. Kaavassa alue on osittain toimitilarakennusten aluetta. Vaskiontien varteen esitetään uudisrakentamista kuten myös Äijälän tilakeskuksen eteläpuolelle. Äijälän tilakeskuksen kaavamerkintänä on asuin, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolla ympäristö tulee säilyttää maisemakuvan kannalta tärkeänä. Äijälän tilan länsipuolelle on esitetty puistoaluetta

Rakentamista esitetään rinteiden suuntaisesti maastoa myötäillen, jolloin tontti-kohtaisesti ei synny suuria maastoroja ja rakentaminen voidaan suorittaa ilman maaston oleellista muokkausta

Asemakaavan suhde yleiskaavan sisältövaatimukseen

1. yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys
Märyn liittymä (Halikonrinteen alue) toimii Salon läntisenä sisään-tuloporttina Turun suunnasta tultaessa. Alue sijaitsee yhdyskuntarakenteen kannalta luontevalla kasvusuunnalla, ja se on liikenteellisesti merkittävä risteysalue Salossa. Alueelta on hyvät liikenneyhteydet Salon keskustaan joukkoliikenteellä ja alue on saavutettavissa myös kevyillä liikkumismuodoilla Halikon ja Märynummen suunnilta. Yritysalueen täydentäminen on taloudellisesti ja ekologisesti kestävä ratkaisu.
2. olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö
Asemakaavassa esitetty rakentaminen täydentää jo olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta Vaskiontien varrella.
3. asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus

Täydennysrakentamisessa ei esitetä asumista tälle alueelle. Vaskiontien itäpuolella sijaitsevalla alueella on voimassa Isokylä- Toijala-Tavolan osayleiskaava, jossa Tavolan alue on ajateltu pientalovaltaisena asunto-alueena. Osayleiskaavassa asukasmääräarvio Tavolan alueelle on noin 500 henkilöä. Esitetty rakentaminen parantaa myös Tavolan alueen palveluiden saatavuutta.

4. mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla
Alueelta on paikallisliikenteen joukkoliikenneyhteydet Salon keskustan sekä Märyn taajamien suuntaan, lisäksi osa maakunnallisesta linja-autojen pika- vuoroliikenteestä kulkee Märyn liittymän kautta. Alueella on olemassa olevat kevyen liikenteen reitit sekä Halikon että Märyn suuntaan. Energia-, vesi- ja jätehuollon osalta täydennysrakentaminen voi tukeutua olemassa oleviin verkostoihin.
5. mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön
Suunnitelmassa ei esitetä sellaista maankäyttöä, joka heikentäisi elinympäristön turvallisuutta tai terveellisyyttä.
6. kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset
Suunnitelma parantaa kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä. Halikonrinteeseen kohdistuu yritystoiminnan kannalta selkeitä vetovoimatekijöitä, ja alue on asiakasvirroista riippuvaisten yritysten kannalta houkutteleva, koska sekä paikallisten että ohikulkevan liikenteen määrät ovat suuria. Alueen laajentuminen tukee myös nykyisten yritysten toimintaa.
7. ympäristöhaittojen vähentäminen
Alueella tulee suosia uusiutuvaan energiaan perustuvia ratkaisuja esim. aurinkopaneeleja.
8. rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen
Alue kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen Halikonjoen maisema-alueeseen. Kaavamääräyksissä annetaan määräyksiä rakentamisesta. Alueella sijaitseva maatalouskeskuksen rakennuksista osaa tullaan esittämään suojelevaksi kaavahankkeen yhteydessä.
9. virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys
Mahdollisuudet virkistykseen lisääntyvät, kun alueen rakentamisen yhteydessä osa entisestä peltoalueesta muuttuu puistoksi.

Johtopäätökset

Suunnittelun kohteena oleva yleiskaavan PTY- ja M alueet, jolle esitetään toimitilarakentamista soveltuvat sijaintinsa puolesta hyvin moottoritien liikennevirtaan tukeutuvaan rakentamiseen. Lisäksi esitetty rakentaminen tukee alueella jo olemassa olevaa toimintaa. Rakentaminen tulee myös parantamaan kokonaisuudessaan Tavolan alueen palveluita.

Voimassa olevassa Halikon osayleiskaavassa rakentamisalueeksi on määritelty laajahko rinnealue valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella. Esitettyssä kaavaratkaisussa rakentaminen on keskitetty Vaskiontien varteen sekä olemassa olevan rakentamisen läheisyyteen, jolloin avoin maisemapelto jää suurelta osin rakentamisen ulkopuolelle. Kaavaratkaisu ottaa osayleiskaavaa paremmin huomioon arvokkaan maisema-alueen säilymisen.

Asemakaava on linjassa Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavan ehdotuksen kanssa.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Asemakaavan muutos perustuu vuoden 2013 kaavoitusohjelmaan.

4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

Osalliset

Osalliset on esitelty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Osallisia ovat mm. kaava-alueen ja lähiympäristön kiinteistöt ja niiden asukkaat, Salon kaupungin toimialat ja lautakunnat (kaupunkikehityslautakunta, rakennus- ja ympäristölautakunta, Liikelaitos Salon Vesi), Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Varsinais-Suomen Liitto, Varsinais-Suomen maakuntamuseo, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos.

Vireilletulo

Kaava on kuulutettu vireille 6.5.2017, kuulutuksesta julkaistiin ilmoitus salon Seudun Sanomissa.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Maanomistaja- sekä yrittäjäpalaverit

Kaavan esiselvitysvaiheessa on käyty maanomistajapalavereja kaupungin ja yksityisten maanomistajien tavoitteiden yhteensovittamiseksi kaava-alueen sisäisten liikennejärjestelyjen osalta.

Viraston sisäinen aloituskokous pidettiin 25.4.2017

Kaavoittaja kertoi kaavan lähtökohdista ja esiselvitysvaiheen suunnittelukokouksista sekä maankäytön vaihtoehdoista.

Tammikuussa 15.1.2020 järjestettiin kuntalasilta avoin kaavailta, tällöin oli mahdollista tutustua Halikonrinteen kaavaehdotukseen.

Nähtävillä olo ja valmisteluvaiheen kuuleminen

Kaavaluonnos asetettiin valmisteluvaiheen kuulemista varten (MRA 30§) nähtävillä 9.4. – 8.5.2018. väliseksi ajaksi. Tästä julkaistiin sanomalehti- ja ilmoitustaulukuulutukset, ilmoitustaululla ja internetissä.

Virallinen nähtävilläolo ja kuuleminen

Kaavaehdotus asetettiin MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä 2.1.– 3.2.2020 Nähtävillä olosta ilmoitettiin ulkopaikkakuntalaisille kirjeellä. Muille osallisille siitä ilmoitettiin sanomalehti- ja ilmoitustaulukuulutuksella sekä sähköpostilla niille osallisille, jotka olivat ilmoittaneet sähköpostiosoitteensa kaavoittajalle. Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot Varsinais-Suomen maakuntamuseolta ja Varsinais-Suomen ELY-keskukselta.

Viranomaisyhteistyö

Kaavan aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 6.6.2017. Neuvottelun muistio on selostuksen liitteenä.

4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018.

Tavoitteet ovat:

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
2. Tehokas liikennejärjestelmä
3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Tässä kaavahankkeessa voidaan tarkastella seuraavia tavoitteita.

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Halikonrinteen keskeisenä tavoitteena on tukea moottoriteliittymän alueen kehitystä ja elinvoimaa olemassa olevaan risteysalueeseen sekä Märyn rakenteeseen liittyen. Salon paikallisliikenteen reitti kulkee Märystä Vaskiontien kautta Salon keskustaan.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Alue on peltomaisemaa, joka laskee kohti Myllyojan purouomaa. Luonnon monimuotoisuuden ja maisema-alueen kokonaisuuden turvaaminen on huomioitu rakentamisen sijoittamisella pääasiassa Vaskiontein varteen olemassa olevaa rakentamista täydentäen. Yhteydet jokilaakson on säilytetty. Äijälän rakennuskokonaisuus on arvioitu paikallisesti arvokkaaksi.

Kunnan asettamat tavoitteet

SALON POTENTIAALISET YRITYSALUEET

Salon kaupungin toimesta tehtiin vuonna 2014 selvitys potentiaalisista yritysalueista. Selvitys tutki Salon kaupungin läpi kulkevan E18-moottoritien muodostaman kehityskäytävän potentiaalia yritystoiminnan ja uusien yritysalueiden sijoittamisessa. Työn tavoitteena oli löytää sellaisia alueita, jotka maankäytöllisesti sekä yhdyskuntarakenteellisesti soveltuvat yritystoimintaan ja jotka yritystoiminnan näkökulmasta ovat houkuttelevia sijaintipaikkoja. Kiinnostuksen kohteena olivat erityisesti Salon moottoritien liittymäalueet ja niiden mahdollisuudet kehittyä uusiksi yritystoiminnan alueiksi.

Halikonrinne (selvityksessä nimellä Märyn liittymä) oli yksi selvitettävistä alueista. Selvityksen perusteella Halikon liittymäalueella on potentiaalia uudelle yritysalueelle/nykyisen alueen laajennukselle.

Tonttitarjonnasta ja -tarpeesta selvityksessä todetaan seuraavasti:

Salon kaupungin tonttitarjontaan sisältyy paljon sellaisia tontteja, joista on hyvä logistinen yhteys moottoritielle. Nykyisistä yritysalueista lähimpänä moottoritien liittymää on Muurlan Portin yritysalue, joka sijaitsee noin kilometrin päästä liittymästä. Muurlan lisäksi esimerkiksi sekä Riikistä että Metsäjaanusta on hyvä logistinen yhteys moottoritielle. Tonttitarjonnasta puuttuvat kuitenkin tontit, joissa voidaan hyödyntää moottoritien tarjoamaa näkyvyyttä ja liikennevirtoja. Uusien potentiaalisten alueiden tarkastelussa tulee huomioida myös sellaiset alueet, joissa näkyvyys on yksi alueen vetovoimatekijä. Tällainen alue on Märyn liittymä, jossa on yleiskaavallinen valmius työpaikka-alueelle.

Rajoitteista huolimatta (sijainti valtakunnallisesti arvokkaalla Halikonjoen maisema-alueella sekä pohjoispuolinen pohjavesi- ja luonnonsuojelualue) useat seikat puoltavat Märyn liittymän soveltuvuutta yritystoimintaan. Tärkeimpänä näistä on liittymän liikenteellinen ja yhdyskuntarakenteellinen sijainti, joka on erinomainen. Alueelta on hyvät liikenneyhteydet paikallisesti keskustajaman palveluiden ja asuinalueiden piiriin sekä laajemmin seudullisesti. Liittymä on Auraan menevän seututien 224 risteyksessä, ja sitä palvelevat paikallinen, maakunnallinen ja valtakunnallinen joukkoliikenne. Alue on saavutettavissa myös kevyillä liikkumismuodoilla Halikon ja Märynnummen suunnilta. Vesi- ja viemäriverkosto kulkevat aivan alueen vierestä.

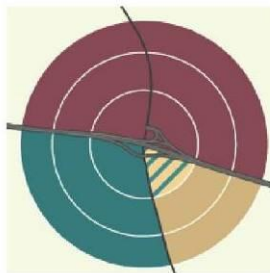
Alueen kehittämisen tukena on maakuntakaava, jossa liittymän eteläinen osa on taajamatoimintojen aluetta. Alueen maankäytön muuttamista on tarkasteltu myös muussa maankäytön suunnittelussa: Halikon keskustan osayleiskaavassa on lounaiseen neljännekseen osoitettu yksityisten palvelujen ja tuotantotoimintojen alue. Kaupungilla on tällä alueella merkittävää maanomistusta yhteensä noin 21 hehtaaria, ja alueella on käynnissä kehittämissuunnitelman laatiminen yhteistyössä elinkeinon elämänsä kanssa.

Selvityksen perusteella Märyn liittymälä on hyvä potentiaali kehittyä yritystoiminnan alueena. Yritystoimintaan soveltuu parhaiten liittymästä lounaaseen sijaitseva alue, jossa nykyinen yritysalue sijaitsee. Potentiaali koskee tämän yritysalueen laajennusta liittymästä etelään päin.

Märyn liittymä

Alueen potentiaali ja rajoitteet

- + Eteläinen osa on maakuntakaavassa taajamatoimintojen aluetta.
- + Alueella on liikennettä ja matkailua palvelevaa yritystoimintaa.
- + Sijaitsee yhdyskuntarakenteen reuna-alueella.
- + Kaupungilla on alueella merkittävää maanomistusta.
- + Hyvä yhteys keskustajamaan sekä paikallinen että maakunnallinen joukkoliikenne.
- + Arvokas maisema-alue voi tarjota lisäarvoa tietyille toimialoille.
- Pohjoisessa suojelu- ja pohjavesialueet rajoittavat toimintaa.
- Maisema-arvot vaikuttavat siihen, minkälaista yritystoimintaa liittymään voi sijoittaa.
- Maaperä on paikoin hankalasti rakennettavissa.
- Kaakkoisessa neljänneksessä asutus tulee lähelle moottoritietä.



Hyvä potentiaali. Nykyinen yritysalue voi laajentua lounaisessa neljänneksessä ja se on toteutettavissa tarvittaessa melko nopeasti. Kaakkoisessa neljänneksessä työpaikka-alue voi toimia puskurina asutuksen ja moottoritien välissä, tosin tämän alueen potentiaali on lounaista neljänneestä pienempi. Alueen maisema-arvot tulee huomioida ja hyödyntää alueen kehittämisessä.

SALON SEUTUTEIDEN ST224 JA ST110 LIITTYMÄTARKASTELU

Työn tarkoituksena oli laatia selvitys Salon seututeiden st224 (Vaskiontie/Mahtimiehentie) ja st110 (Valtatie) liikenne- ja liittymäjärjestelyistä ottaen huomioon seututeiden vaikutuspiirissä olevien alueiden maankäytön laajentuminen. Seututeiden vaikutuspiiriin voi seuraavien 20 vuoden aikajänteellä rakentua noin 1 000 työpaikkaa sekä asuntoja 1000:lle henkilölle. Maankäyttöalueiden edellytyksenä on toimivat liittymät ja kokoojakatuhytteudet seututeille.

Salon seututeiden st224 (Vaskiontie /Mahtimiehentie) ja st110 (Valtatie) liittymätarkastelussa tutkittiin liikenne- ja liittymäjärjestelyjä ottaen huomioon seututeiden vaikutuspiirissä olevien alueiden maankäytön laajentuminen. Selvityksessä laadittiin alueittain vaihtoehtoja maankäytön kytkemiseksi seututiehen siten, että liikennejärjestelyt ovat sujuvia, turvallisia sekä mahdollistavat omalta osaltaan tulevien maankäyttöhankkeiden toteutumisen. Liikenneverkko- ja liittymävaihtoehtojen ratkaisut perustuvat sekä maankäytön tarpeisiin, liikenneympäristöön että Liikenneviraston ohjeisiin seututeiden liittymien vaatimuksista. Selvityksessä on määritetty reunaehdot liittymien sijoittumiselle sekä laadittu liittymäjärjestelyjen tilanvaraukset yleisuunnitelmatarckkuudella tarkemman jatkosuunnittelun pohjaksi.

Halikonrinteen alueen osalta keskeistä on parantaa alueen nykyisiä liikennejärjestelyitä sujuvimmiksi ja turvallisemmiksi. Laajentuvalla yritysalueella on tarpeen rakentaa uusi liittymä, joka voi palvella myös nykyistä aluetta, mikäli nykyisen ja uuden alueen välille rakennetaan katuhytteys. Lisäksi varaudutaan yhteyteen Halikonrinteen alueelta Vaskiontielle ja edelleen Halikon keskustan suuntaan. Valittava liittymäratkaisu määritetään alueen maankäyttösuunnitelmien yhteydessä.

Halikonrinteen alueelta laaditut vaihtoehtoratkaisut ovat seuraavat:



ve1

ve2a

ve2b



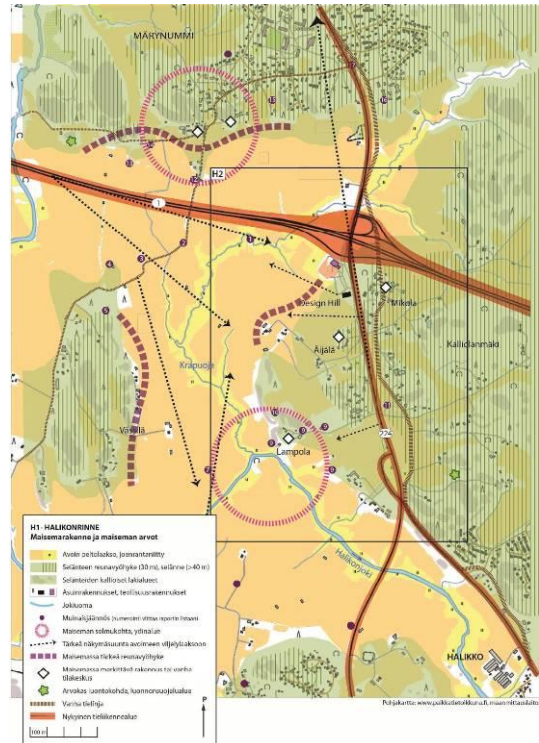
ve2c

ve3

SALON HALIKONRINTEEN JA SOMERONTIEN MAISEMASSELVITYS

Maisemaselvityksessä on tarkasteltu moottorie E18 ja Salon kaupunkialueen liittymäalueita. Työssä selvitettiin maisematila ja sen tuomat reunaehdot sekä laadittiin näiden pohjalta maisemaan perustuvat maankäytön suositukset.

Halikonrinteen selvitysalue sijaitsee maisemallisesti ja liikenteellisesti Halikkoon saavuttaessa keskeisellä paikalla. Viljelymaisema on lähes siinä laajuudessa kuin se on ollut laajimmillaan. Hoidettu viljelymaisema on voimavara niin tulevalle yritysalueelle, moottoritieellä liikkujalle, Halikkoon saapujille kuin paikallisille asukkaille ja mahdollisille muille toimintoille, kuten virkistykseen. Alueen kehittäminen tulisi kaikin puolin tehdä näitä kulttuurimaiseman arvoja kunnioittaen ja arvostaen – mahdollisesti joitain piirteitä korostaen.



Erityishuomiota yleisesti koko alueella tulee kiinnittää rakentamisen sijoittamiseen, mittakaavaan ja tyyliin sekä reunavyöhykkeiden käsittelyyn. Hyvin suunniteltuna Halikonrinteen alue kytkeytyy eheästi ja tyylikkäästi kulttuurimaisemaan sekä olemassa olevaan taajamarakenteeseen.

Nämä maisemalliset suositukset perustuvat luonnonpiirteisiin kuten maaperään, kasvillisuuteen ja ilmastollisiin tekijöihin sekä sen päälle syntyneeseen kulttuurimaisemaan, perinteiseen sekä nykyiseen maankäyttöön ja maisemakuvaan.

Karttaliitteessä esitetyt rajat ovat viitteellisiä ja suositusten tarkoituksena on antaa lähtökohtia ja määritellä reunaehdot suunnittelun ohjaamiseen.

Lähtökohtaisesti rakentamista ei suositella maaperältään epäsovellyville laaksonpohjien savi- ja liejumaille, pohjavesialueille tai ympäristöään selvästi korkeampien selänteiden ja saarekkeiden kallioiden lakialueille. Yhtenäiset avoimet pelto- ja niittyalueet tulisi ensisijaisesti jättää rakentamatta. Koko alueella tulee kiinnittää erityishuomiota rakentamisen vaikutuksiin maisemakuvaan, erityisesti avointen alueiden reunavyöhykkeisiin, näkymien päätepisteisiin sekä liittymiseen olemassa olevaan rakenteeseen. Alueet joilla on kiinteitä muinaisjäännöksiä, tulee pyrkiä säilyttämään.

Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on kiinnitettävä myös huomiota jokien vedenlaatua ja virtaamia haittaaviin toimenpiteisiin myös pintavesien valunnan kannalta. Selvitysalue sijaitsee pohjavesiin nähden alajuoksulla, joten maankäytön muutoksilla ei ole merkittävää vaikutusta nykyisten pohjavesialueiden vesitaseeseen.

Rakentamiselle soveltuvat alueet

Sijainniltaan suhteessa maisemarakenteeseen sekä maisemavaikutuksiltaan sellaiset alueet, joilla rakentamiselle on hyvät tai kohtalaisen hyvät edellytykset.

Rakentamiselle soveltuvat parhaiten saarekkeiden ja selänteiden rinteet ja vaihtetumisvyöhykkeet. Alueen suunnittelussa tulisi ottaa huomioon rakennusten tyyli ja koko, moottoritien ja muun liikenteen meluvaikutukset, luontoarvot sekä rakennusten liittyminen arvokkaaseen viljelymaisemaan ja olemassa olevaan rakentamiseen.

Alue kestää kohtalaisen hyvin uudisrakentamista, mikäli se tehdään soveltuvassa mittakaavassa ja etenkin avoimia viljelyalueita, arvokkaita luontokohteita, olemassa olevaa rakentamista, näiden reuna-alueita ja näkymälinjoja kunnioittaen.

Maisemassa herkät selänteiden lakialueet ja avoimet viljelyalueet sekä maaperältään epäedulliset laaksonpohjat tulisi kuitenkin jättää rakentamatta.

Karttaan on merkitty rakentamiselle soveltuvat alueet sinisellä. Ensisijaisesti rakentaminen tulisi ohjata Vaskiontien varteen.

Maiseman kannalta erityistä huomiota tulee kiinnittää avoimen viljelylaakson ja uuden rakentamisen reunan käsittelyyn.

Rakentamisen reunaehtoja ja suosituksia Halikonrinteen yritysalueelle

Rakentaminen pyritään pitämään tiiviisti Vaskiontien tuntumassa. Uusi rakentaminen ohjataan selänteiden ja laakson vaihtetumisvyöhykkeelle vähintään 30 metrin korkeustasoon ja sen yläpuolelle. Näin myös vältetään Turusta päin saavuttaessa vaikutelma rakennusten valumisesta alas rinteitä länteen ja samalla vältetään paksuimmat savikerrostumat.

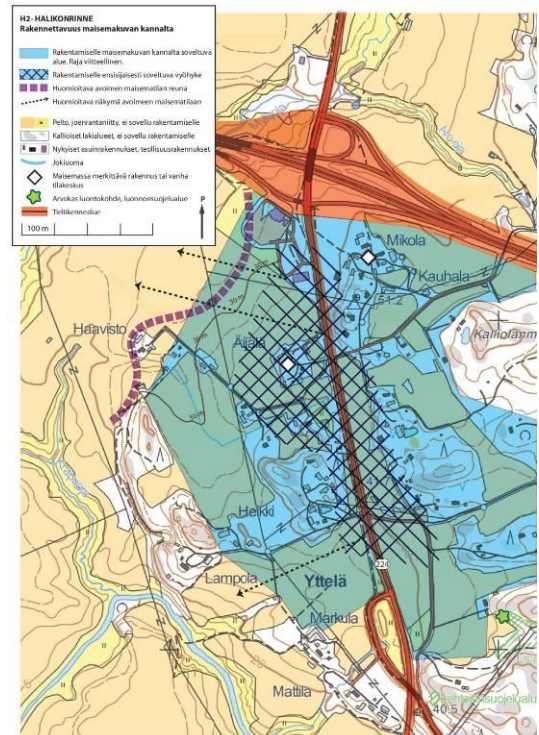
Etenkin rakentamisalueen kauas näkyvillä reuna-alueilla vältetään korkeita ja pitkiä yhtenäisiä massoja. Kauas näkyvät reuna-alueet rikotaan vaihtelevilla massoittelulla ja kerroskorkeuksilla sekä vaihtelevalla istutuksella. Istutuksissa suositaan alueelle tyypillisiä ja perinteisiä lajikkeita sekä monilajisia aidanteita. Rajaa korostavia suoraviivaisia istutuksia ja aitoja vältetään. Harjakattoisia rakennuksia pienellä runkosyvyydellä tulee suosia.

Näkymiin suunnittelualueelta ja Vaskiontieltä kohti avointa viljelylaaksoa tulee kiinnittää erityistä huomiota. Kaikkia näkymiä avoimeen maisematilaa ei tule peittää.

Uusien rakennusten julkisivuissa tulee suosia puuta mahdollisuuksien mukaan. Rakennusten väriytyksellä ja rakennusten mittakaavalla pyritään poimimaan Halikonrinteen vanhasta olemassa olevasta rakennuskannasta. Suuria kauas näkyviä kylttejä ja valomainoksia tulee välttää. Vanhat tilakeskukset, kuten Äijälän tila, otetaan huomioon osana uutta rakentamista.

Rakennusten ja tonttijärjestelyjen suunnittelun korkeaa laatua sekä liikenneturvallisuutta on syytä korostaa.

Maisemaselvityksen osana laadittiin arvio maankäytön muutosten vaikutuksista huilavesien hallintaan:



Oleennaista hulevesien kannalta maankäytön muutoksessa on läpäisemättömien ja kovien pintojen lisääntyminen, joka lisää ja nopeuttaa pintavaluntaa. Lisääntynyt ja nopeutunut, ja mahdollisesti laadultaan heikentynyt, pintavalunta vaikuttaa tulvimiiseen, vastaanottavan vesistön veden laatuun ja ekologiseen tilaan sekä voi aiheuttaa eroosiota. Tiiviiden pintojen kasvu voi vähentää veden imeytymistä maaperään, joka puolestaan voi aiheuttaa maaperän painumista erityisesti hienoilla maaineksilla.

Pohjavesien suhteen alueiden maankäytön muutos ei aiheuta merkittäviä vaikutuksia, sillä tärkeät pohjavesialueet ja vedenottamot sijaitsevat alueisiin nähden vesistön yläjuoksulla.



Hulevesien pääasiallinen virtausuunta Halikonrinteen selvitysalueella.

SALON LIITYNTÄPYSÄKÖINTISELVITYS

Liityntäpysäköintiselvityksessä tarkasteltiin liityntäpysäköinnin nykytilaa Salon kaupungin alueella sekä tutkittiin kehittämismahdollisuuksia uusille liityntäpysäköinnin tarpeille.

Halikon Shell sekä sen vieressä sijaitseva Design Hillin pysäköintialueet ovat pääasiallisesti asiakaskäyttöön tarkoitettuja alueita, joita käytetään myös kimppekyytien pysäköintitarkoitukseen.

Kyselytutkimuksen perusteella Shellin tai Design Hillin pysäköintialuetta käytetään päivittäin nykyisenä työmatkalaisten pysäköintialueena. Kyselyn aikaan kiinteistöjen pysäköintialueet ovat ainoa vaihtoehto autoilijoille, sillä muualla lähimaastossa ei pysäköintimahdollisuuksia ole. Suurin osa työmatkalaisista käyttää pysäköintialuetta kimppekyydillä kulkemiseen. Pysäköityjen ajoneuvojen lukumäärä kimppekyytitarkoitukseen oli keskimäärin 17 kpl/vrk.

Liityntäpysäköintiselvityksessä esitetään yhtenä mahdollisuutena pysäköinnin järjestämistä alueelle tulevaisuudessa rakennettavan yritysalueen yhteyteen.





HALIKONRINTEEN GEOTEKNINEN RAKENNETTAVUUSSELVITYS

Pohjatutkimusselvityksen mukaan ylipänä maakerrostumana koko alueella on kuivakuorisavi. Pääsääntöisesti koko alueella kuivakuorisaven alapuolella on lihavaa savea.

Rakentamisessa on otettava huomioon lihavan saven kutistuminen jatkuvana prosessina alueella. Rakennettavuusselvityksessä tuodaan esille tekijöitä, joiden johdosta maanpinnan painumisen määrä voi edelleen kasvaa:

- lehtipuiden kuivattava vaikutus
- paksujen täyttöpengerrysten paino
- rakenteet ja pinnat, jotka estävät hulevesien imeytymisen savikerrostuman yläpintaan

Alueella A savikerrostuman paksuus on < 12m. Pisterasterialue on kuivakuorisavi-alueita

Alueella B savikerrostuman paksuus on 12...25m

Alueella C savikerrostuman paksuus >25m

SUUNNITELMA KIINTEISTÖN 734-530-3-7 ALUEELTA

Kiinteistön 734-530-3-7 alueen käytöstä on olemassa alustava suunnitelma vuodelta 2007. Suunnitelmassa alueelle on luonnosteltu liiketilarakentamista



4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET

Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Alustavat luonnokset

Alkuvuodesta 2016 laadittiin luonnoksia maankäytöstä tehtyjen liittymätarkastelujen pohjalta.



Vaihtoehdossa 1 liittymä alueelle esitettiin kaava-alueen keskeltä. Koska liittymä sijaitsi lähellä Design Hillin/Shellin liittymää, olisi Shellin liittymä jouduttu muuttamaan suuntaisliittymäksi. Liittymä Halikonrinteen alueelle olisi myös kulkenut keskeltä potentiaalista rakennettavaa kiinteistöä ja hankaloittanut rakentamista. Sekä Shell, Design Hill että yksityisen maanomistaja hylkäsivät osaltaan tämän ehdotuksen.

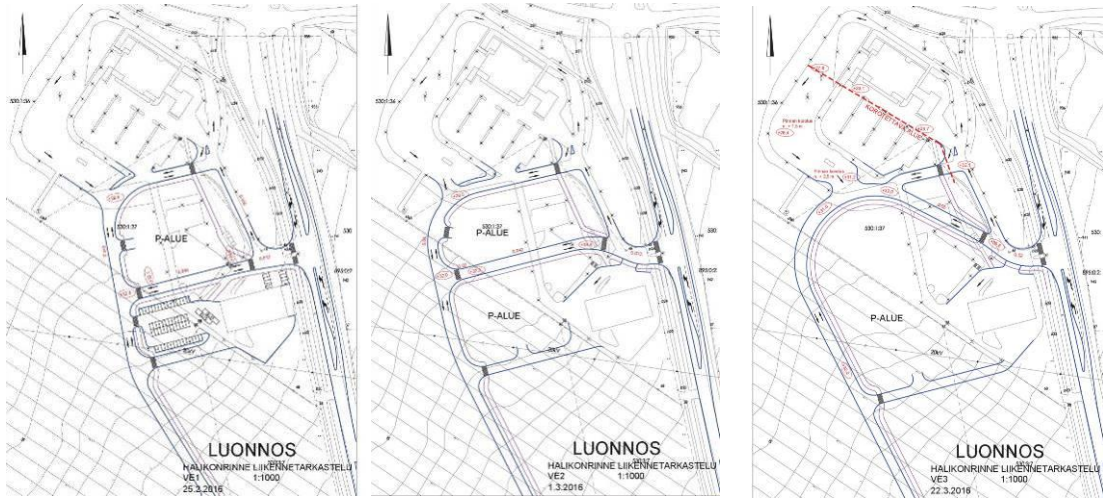


Vaihtoehdossa 2 liittymä alueelle esitettiin Haavistontien jatkeelta. Tässä vaihtoehdossa Shell/Design Hillin liittymä olisi voinut toimia jatkossakin kaksisuuntaisena. Kulku laajentuvalle yritysalueelle esitettiin osittain nykyisen Shellille johtavan yhteyden kautta. Katuyhteys nykyisen ja uuden maankäyttöalueen välille olisi mahdollistanut raskaan liikenteen ulosajon uuden Haavistontien liittymän kautta sekä alueiden välisen liikenteen. Maankäytön kannalta vaihtoehdossa muodostui suurehkoja tontteja. Vaihtoehdo ei mahdollista luontevasti vaiheittaista rakentumista.



Vaihtoehdossa 3 liittymä alueelle esitettiin Haavistontien jatkeelta, kuten myös vaihtoehdossa kaksi. Myös tässä vaihtoehdossa Shell/Design Hillin liittymä voi toimia jatkossakin kaksi kaksisuuntaisena. Vaihtoehdon mukainen katujärjestely valittiin kaavoituksen lähtökohdaksi.

Katuvaihtoehdot Halikonrinteen ja olemassa olevan alueen yhdistämiseksi



Konsulttitoimisto Ramboll Finland Oy laati kolme katuvaihtoehtoa v.2016 Halikonrinteen ja Design Hill/Shellin alueen yhdistämiseksi. Luonnoksista järjestettiin neuvottelu 8.6.2016 toimijoiden kanssa. Mikään ehdotetuista järjestelyistä ei tyydyttänyt Design Hillin ja ST 1:n edustajia, koska katujärjestelyjen katsottiin hankaloittavan sekä huoltoaseman että Design Hillin toimintaa.

Kaavan valmistelua jatkettiin ilman yhteistä katujärjestelyä.

Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

Selostuksen liitteenä on erilliset koosteet saadusta palautteesta vastineineen.

Laatimisvaiheen kuuleminen, kaavaluonnos nähtävillä 9.4 – 8.5.2018

Yhteenvedo muutoksista, joita kaavaluonnoksen on tehty saadun palautteen ja lisäselvitysten perusteella:

- Kaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen päätettiin supistaa kaava-alueen rajauksia. Luonnoksessa maa- ja metsätalousalueena merkitty rinnealue jätettiin liityntäpysäköintialueeseen lukuun ottamatta kaava-alueen ulkopuolelle. Alueen mahdolliset toiminnot tutkitaan erikseen yhdessä kaupungin omistuksessa olevan kaava-alueen lounaispuolella sijaitsevan alueen kanssa.
- Äijälän tilakokonaisuuden kaava-merkintä muutettiin asuin- liike ja toimistorakennusten korttelialueesta paremmin ajateltua toimintaa vastaavaksi liikeraakennusten korttelialueeksi (KL-1). Alue, jolla ympäristö säilytetään -merkintä poistettiin, mutta määräysteksti sisällytettiin pääosin yleisiin määräyksiin. Lisäksi siirrettävän ja suojellun aitan osalta lisättiin määräysteksti alueelle.
- Korttelin 1234 KTY ja KL tonttien välille lisättiin istutettavan alueen osa. Alue turvaa näkymää Vaskiontieltä kohti jokilaakson peltomaisemaa.
- Kaavamääräysten yleisiä määräyksiä on täydennetty.
- Korttelialueille on lisätty kunnallistekniikan rakentamisen edellyttämiä varauksia maanalaisia johtoja varten.

- Maininta valtakunnallisesti merkittävästä maisema-alueesta on lisätty yleisiin määräyksiin.

Virallinen nähtävillöolo, kaavaehdotus nähtävillä 2.1 – 3.2.2020

Halikorinteen asemakaavakarttaan on tehty seuraavat teknisluonteiset tarkistukset ehdotusvaiheessa saadun palautteen perusteella.

- Maininta valtakunnallisesti merkittävästä maisema-alueesta on poistettu yleismääräyksistä. Kaavakartalle ja määräyksiin on lisätty ma-1 merkintä, alue on osa valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta.
- Harjansuuntaviiva Vaskiontien varressa on poistettu kartalta ja määräys harjansuunnasta määräyksistä.
- Nä- merkintä on lisätty kaavakartalle Haaviston tien ja Vaskion tien risteykseen.
- Yleismääräystä aurinkopaneeleista on täydennetty siten, että aurinkopaneelien sijoittamisessa on otettava huomioon maisema-arvot.
- Yleismääräyksiin on lisätty: Tonteille saa sijoittaa kunnallistekniikan ja energiahuollon vaatimia laitteita, johtoja ja rakennelmia maisema-arvot huomioiden.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 14,27 ha. Se jakautuu eri käyttötarkoituksiin seuraavasti:

Liikerakennusten korttelialueet	21 740 m ²
Toimitilarakennusten korttelialueet	53 802 m ²
Huoltoasemarakennuksen korttelialue	37 197 m ²
Lähivirkistysalue	6 438 m ²
Maa- ja metsätalousalue	5 047 m ²
Suojaviheralue	2 421 m ²
Katualueet	16 055 m ²
Yhteensä	142 700 m²

KORTTELIALUE	PINTA-ALA	TONTTIEN LKM	RAKENNUSOIKEUS
KL	15 690 m ²	1	3 922,5 k-m ²
KL-1	6 050 m ²	1	1 512,5 k-m ²
KTY-1	53 802 m ²	12	16 140,5 k-m ²
LH	37 197 m ²	1	1 500 k-m ²
YHTEENSÄ	112 739 m²	15	23 076 k-m²

5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavassa annetaan rakennustapaa koskevia määräyksiä rakennusten pintamateriaaleista sekä väriyuksestä. Määräyksillä pyritään muodostamaan yhtenäiset kokonaisuudet ja sopeuttamaan alue moottoritielle avautuvaan rinnemaisemaan sekä alueen itäpuolella nousevaan metsäiseen mäki-alueeseen. Vaskiontien varrella yhtenäisyyttä luodaan ohjaamalla rakennusten julkisivut sijoittumaan kiinni tien puoleiseen reunaan.

Tarkoituksena on, että rakennukset sovitetaan olemassa olevaan rinnealueeseen. Alueelle ei tule istuttaa suureksi kasvavia puita lehtipuita eikä paksuja täyttömäepengerryksiä sallita. Kaavassa on lisäksi annettu määräyksiä hulevesien imeyttämisestä sekä todettu, että tonttien piha-alueet tulee pääasiassa päällystää pinnoilla, jotka eivät estä hulevesien imeytymistä.

Vanhan maatilan päärakennuksen säilyminen on turvattu kaavaan otetulla suojelumerkinnällä. Maatilan pihapiirin uudis- ja korjausrakentamisesta on annettu määräykset.

5.3 ALUEVARAUKSET

Korttelialueet

Liikerakennusten korttelialue KL

Korttelialueeseen kuuluu olemassa oleva Design Hillin myymälärakennus.

Liikerakennusten korttelialue KL-1.

Alueella sijaitsee Äijälän maatilakeskuksen päärakennus pihapiireineen. Alue on määritelty maisemakuvan kannalta tärkeäksi.

Toimitilarakennusten korttelialue KTY-1

Korttelialueelle on mahdollista sijoittaa toimisto-, myymälä- ja toimitilarakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia ja niihin liittyviä myymälä- ja näyttelytiloja.

Huoltoaseman korttelialue LH

Alueella sijaitsee olemassa oleva ST1 huoltoasemarakennus. Kaava ei tuo muutosta nykyiseen tilanteeseen.

5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Kaupunkikuva

Rakentaminen täydentää jo olemassa olevaa moottoriteliittymän rakennuskantaa, ja Vaskiontien varren katutila tiivistyy rakennettavilla rakennusryhmittymä. Rakennusten välistä avautuu maisema moottoritielle ja Myllyojan peltomaisemaan.

Alueen rakentuminen muuttaa peltomaisemaa osittain rakennetuksi alueeksi. Suurin osa peltomaisemasta jää kuitenkin rakentamattomaksi alueeksi.

Palvelut ja työpaikat

Liike- ja toimitilarakentaminen tuo uusia työpaikkoja alueelle sekä vahvistaa Märynummen ja Tavolan alueen palveluiden saatavuutta. Alueen laajentuminen tukee myös nykyisten yritysten toimintaa.

Liikenne

Alueelta on hyvät liikenneyhteydet joukkoliikenteellä Salon keskustaan sekä Märy-Vaskion suuntaan. Rakentaminen vahvistaa joukkoliikenteen käyttöastetta. Alue on saavutettavissa myös kevyillä liikkumismuodoilla Halikon ja Märynummen suunnilta.

Rakennettava Halikonrinteen katu sekä Haavistontien uusi liittymä parantavat jo rakennetun Design Hill/Shell alueen liikenteen sujuvuutta. Halikon keskustaan ohjautuva liikenne suuntautuu todennäköisesti Haavistontien liittymään, jolloin Design Hillin liittymän liikennemäärät kevenevät.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Asemakaavassa maatilakeskuksen päärakennus ja aitta on esitetty suojeltaviksi. Maatilakeskuksen luonne irrallisena saarekkeena muuttuu, kun Halikonrinteen katu ja asemakaavan mahdollistamat toimitilarakennukset rakentuvat. Maatilakeskuksen ei liity ympäröivää peltomaan omistusta, joten toimiminen varsinaisena maatilana ei kuitenkaan olisi enää mahdollista.

Tekninen huolto

Kaavakartalle on merkitty kaupungin vesi-, ja viemärilinja, joka kulkee kaava-alueen itäreunalla, Vaskiontien varrella. Kaavan toteutus vaatii kunnallistekniikan rakentamista alueelle ja osittaista olemassa olevien johtojen sijainnin tarkistamista.

Carunan toimesta alueella on suoritettu sähköjohtojen maakaapelointia vuosina 2015-16.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavalla ei ole vaikutusta alueen virkistysmahdollisuuksiin. Rakentaminen ei muuta alueen luontoa.

5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Moottoritie aiheuttaa melua alueelle.

5.6 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

KL, KL-1	Liikerakennusten korttelialueet
KTY-1	Toimitilarakennusten korttelialueet
LH	Huoltoasemarakennuksen korttelialue
VL	Lähivirkistysalue
M	Maa- ja metsätalousalue
EV	Suojaviheralue

Merkinnät ja määräykset ovat liitteenä

5.7 NIMISTÖ

Asemakaavalla muodostuu seuraavat kadut: Halikonrinne ja Äijälänmäki.

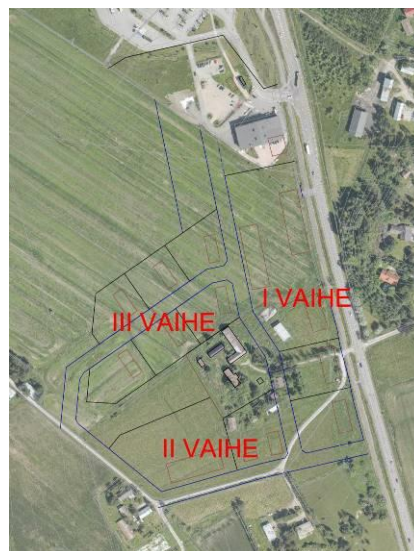
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

Kaava tulee toteutumaan vaiheittain alueen kysynnän määrittäessä toteutumista. Ensimmäisessä vaiheessa on tarkoitus rakentaa liittymä Vaskiontielle ja Halikonrinteen pääkatu, joka mahdollistaa Vaskiontien varren rakentumisen.

Yksityiset maanomistajat päättävät toteuttamisesta omalta osaltaan tarpeidensa mukaan haluamassaan aikataulussa.

Kaupunki vastaa alueen katujen ja kunnallistekniikan rakentamisesta talousarvioon varattavien määrärahojen puitteissa.



Salossa 1 päivänä kesäkuuta 2020

Tarja Pennanen
asemakaavapäällikkö