



Riihenniitty

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostus 2020

Sisällysluettelo

1	Perus- ja tunnistetiedot	3
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
3.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	4
3.1.2	Luonnonympäristö, maaperä ja maisema	5
3.1.3	Rakennettu ympäristö.....	9
3.1.4	Maanomistus.....	18
3.2	Suunnittelutilanne	18
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	19
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve, käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	19
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö.....	19
4.2.1	Osalliset.....	19
4.2.2	Vireilletulo	19
4.2.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	19
4.3	Asemakaavan tavoitteet.....	20
4.4	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	20
4.5	Kaavaprosessin aikana saatu palaute ja sen huomioon ottaminen	20
5	Asemakaavan kuvaus	25
5.1	Kaavan rakenne.....	25
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	25
5.3	Kaavan vaikutukset.....	26
5.4	Kaavamerkinnot ja – määräykset.....	32
6	Asemakaavan toteutus	32
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	32
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	33
6.3	Toteutuksen seuranta	33

Liitteet

1. Sijaintikartta
2. Maanomistuskartta
3. Ote Halikon keskustan osayleiskaavasta
4. Ote ajantasa-asemakaavasta (poistuva asemakaava)
5. Nähtävillä ollut kaavaluonnos
6. Asemakaavan seurantalomake (tilastolomake)
7. Asemakaavakartta, päivätty 30.10.2020 (ehdotus uudeksi asemakaavaksi)

1 Perus- ja tunnistetiedot

Asemakaavan selostus, joka koskee 30. päivänä lokakuuta 2020 päivättyä kaavakarttaa

Asemakaavan muutos koskee:

Halikon lilikenmäen maa- ja metsätalous-, suojelu-, katu- ja lähivirkistysaluetta.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu:

Halikon lilikenmäen korttelin 1336 tontti 2 sekä maa- ja metsätalous-, suojelu- ja katualuetta.

Asianumero:

3421/10.02.03/2019

Kaavan laatija:

Salon kaupungin maankäyttöpalvelut
Kaavoitusinsinööri Leena Lehtinen

Kaavan vireille tulo:

Kaupunginhallituksen päätös 30.3.2020, § 116 (kaavoituskatsauksen hyväksyminen)

Kaavan käsittely:

KaupLa 25.8.2020, § 148, KaupLa 17.11.2020, § x, KH x.x.2020 § x,
KH x.x.2020 § x, KV x.x.2020 § x

Alueen sijainti:

lilikenmäen eteläosassa lilikentien päässä (ks. liite 1)

Kaavan tarkoitus:

Uuden omakotitalon rakennuspaikan kaavoittaminen lilikentien eteläpäässä sijaitsevalle peltoalueelle

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista: Ks. sisällysluettelo sivulla 2

Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista:

Tietoa liliken alueen ja Wiurilan*) kartanon historiasta:

Günter Brüninghaus: Wiurila. Kuusi vuosisataa kartanoelämää. 2012

Pia Montonen: Wiurilan Anna Lisa. Arkea ja juhlaa Armfeltien kotikartanossa. 2018.

Veikko Vennonen: Elämää kartanon mailla. Muistelmia Halikon Wiurilasta 1900-1940. Julkaisuvuosi 1990.

liliken Kauppapuutarha 10 vuotta. Julkaisuvuosi 1946.

Muuta lähdeaineistoa:

Salon yritysalueiden profilointi. Loppuraportti 1.12.2014. Salon kaupunki, Sarita Humppi.

lilikenmäki, 10.6.2002 hyväksytyn asemakaavan asiakirjat ja kaavaa koskeva päätöksenteko.

*) Kartanon nimen kirjoitusasu nykyään yleensä Wiurila, mutta esimerkiksi museoviraston RKY-alueiden kuvauksissa kirjoitusasuna on Viurila.

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Tämä asemakaava on päätetty käynnistää kaupunginhallituksen päätöksellä 30.3.2020. Vireille tulosta ilmoitettiin kuulutuksella 24.6.2020. Kaavamuuotos oli luonnoksena nähtävillä 7.9.-6.10.2020. Kaavamuuotos oli virallisesti nähtävillä x.x – x.x.2020, ja kaupunginvaltuusto hyväksyi sen x.x.2021 § x.

2.2 Asemakaava

Asemakaavassa osoitetaan uusi rakennuspaikka omakotitaloa varten liikentien eteläpäässä sijaitsevalle peltoalueelle. Asemakaavoitettua aluetta laajennetaan vähäisessä määrin etelän suuntaan siten, että liikentien ja Maorlantien väliin jäävä osuus Viurilantiestä otetaan mukaan kaava-alueeseen. Historiallisen luonteensa vuoksi tämä teiosuus merkitään suojelualueeksi.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Omakotitalon rakennuspaikan osalta kaavan toteuttaminen on yksityisen maanomistajan vastuulla.

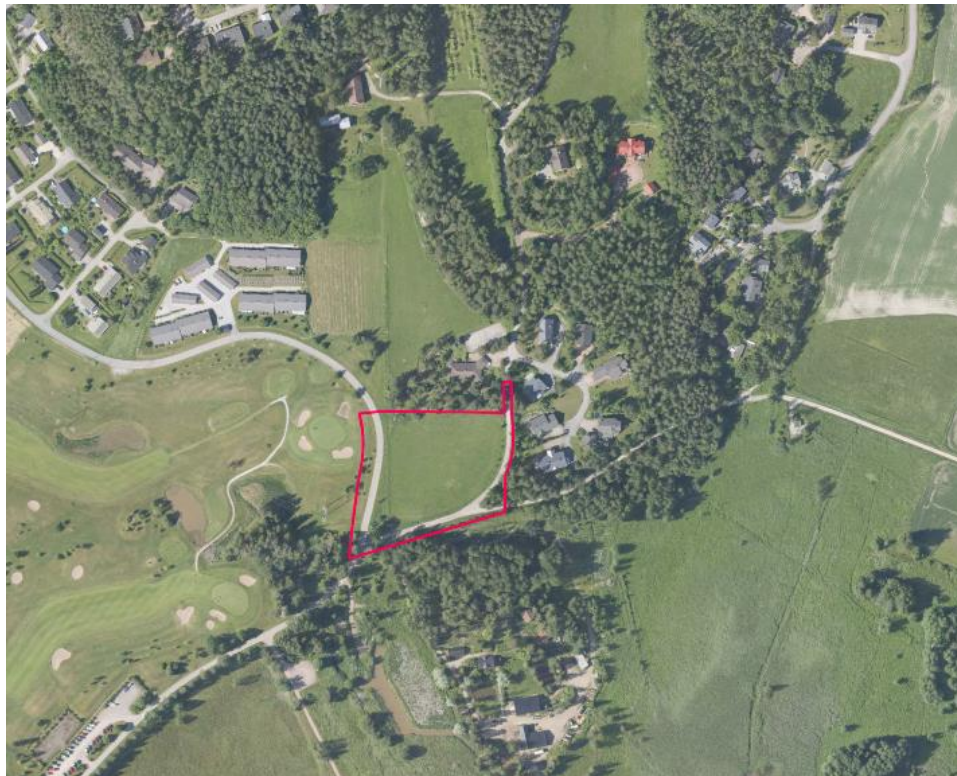
3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on kooltaan noin 1,2 hehtaaria. Se sijaitsee liikentien eteläosassa asemakaavoitetun alueen reunamilla. Suunnittelualueen rajaavat Maorlantie lännessä, liikentie idässä, Viurilantien etelässä ja asuinkortteli 1336 pohjoisessa.

Suunnittelualueelta on matkaa Halikon kirkonkylään noin 2,5 kilometriä ja Salon keskustaajamaan noin viisi kilometriä.



Suunnittelualue ympäristöineen. Ilmakuva © Blom 2015.

3.1.2 Luonnonympäristö, maaperä ja maisema

Suunnittelualue on maastoltaan tasaista entistä puutarhaviljelykseen käytettyä peltoa. Aluetta on hoidettu niin, että se on pysynyt avoimena. Suunnittelualueelta avautuu näkymä länsipuolella sijaitsevalle Wiurilan golfkentälle. Muissa suunnissa suunnittelualueita ympäröivät metsäsaarekkeet.



Suunnittelualueen eteläosaa kuvattuna Maorlantieltä kaakkoon päin (ylhäällä) ja pohjoisosaa kuvattuna lillikenttieltä länteen päin (alhaalla). Taustalla Wiurilan golfkenttä.



Merkintöjen selitykset:

	Kallioma
	Hiekkamoreeni
	Hieno hieta
	Savi
	Lieju
	Täytemaa
	Kartoittamaton

Suunnittelualueen ja lähiympäristön maaperä. © MML, Esri Finland, GTK 2018.

Suunnittelualueen maaperä on savea. Metsäisillä alueilla, joihin suunnittelualue rajoittuu, maaperä on kalliota. Suunnittelualueen koillisnurkan tuntumassa kallio on aivan pinnassa.



liikenmäki lähiympäristöineen. Ilmakuva ja rinnevarjostus © Maanmittauslaitos (MML).

liikenmäen asuinalue sijoittuu kahden kartanon välimaastoon. liikenmäki kohoaa metsäisenä saarekkeena ympäröivien peltoaukeiden keskeltä. Metsäisen alueen reunamilla rinteet ovat jyrkkiä ja paikoitellen kallioisia.



*Maisemahistoriaa: Yläkuvassa näkymä Wiurilan kartanolta liilikeeseen päin 1910- ja 1920-lukujen vaihteessa. Alakuvassa näkymä liiken suunnasta kohti kartanon talousrakennuksia. Kuva on otettu 1930-luvun alussa. Kuvat Veikko Vennosen kirjasta *Elämää kartanon mailla. Muistelmia Halikon Wiurilasta 1900-1940.**



liiken itäpuolella olevat pellot kuuluvat pääosin Joensuun kartanoon kuten myös seututien 110 ja Rikalanmäen väliin jäävät pellot. Wiurilan kartanon entisille viljelysmaille alettiin rakentaa golfkenttää vuonna 1990.



Yläkuva on otettu lokakuussa 1991. Kentän maaston muotoilut ja puuistutukset oli tehty edellisenä vuonna. Kuvan oikeassa laidassa näkyy Yrjänänkujan päässä sijaitseva omakotitalo. Alakuvassa sama maisema nykyisin. Kuvapari © E. Pohjola.



Golfkenttä levittäytyy laajalle alueelle kartanon talousrakennusten ympäristöön. Maatalousmaisema on muuttunut hoidetuiksi väyliksi ja viheriöiksi. Maiseman muutokseen vaikutti myös se, että peltoalueen reunaan, Voudinkujan, Kreivinkujan, Maununkujan ja Yrjänänkujan varsille, alettiin rakentaa ensin omakotitaloja 1980-luvun lopussa ja myöhemmin myös rivitaloja.

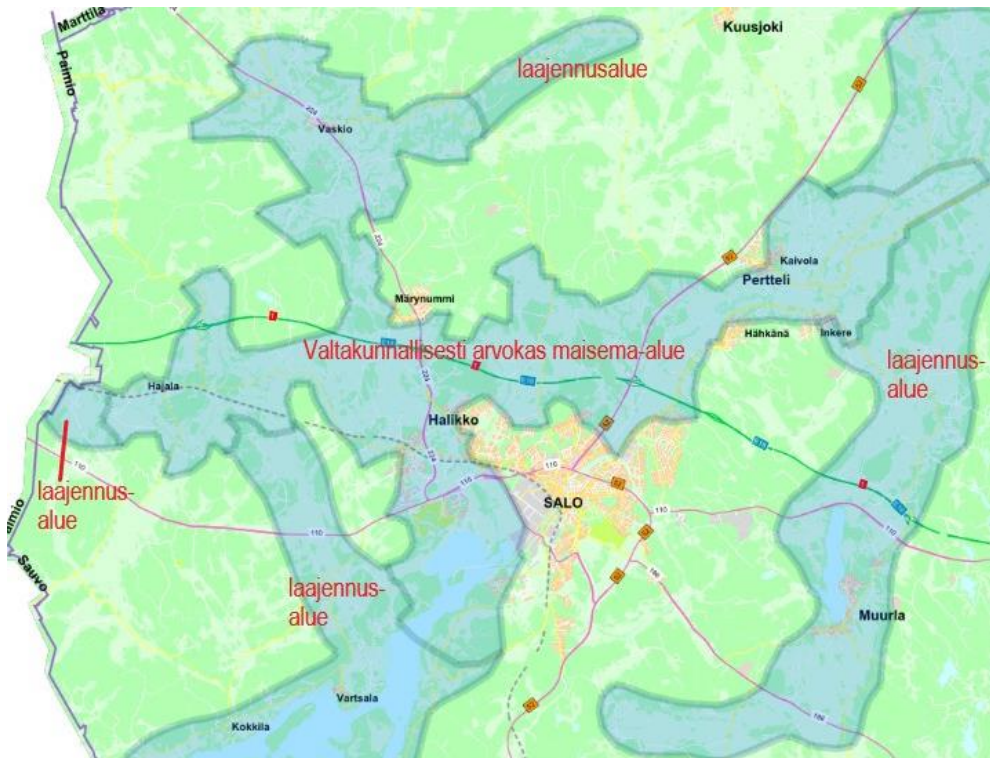


Yläkuvassa Maorlantien varressa olevat rivitalot kuvattuna tien mutkasta länteen päin. Alakuvassa näkymä Maorlantien mutkasta pohjoiseen. Taustalla liiken puutarhan tilakeskus.





Näkymiä puutarhan tilakeskuksen pihalta kohti Viurilanlahtea. Yläkuva on otettu vuonna 1975 ja alakuva samasta paikasta lokakuussa 2020. Kuvapari © E. Pohjola.



Valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet Salon länsiosassa.

Uskelan- ja Halikonjokien jokilaaksojen muodostama laaja, valtakunnallisesti merkittävä maisema-alue ulottuu Perttelin Iso-Hiidestä Hajalaan ja Vaskiolta Merikulmalle. Halikon alueella tämän alue-rajauksen sisään jää maaseutumaisten alueiden lisäksi myös taajamia tai niiden osia. Koko liliken alue ja Vaskion taajama kuuluvat maisema-alueeseen kuten myös osa asemanseudun asuin- ja teollisuusalueesta sekä osa kirkonkylän alueesta.

Valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen lisäksi edellisen sivun kuvassa on esitetty neljä erillistä Uskelan- ja Halikonjoen laaksojen laajennusaluetta. Nämä laajennusalueet on luokiteltu maakunnallisesti arvokkaiksi.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

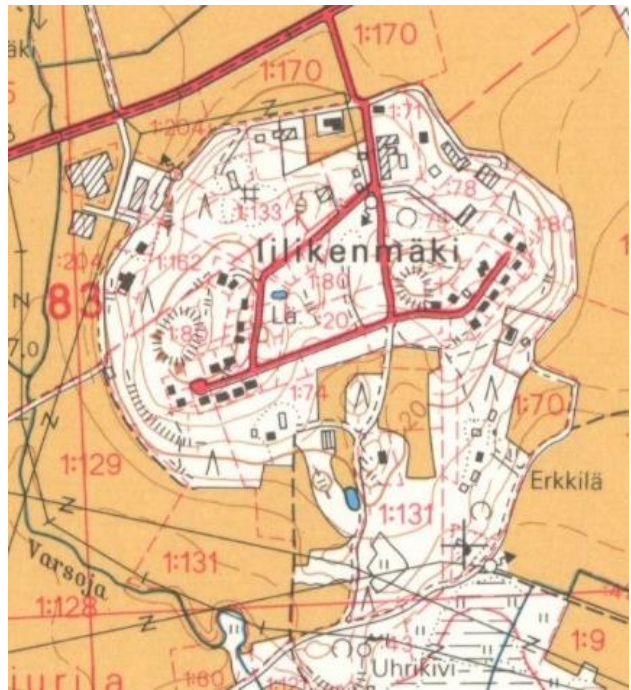
lilikenmäen alueen rakentuminen



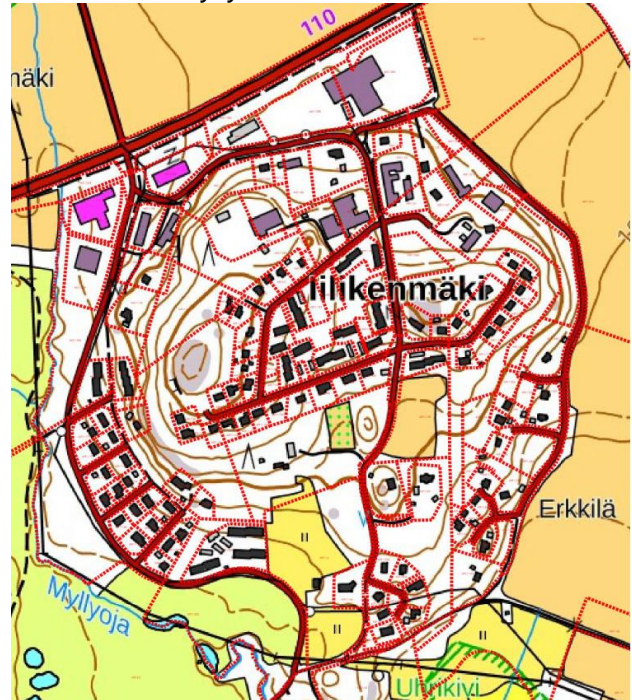
lilikenmäen alue 1890-luvun alussa. Kartalla näkyy Wiurilan kartanon torppia ja makasiinirakennuksia. Ote maamittaustoimituksen kartasta 1890-1892. © Kansallisarkisto, <http://digi.narc.fi>

Nykyinen lilikenmäen asuinalue on syntynyt Wiurilan kartanon entisille maille. Oheisessa karttaotteessa näkyvät alueella 1800-luvun lopussa sijainneet liliken, Salontaan ja Savikon torpat. Viimeksi mainittu kartalla nimellä Saarikko, em. Vennosen kirjassa käytetty nimeä Savikko. liliken torppa on edelleen entisellä paikallaan liliken puutarhan tilakeskuksessa. Sitä on tosin laajennettu useita kertoja 1900-luvulla.

lilikenmäen rakentumista 1900-luvun jälkipuoliskolla on kuvattu seuraavan sivun peruskarttaotteissa. Alueen ensimmäistä rakennuskaavaa alettiin laatia jo 1960-luvulla. Kaava tehtiin lähes koko lilikenmäen alueelle, mutta lääninhallitus jätti suurimman osan kaavasta vahvistamatta. Kaava vahvistettiin vuonna 1969 vain lilikenmäen keskeiselle osalle lilikentien, Salontaan tien ja Veistämöntien varsille. Uusin asemakaava, joka on voimassa suunnittelualueella ja sen ympäristössä, on vuodelta 2002.



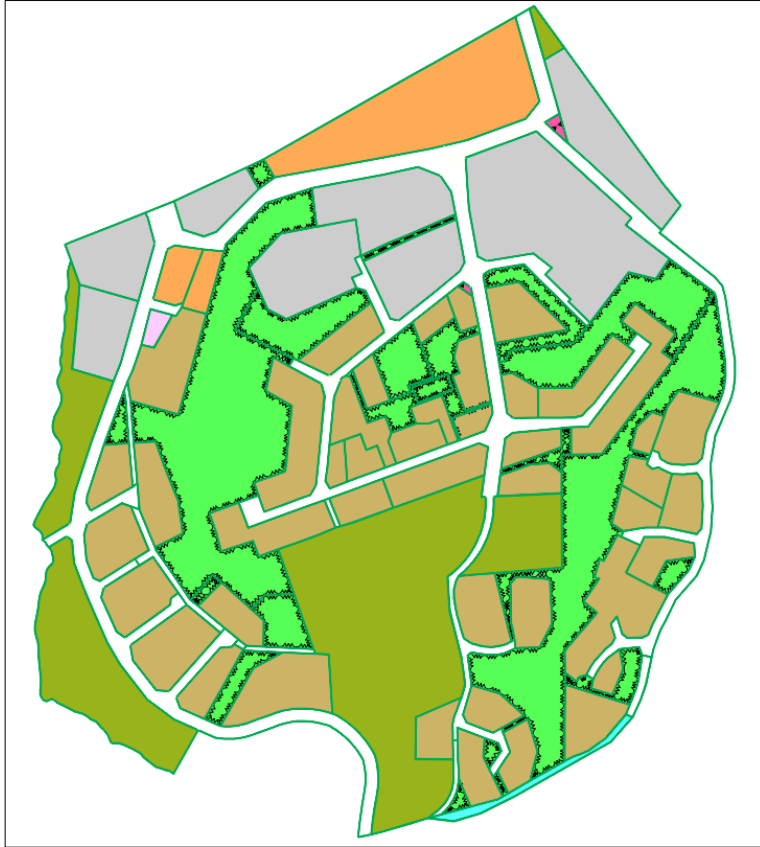
lilienmäen alueen rakentuminen. Ylhäällä vasemmalla alueen peruskartta vuodelta 1964, ylhäällä oikealla vuodelta 1982, alhaalla vasemmalla vuodelta 1992 ja alhaalla oikealla nykytilanne. Peruskartat © MML.



Asuinalueen ensimmäiset rakennuspaikat on kaavoitettu metsäisen mäen keskiosiin. Vähitellen asuinalue on laajentunut jossain määrin myös ympäröivälle peltoalueelle.

lilienmäen pohjoisosassa on muutamia teollisuus- ja liikerakennusten korttelialueita. Muilta osin alue on osoitettu kaavassa omakoti- ja rivitalojen rakennuspaikoiksi. Rakennuspaikkojen väliin jää virkistyskäyttöön soveltuvaa metsäaluetta.

Maorlantien länsipuolinen peltoalue, joka jää golfkentän ja kadun väliin on kaavoitettu maa- ja metsätalousalueeksi. Asemakaavojen aluevaraukset on osoitettu seuraavalla sivulla olevassa kuvassa.

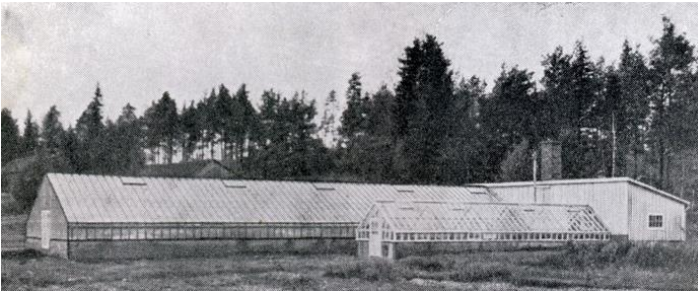


lilikenmäen asemakaavoissa osoitetut aluevaraukset.

liliken puutarha-alueen historiaa

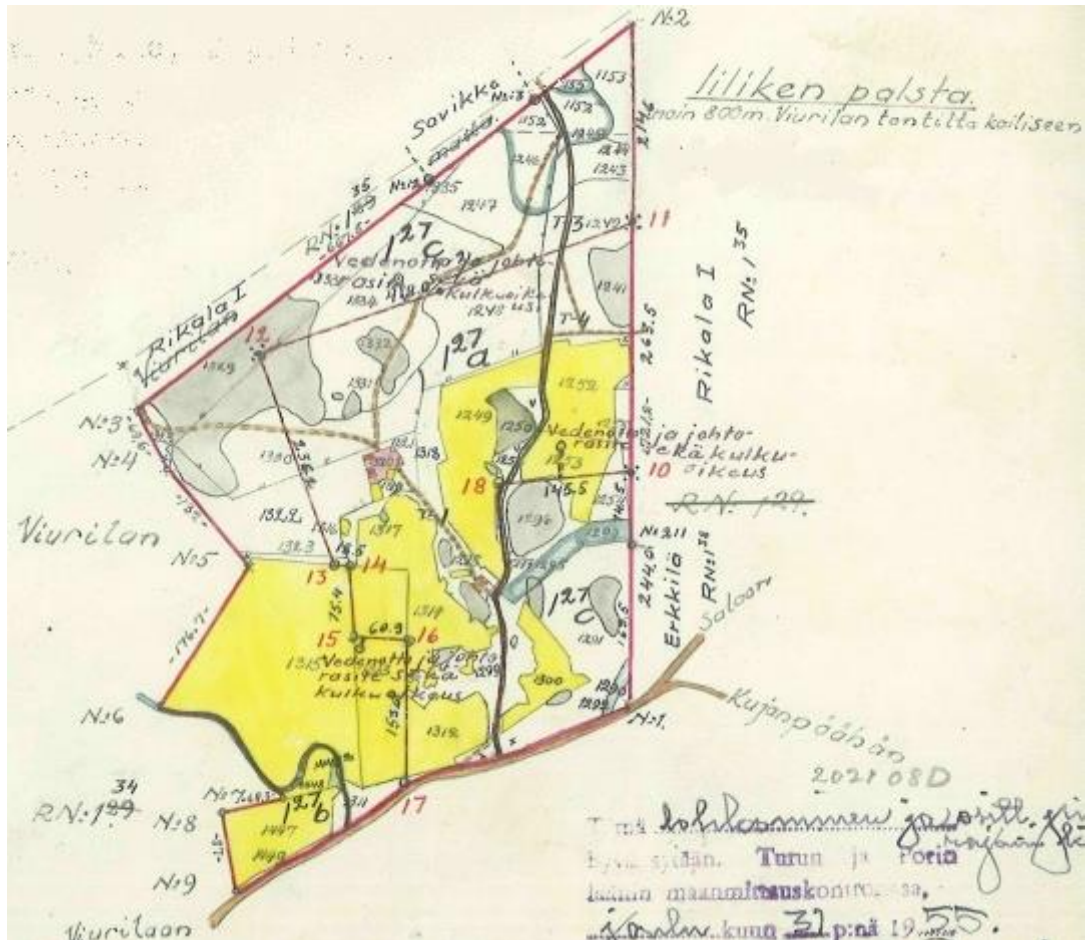
Toinen, edellistä laajempi maa- ja metsätalousalueeksi osoitettu alue sijaitsee liliken tien eteläosan varressa. Tämä noin 7,2 hehtaarin suuruinen alue pitää sisällään entistä pelto- ja puutarhamaata, metsäsaarekkeita sekä vanhan tilakeskuksen. Suunnitelualue sijoittuu maa- ja metsätalousalueen eteläisimpään kärkeen.

Alueella toimi vuodesta 1935 lähtien liliken kauppapuutarha. Viurilan kartanon silloisen omistajan nuorin poika kreivi Carl Magnus Armfelt osti isältään liliken palstan (kuva seuraavalla sivulla) ja perusti alueelle kauppapuutarhan, jossa tuotettiin kukkia, vihanneksia, marjoja ja hedelmiä sekä hunajaa. Puutarhalla kasvatettiin myös hyöty- ja koristekasvien taimia myyntiin. Enimmillään puutarha työllisti parikymmentä henkilöä.



Vasen kuva: Puutarhan kasvihuoneet vuonna 1937. Taustalla lilikenmäen metsää. Oikealla: Puutarhan mehiläispesä ja kasvilavoja. Alueen eteläosasta avautui tuolloin näkymä Viurilanlahdelle. Kuvat julkaisusta liliken puutarha 10 vuotta.

1950-luvun puolivälissä kreivi Armfelt myi suurimman osan liliken kantatilasta takaisin kartanon perillisille. Osa kauppapuutarhan alueesta myytiin kuitenkin pariskunnalle, joka jatkoi puutarhatoimintaa alueella.



Ote lohkomiskartasta vuodelta 1955. © Maanmittauslaitos, digitaalinen arkisto.

liliken kantatilaksi jäi kaksipalstainen kiinteistö, joka näkyy lohkomiskartassa merkinnällä 1^{27c} ja vuoden 1964 peruskartaotteella rekisterinumerolla 1:61. Kantatila oli kooltaan 15,4 hehtaaria.

Puutarhuripariskunnalle myyty 11,5 hehtaarin suuruinen osa sai nimekseen liliken puutarha. Se näkyy lohkomiskartassa merkinnällä 1^{27a} ja peruskartaotteella rekisterinumerolla 1:59. Toinen lohkotila, Santapelto (1^{27b}, rekisterinumero 1:60) oli kooltaan noin 1,2 hehtaaria.

liliken puutarhan pohjoisosasta on tämän jälkeen myyty maata useita pientalojen rakennuspaikkoja varten. Myös lilikentien varresta on erotettu yksi omakotitalon rakennuspaikka, joka muodostaa nykyisen asemakaavan korttelin 1336. Vuonna 2019 liliken puutarhan jäljellä oleva maa-ala jaettiin perinnönjaolla kahtia. Kantatilaksi jäi kiinteistön pohjoisosa. Tämä asemakaavan muutos koskee Riihennummi -nimisen lohkotilan 734-439-1-6 eteläisintä osaa.

Lähiympäristön rakennuskanta ja taajamakuva

Välittömästi suunnittelualueen pohjoispuolella korttelissa 1336 sijaitsee vuonna 1986 valmistunut yksikerroksinen, keltatiilinen omakotitalo. Sen vieressä oleva talousrakennus on valmistunut vuonna 2020.

Riihikujan varrella sijaitsevat omakotitalot on rakennettu pääosin vuonna 2005. Riihikujan varrella talojen julkisivuna on käytetty tiili- ja puuverhoilua sekä rappausta. Julkisivujen väri on vaalea. Suunnittelualueen luoteispuolella Maorlantien varressa on yksikerroksisia tiiliverhoiltuja rivitaloja, jotka ovat valmistuneet vuonna 2004.

Suunnittelualueella lähinnä sijaitsevat rakennukset alueen pohjois- ja itäpuolella jäävät kesäaikaan lehtipuuston ja pensaiden sekä muiden pihapiirien istutusten suojaan. Runsaan havupuuston vuoksi näkymät ovat vihreät myös talviaikaan.

Seuraavissa kuvissa on näkymiä suunnittelualueelta ja sen ympäristöstä talvisin ja kesäisin. Kuvat on otettu 27.3.2019 ja 1.9.2020.



Näkymä kohti korttelia 1336 talvisin ja kesäisin





Näkymä kohti Riihikujan omakotitaloja talvisin ja kesäisin.



Vuonna 2020 valmistunut talousrakennus korttelin 1336 länsipuolella.



Näkymä liikentien eteläpäästä talvisin ja kesäisin. Tien varteen suunnittelualueen puolelle on istutettu sembrämäntyjä.



Vasemmalla: Näkymä Maorlantien ja Viurilantien risteyksestä itään. Kuvassa näkyy suunnittelualueen eteläisin osa. Oikealla: Näkymä liikentien ja Viurilantien risteyksestä itään. Historiallinen Viurilantie jatkuu kohti Joensuuun kartanoa.

Suunnittelualue sijaitsee asemakaavoitetun taajaman reunavyöhykkeellä pienen peltoalueen pohjukassa. Aluetta ympäröivät metsäsaarekkeet ja olemassa oleva asutus. Suunnittelualan länsipuolella taajamakuva hallitsee golfkenttä.

Palvelut ja työpaikat

Suunnittelualuetta lähimmät kunnalliset peruspalvelut sijaitsevat Halikon kirkonkylässä ja Halikon asemanseudulla. Päiväkodeista lähimpänä on kirkonkylässä sijaitseva Sinilinnun päiväkotikoti Uuttelantiellä noin 2,5 kilometrin päässä. Kirkonkylässä on myös toinen päiväkotikoti sekä Armfeltin yhtenäiskoulu (luokat 1-9). Muina kunnallisina palveluina ovat mm. terveysasema, kirjasto ja kaupungin virasto palvelupisteineen. Halikon asemanseudulla noin kolmen kilometrin päässä sijaitsevat Mustamäen koulu (luokat 1-6) ja Metsärinteen päiväkotikoti.

Kaupallisten palvelujen osalta suunnittelualue tukeutuu Halikon kirkonkylän ja Salon keskustaajaman palveluihin. Lähimmät työpaikka-alueet ovat liikenmäen pohjoisosassa, Riikissä Halikon asemanseudulla ja Meriniityssä. Liikkeen yritysalueella toimii parikymmentä yritystä. Työpaikkajakauma on teollisuusvaltainen, mutta alueella toimii myös kaupallisia yrityksiä.

Lähistöllä sijaitseva Wiurilan kartano tarjoaa ravintola- ja majoituspalveluita sekä kesäaikaan myös kulttuuripalveluita, kartanon rakennuksissa toimii mm. koti- ja hevosvaunumuseo sekä järjestetään taidenäyttelyitä.

Virkistys

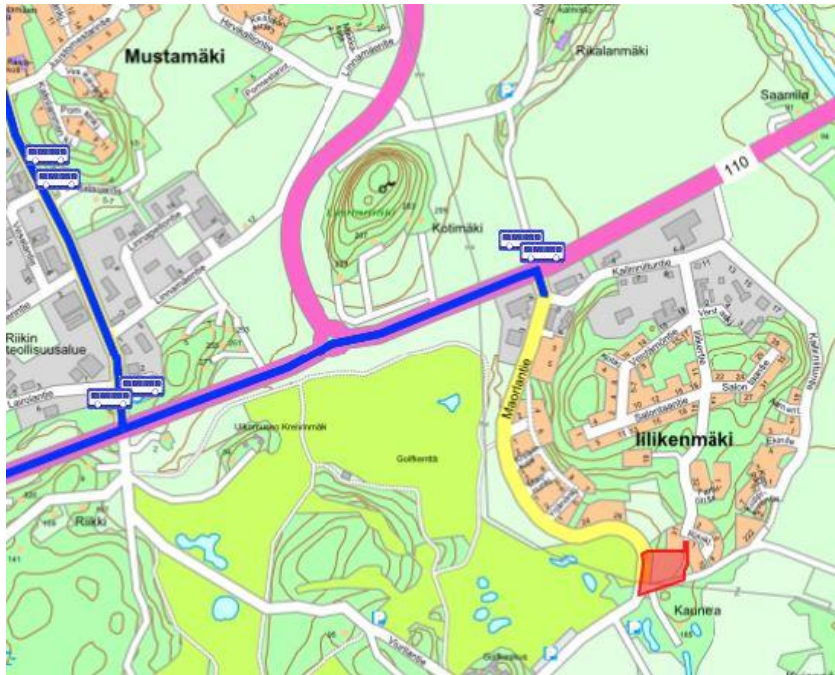
Suunnittelualuetta lähinnä oleva leikkipuisto sijaitsee Veistämöntiellä. Asuinkorttelien välisten metsäalueiden polut tarjoavat mahdollisuuden liikkua lähiluonnossa. Suunnittelualan välittömässä läheisyydessä sijaitsee Wiurilan golfkenttä ja kartanon alueella toimii ratsastustalli.

Läheisen Wiurilan kartanon sekä liikenmäen itäpuolella sijaitsevan Joensuun kartanon kulttuurimaisema sekä alueella kulkevat sorapintaiset vanhat yksityistiet tarjoavat hienot puitteet ulkoiluun ja virkistykseen.

Liikenne

Suunnittelualueeseen kuuluu vähäisessä määrin Maorlantien ja liikentien katualuetta. Maorlantie on yksi alueen kokoojakaduista, jonka kautta kuljetaan liikenmäen lounaisosan asuntokaduille. Myös suurin osa Wiurilan kartanolle ja golfkentälle menevästä liikenteestä ohjautuu Maorlantien kautta. Liikentie on pohjoisosaltaan leveä kokoojakaatu. Salontaantien eteläpuolella liikentie kapenee asuntokaduksi, jonka kautta kuljetaan rakennuspaikoille. Suunnittelualan kohdalla liikentie on kevyen liikenteen väylä, jolla huoltoajo on sallittu. Wiurilantie puolestaan on historiallinen tie, joka on säilynyt kapeana ja hiekkapintaisena.

Paikallisliikenteen linja 120 lähtee Salon linja-autoasemalta Halikon kirkonkylän ja asemanseudun kautta liikenteeseen ja sieltä edelleen Vartsalan kautta Kokkilaan. Suunnittelualuetta lähimmille pysäkeille, jotka sijaitsevat Kailinniituntien päässä, on matkaa noin kilometri. Julkisen liikenteen yhteydet liikenmäestä Salon keskustaan suuntaan ovat kohdulliset aamu- ja iltapäivätunteina. Tosin kävelymatka pysäkillä ja linja-auton kiertämä reitti yhdessä saavat aikaan sen, että lyhyeen matkaan kuluu huomattavasti enemmän aikaa kuin omalla autolla liikuttaessa.



Paikallisliikenteen linjan 120 reittiä ja suunnittelualueita lähimpänä sijaitsevat pysäkit.

Kevyen liikenteen yhteys Halikon kirkonkylän ja keskustaaajaman suuntaan kulkee seutu-tien 110 vartta pitkin. Meriniityn suuntaan on mahdollista mennä kävellen tai pyöräillen myös lyhyempää reittiä Joensuun kartanon maiden kautta.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueen lounaispuolella sijaitseva Wiurilan kartanoalue ympäristöineen on määritelty valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetun kulttuuriympäristön alueeksi (RKY). Aluerajaus ulottuu liikenmäen asuinalueen eteläosaan saakka, ja siten myös suunnittelualue ja sen lähiympäristö, mm. Riihikujan rakennuspaikat, jäävät rajauksen sisään.



Viurilanlahden pohjukassa on kolme erikseen määriteltyä, mutta kiinteästi toisiinsa liittyvää RKY-aluetta: Vuorentaan ja Wiurilan kartanoalueet lounaassa ja Joensuun kartano-alue suunnittelualueen itäpuolella liikenmäen ja Meriniityn teollisuusalueen välissä.

Tekninen huolto

Suunnittelualueen pohjoisrajan tuntumassa oli vielä vuonna 2019 Carunan ilmajohto, mutta nykyään se on poistettu ja korvattu maakaapelilla. Myös Lounean telekaapeli kulkee suunnitellun uuden rakennuspaikan pohjoisosan kautta. Suunnittelualueen poikki kulkee kaupungin viemärijohto, joka jää rakennuspaikalle rasiitteena. Rakennuspaikka on liitettävissä kaupungin vesihuoltoverkoston.

Erityistoiminnot

Suunnittelualueen lounaisnurkan kautta kulkee 110 kV:n sähkövoimalinja.

Ympäristönsuojelu

Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitseva Viurilanlahti on osa luonnonsuojelulain perusteella vuonna 2005 rauhoitettua luonnonsuojelualuetta, joka on valtakunnallisestikin arvokas kokonaisuus. Viurilanlahti oli jo tätä ennen otettu mukaan valtioneuvoston vuonna 1982 vahvistamaan valtakunnalliseen lintuvesiensuojeluohjelmaan.

Nykyisin Viurilanlahti on myös osa Suomen Natura 2000-verkostoa. Ranta- ja vesialueiden lisäksi Natura-alueen rajausta pitää sisällään Joensuun kartanon peltoja ja keskusjätevedenpuhdistamon alueelta vanhat jätevesialtaat.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on suurimmaksi osaksi yksityisten omistamaa. Kaupunki omistaa liikentien katualueen. Suunnittelualueen ja lähiympäristön maanomistus käy ilmi liitteestä 2.

3.2 Suunnittelutilanne

Suunnittelualue on eri kaavoissa osoitettu seuraavin merkinnöin:

Suunnittelualueella on voimassa 10.6.2002 hyväksytty **asemakaava**. Suurin osa suunnittelualueesta on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M). Lisäksi suunnittelualueeseen kuuluu vähäisessä määrin lähivirkistysaluetta (VL) ja suojelualuetta (S) sekä katualueita.

Lisäksi suunnittelualueeseen kuuluu noin 1 490 m² asemakaavoittamatonta maata.

Halikon keskustan osayleiskaavassa, joka on hyväksytty vuonna 2002, suunnittelualue on osoitettu pääosin lähivirkistysalueeksi. Muut suunnittelualueetta koskevat osayleiskaavan merkinnät:

- sr 19 = rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti arvokas suojelukohde, Joensuun, Viurilan ja Vuorentaan kartanoita yhdistävä tiestö niiltä osin, kuin se on vielä olemassa
- valtakunnallisesti arvokas maisema-alue, Uskelan- ja Halikonjoen laaksot

Ympäristöministeriön vuonna 2008 vahvistamassa **Salon seudun maakuntakaavassa** ja sitä täydentävässä **taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaa-kuntakaavassa**, joka on hyväksytty vuonna 2018, suunnittelualue on osoitettu taajama-toimintojen alueeksi (A).

Muut suunnittelualueetta koskevat maakuntakaavan merkinnät:

- sra 136 = merkittävä rakennetun ympäristön alue, Halikonlahden kulttuurimaisema
- valtakunnallisesti arvokas maisema-alue, Uskelan- ja Halikonjoen laaksot

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve, käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Riihenniityn asemakaavatyö päätettiin käynnistää yksityisen maanomistajan aloitteesta. Maanomistajan kaava-aloite koski hänen omistamansa kiinteistön 734-439-1-6 eteläosaa. Kaava-aloitteessa toivottiin asemakaavan muuttamista siten, että entiselle peltoalueelle voitaisiin osoittaa yksi uusi, suurehko omakotitalon rakennuspaikka. Muun osan peltoalueesta toivottiin säilyvän edelleen maa- ja metsätalousalueena.

Kaavan suunnittelualueeksi rajattiin edellä mainitun alueen lisäksi peltoa ympäröivät liikentien ja Maorlantien katualueet sekä osa Viurilantiestä. Viurilantien osalta on kyse asemakaava-alueen laajentamisesta.

Asemakaavahanketta esitettiin mukaan vuoden 2020 kaavoituskatsaukseen nimellä liikentie. Myöhemmin asemakaavan työnimeksi vaihdettiin Riihenniitty. Kaupunginhallitus hyväksyi kaavoituskatsauksen 30.3.2020, § 116. Maanomistajan kanssa tehtiin maapoliittisen ohjelman mukainen kaavoituksen käynnistämissopimus. Kaupunginhallitus hyväksyi käynnistämissopimuksen 4.5.2020, § 164. Asemakaavan laatiminen käynnistettiin tämän jälkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Keskeisimpiä osallisia ovat suunnittelualan ja lähiympäristön kiinteistöjen omistajat, asukkaat, yritykset ja työntekijät, Salon kaupungin toimialat ja päättäjät (erityisesti rakennus- ja ympäristölautakunta sekä kaupunkikehityslautakunta), Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo, Varsinais-Suomen pelastuslaitos sekä sähkö- ja teleyhtiöt.

Muita mahdollisia osallisia ovat esimerkiksi erilaiset yhdistykset.

4.2.2 Vireilletulo

Kaavamuutoksen vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman valmistumisesta kuulutettiin kaupungin ilmoitustaululla ja sanomalehdessä 24.6.2020. Lisäksi kaavamuutoksen käynnistymisestä ilmoitettiin kaava-alueen ja naapurikiinteistöjen omistajalle kirjeitse. Vireilletulokuulutus sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin tiedoksi Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle (ELY-keskus).

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Laatimisvaiheen kuuleminen/ kaavaluonnosvaihe:

Kaavaluonnos asetettiin nähtäville 7.9 – 6.10.2020 (laatimisvaiheen kuuleminen, MRA 30 §). Tästä ilmoitettiin osallisille kirjeellä ja julkaistiin sanomalehti- ja ilmoitustaulukuulutukset.

Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Varsinais-Suomen alueelliselta vastuumuseolta, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta, rakennus- ja ympäristölautakunnalta sekä Carunalta ja Lounealta pyydettiin lausunnot kaavaluonnoksesta.

Virallinen nähtävillä olo/ kaavaehdotusvaihe:

Kaavaehdotus asetettiin MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville x.x.-x.x.2020. Nähtävillä olosta ilmoitettiin vain ulkopaikkakuntalaisille kirjeellä. Muille osallisille siitä ilmoitettiin sanomalehti- ja ilmoitustaulukuulutuksella. Lausuntoja pyydettiin... Täydennetään myöhemmin...

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on laajentaa korttelia 1336 etelän suuntaan ja kaavoittaa entiselle peltoalueelle uusi rakennuspaikka omakotitaloa varten.

Viurilantie on noin 2,5 kilometriä pitkä yksityistie, joka sijaitsee suurimmaksi osaksi asemakaava-alueen ulkopuolella. Liikentien ja Kailinniituntien välinen osuus Viurilantiestä sijoittuu asemakaava-alueelle ja on osoitettu historiallisen luonteensa vuoksi suojelualueeksi. Tämän kaavatyön yhteydessä myös se osa Viurilantiestä, joka sijoittuu Maorlantien ja liikentien väliin, on yhtenäisyyden vuoksi tarkoitettu asemakaavoittamiseksi.

4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Lähtökohta-aineiston ja tavoitteiden pohjalta laadittiin yksi kaavaluonnos, joka on selostuksen liitteenä 5.

Kaavaluonnoksen pääperiaatteet:

- Osa maa- ja metsätalousalueesta on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO-1). Uusi rakennuspaikka sijaitsee korttelissa 1336 jo olevan vanhan rakennuspaikan rajanaapurina. Molempien rakennuspaikkojen rakennusoikeus on määritelty samalla tehokkuusluvulla $e=0,20$. Kerrosluku on I. Rakennuspaikan toteuttamista ohjataan rakennustapaa koskevilla yleisillä määräyksillä.
- Rakennuspaikan pohjoisrajan tuntumassa sijaitsee maakaapeli ja eteläosan poikki kulkee viemäriputki. Näiden vuoksi kaavakartalla on osoitettu varaus maanalaista johdotusta varten.
- Muu osa peltoalueesta jää edelleen maa- ja metsätalousalueeksi.
- Liikentien eteläosa on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi tieksi, jolla tontille ajo on sallittu (pp/ t).
- Viurilantie on osoitettu suojelualueeksi merkinnällä S-1.

4.5 Kaavaprosessin aikana saatu palaute ja sen huomioon ottaminen

Laatimisvaiheen kuuleminen, kaavaluonnos nähtävillä 7.9. – 6.10.2020

Laatimisvaiheen kuulemisen yhteydessä jätettiin yksi kirjallinen mielipide ja annettiin kolme lausuntoa.

1. Riihikujan asukkaiden mielipide (kolme taloutta/ kuusi allekirjoittajaa)

”Kaavaluonnoksen mukainen, uuden omakotitontin sijainti ei ole maiseman, rakennetun ympäristön eikä liikennejärjestelyjen kannalta perusteltu.

Suunnittelualue sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella ja merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) reuna-alueella. Avoimet peltoalueet kuuluvat olennaisena osana tähän maisemaan. Voimassa olevassa asemakaavassa on uudisrakentaminen painottunut metsäisen alueen sisälle eikä avoimeen maatalousmaisemaan. Kaavaluonnoksessa on uusi omakotitalotontti kuitenkin sijoitettu avoimelle peltoalueelle,

mikä rikkoo maisemallista kokonaisuutta. Tämä on Halikon keskustan osayleiskaavan ja voimassa olevan asemakaavan rakentamistavan vastaista.

Suunnitellulla omakotirakentamisella estettäisiin myös vuoden 2002 asemakaavan mahdollistamat näköalat Riihikujan varren naapuritonteilta. Tämän lisäksi autoliikennettä tulisi jalankulun ja polkupyöräilyn raitille, Riihikujan omakotitonttien länsipuolelle. Kaavaluonnos heikentäisi toteutuessaan olennaisesti omakotitonttiemme asumisen luonnetta ja arvoa. Koska voimassa olevan asemakaavan mukaisesta rakentamisesta on kulunut varsin vähän aikaa, on suunniteltu muutos asemakaavassa meille luvatussa maisemalle ja rakennetulle ympäristölle huomattavan suuri.

Täydennysrakentamiselle sopivia paikkoja voidaan etsiä suunnittelualueen pohjoispuolelta, metsäisen alueen sisältä, ei avoimesta maatalousmaisemasta.”

Vastine: Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue on laaja aluekokonaisuus, jonka sisään jää koko lilikenmäki ympäristöineen, ks. kuva sivulla 8. Myös kolmen Viurilanlahden pohjukassa sijaitsevan kartanon muodostama RKY-alue on laaja ja pitää sisällään myös Riihikujan varrella sijaitsevat korttelit, ks. sivu 17. Kaavaselostuksen luvussa 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista (s. 4-18) on kuvattu kaavamuutosaluetta ja sen lähiympäristöä. Ilmakuvien, valokuvien ja karttaotteiden avulla on tuotu esiin alueen kehitystä, maisemaa ja sen muutoksia sekä nykyisiä näkymiä.

Kaavamuutoksen vaikutuksia puolestaan on kuvattu luvussa 5.3 sivulta 26 alkaen. Tässä yhteydessä on käsitelty myös osayleiskaavan ja voimassa olevan asemakaavan keskinäistä suhdetta.

Asemakaavassa maa- ja metsätalousalueeksi merkityllä alueella on mahdollista harjoittaa joko maa- tai metsätaloutta, joten merkintä sinällään ei ole tae siitä, että maisema säilyisi avoimena. Riihikujan länsipuolella oleva pieni peltoalue on säilynyt tähän saakka avoimena, koska maanomistaja on hoitanut aluetta niin, että se ei ole päässyt pusikoitumaan.

Kun lilikenmäen eteläosan nykyistä asemakaavaa alettiin laatia, liliken puutarha – niminen kiinteistö jätettiin aluksi kokonaan pois kaavasta. Myöhemmässä vaiheessa Halikon kunta kuitenkin kaavoitti myös tuon alueen. Ilmeisesti sen vuoksi, että kyseessä oli entinen puutarha-alue eikä silloinen omistaja halunnut alueelle kaavoitettavan asuinrakentamista, alue päädyttiin osoittamaan maa- ja metsätalousalueeksi. Pitkällä tähtäimellä on todennäköistä, että tällainen asemakaavoitetun asuinalueen keskelle jäävä maa- ja metsätalousalue muuttuu muuhun käyttöön. Tätä ajatusta tukee myös se, että samaan aikaan asemakaavan kanssa tekeillä olleessa osayleiskaavassa entisen puutarhan alueelle on osoitettu varaukset asuinpientaloaltaista asuntoaluetta (AP) ja lähivirkistysaluetta (VL) varten.

Kreivi Carl Magnus Armfeltin perustamaan liliken kauppapuutarhaan on kuulunut myös lilikentien itäpuolista aluetta. Riihikujankin alueella on aikaisemmin ollut puutarhaviljelyyn käytettyä peltoa, kuten selostuksessa olevasta kartta-aineistosta on nähtävissä. Entisen kauppapuutarhan alueella on myös istutettua jalopuustoa. Tämän vuoksi Halikon kunta teetti alueella puustokartoituksen siinä vaiheessa, kun nykyisin voimassa olevaa asemakaavaa tehtiin. Puustokartoitus tehtiin lilikentien varressa ja tien itäpuolella. Puustokartoituksen perusteella asemakaavan korttelialueille rajattiin suojeltavia alueita, joilla olemassa oleva puusto on säilytettävä siten, että sallitaan vain luonnon- ja maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet (kaavamerkintä s).



Oheisessä kuvassa on osoitettu, miten suojeltavat alueen osat sijoittuvat Riihikujan varrella olevissa kortteleissa. Suojeltava puustovyöhyke on korttelin 1346 kahden eteläisimmän rakennuspaikan kohdalla varsin leveä. Lisäksi Viurilantien ja lilikentien kulmauksessa on kolmiomainen alue, joka on merkitty asemakaavassa lähivirkistysalueeksi (VL). Näiden kaavamerkintöjen ja –määräysten vuoksi korttelin 1346 rakennukset jäävät kestävästi suuren osin puiden taakse piiloon, kun korttelia katsotaan peltoalueen ja golfkentän suunnasta.

2. Varsinais-Suomen ELY-keskus

” Lausunto koskee 13.8.2020 laadittua kaavaluonnosta. Lausuntoaineistona on kaavakartta ja 11.6.2020 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Kaava-alue on vanhaa peltoa liikenenmäen eteläpuolella Viurilan kartanon lähellä valtakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä. Viurilan ja Joensuun kartanoiden välinen historiallisesti arvokas tie kulkee kaava-alueen eteläreunassa. Kaava-alue kuuluu Uskelan- ja Halikonjoen laaksojen valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen. Lähellä on Viurilanlahden Natura 2000 -suojelualue.

Osayleiskaavassa alue on osoitettu pääosin lähivirkistysalueeksi (VL). Muutettavassa asemakaavassa kaava-alue on kokonaan maa- ja metsätalousaluetta (M) ja itäreunassa kulkee jalankulku- ja polkupyörätie (pp/t).

Poikkeaminen yleiskaavasta tulee perustella ja vaikutukset yleiskaavan suunnitteluratkaisuun arvioida. Yleiskaavan tarkoitus on ollut säilyttää alue rakentamattomana.

Valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella ja RKY alueella kulttuuriympäristön arvojen tulee olla lähtökohtana alueen kaavoituksessa. Ympäristöä maisemaa on syytä analysoida ja arvioida rakentamisen vaikutukset maisemaan ja rakennettuun kulttuuriympäristöön. Rakentamisen sovittaminen ympäristöön tulee havainnollistaa kuvin. Ar-

vokkailla maisema-alueilla on avoimena säilytettävä ja istutettava alue hyvä rajata kaavakartalle, ja riittävin määräyksin varmistaa rakentamisen sopeutuminen kulttuurimaiseman arvoihin.”

Vastine: Kaavaselostuksessa on käyty laajasti läpi suunnittelualan ja sen lähiympäristön kehittymistä ja nykytilaa. Selostuksessa on myös kuvattu kaavan vaikutuksia ja perusteltu poikkeamista osayleiskaavasta. Tältä osin viitataan edellä olevaan vastineeseen, joka on annettu Riihikujan asukkaiden kannanottoon.

3. Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo

” Salon kaupunkisuunnittelu on pyytänyt Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon lausunnon Riihenniityn asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta, joka koskee Haliikon liikenmäen maa- ja metsätalous-, suojelu-, katu- ja lähivirkistysaluetta. Suunnittelualue sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella liikenmäen eteläosassa ja on kooltaan noin 1,2 hehtaaria. Suunnittelualan lounaispuolella sijaitseva Viurilan kartanoalue lähiympäristöineen on määritelty RKY -alueeksi, ja myös suunnittelualue on osa RKY-aluetta. Kartano on suojeltu rakennussuojelulailla.

Kaava-alueelle on tarkoitus osoittaa yksi uusi yksikerroksisen omakotitalon rakennuspaikka (e=0,20) olemassa olevan asuinalueen jatkoksi, pienen peltoalueen pohjukkaan. Muu osa nykyisestä peltoalueesta on tarkoitus säilyttää voimassa olevan asemakaavan mukaisesti maa- ja metsätalousalueena. Pelto rajoittuu Viurilan kartanolle johtavaan Maorlantiehen sekä Viurilantiehen. Suunnittelualueelta on kartanon pihapiiriin noin puoli kilometriä. Lähimmät rakennukset näyttäisivät rakennus- ja huoneistorekisterin tietojen mukaan olevan 1980-luvulta tai uudempia.

Kaavaluonnoksen yleisissä määräyksissä on tuotu esiin maiseman ja rakennetun ympäristön valtakunnalliset arvot. Määräyksissä ohjataan sovittamaan rakentaminen ympäröivään rakennuskantaan.

Asemakaavaluonnoksessa on asianmukaisesti huomioitu Viurilantien suojelualue. Suunnittelualueelta ei tämänhetkisten tietojen perusteella tunneta muinaismuistolain (295/1963) tarkoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita kulttuuriperintökohteita, joten alueellisella vastuumuseolla ei ole asiasta huomautettavaa arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Alueellinen vastuumuseo esittää, että kaavamääräyksiä tarkennetaan ohjaamaan laajemmin AO-alueella tehtäviä toimenpiteitä maiseman arvot huomioiden. Pihan kasvillisuus ja mahdolliset rakenteet ovat rakennusten ohella merkityksellisiä miljööön kannalta, joten niidenkin toteutusta on tarpeen ohjata.

Suunnittelualue on merkitty pelloksi jo vuoden 1786 karttaan. Maiseman avoimen luonteen vaalimiseksi vastuumuseo esittää, että jäljelle jäävä maa- ja metsätalousalueen merkintä muutetaan siten, että alue ohjataan säilyttämään avoimena peltomaisemana.”

Vastine: Yleisiin määräyksiin on tehty lisäys, jonka mukaan uuden rakennuspaikan pihajärjestelyissä on kiinnitettävä huomiota siihen, miten rakennuspaikka rajautuu maa- ja metsätalousalueen suuntaan. Rajoilla suositellaan käytettäväksi kerroksellista kasvillisuusvyöhykettä (esim. pensas- ja perennaryhmiä) tai vapaasti kasvavaa pensasaitaa rakennetun aidan sijasta.

liikenmäen itä- ja pohjoispuolella on laajoja peltoalueita, jotka on merkitty osayleiskaavaan merkinnällä MU/ s. Määräyksen sisältö kokonaisuudessaan: ”Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla ympäristö säilytetään. Alue on tarkoitettu maatalouskäyttöön. Alueel-

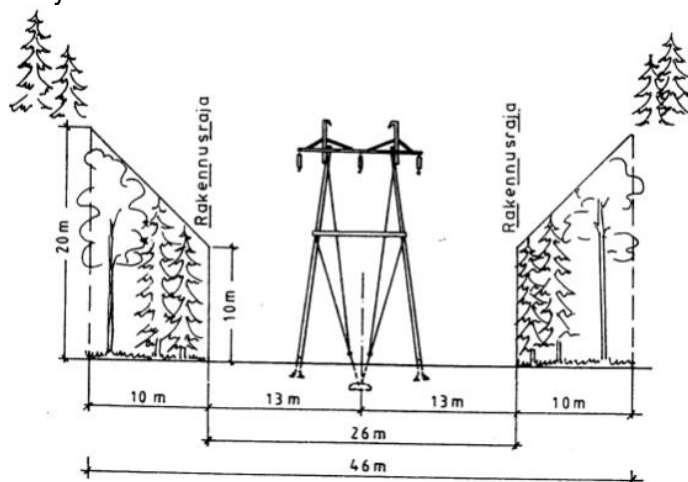
la tulee kiinnittää huomiota kulttuuri- ja luonnonmaiseman arvoihin ja ympäristönhoitoon. Rakennuspaikan on oltava vähintään 30 000 m². Rakentamisessa noudatetaan M-alueen suunnittelumääräyksiä.” Nämä peltoalueet edustavat alueelle tyypillistä maatalousmaisemaa ja on tärkeää, että ne jatkossakin säilyvät avoimina ja viljelykäytössä.

Edellä mainittuihin laajoihin peltoalueisiin verrattuna kaavamuuotosalueen peltopalsta on kooltaan pieni ja sitä ympäröivät kolmelta suunnalta metsäsaarekkeet ja olemassa oleva asutus. Osa entisestä peltoalueesta on muuttumassa rakennuspaikaksi. Rakennuspaikan länsi- ja eteläpuolelle jäävä alue säilyy asemakaavassa edelleen maa- ja metsätalousalueena. Myös kaavamuuotosalueen pohjoispuolella oleva maa-alue on osoitettu nykyisessä asemakaavassa maa- ja metsätalousalueeksi. Nykyiseen asemakaavaan ei sisälly määräystä, joka ohjaisi pitämään entisen peltoalueen avoimena. Toistaiseksi aluetta on hoidettu niin, että avoimuus on säilynyt.

4. Caruna Oy

” Kaava-alueella on Caruna Oy:n sähkönjakeluverkkoa oheisen liitteen 1 mukaisesti. Punaisella viivalla on esitetty 110 kV johdot, 20 kV johdot ovat sinisellä ja 0,4 kV johdot vihreällä värillä. Ilmajohdot on esitetty yhtenäisellä viivalla ja maakaapelit katkoviivalla.

Kaava-alueen etelärajalla kulkee 110 kV voimajohtomme Nakola-Halikko, jolle on lunastettu käyttöoikeuden rajoitus. Toivomme, että voimajohto merkitään kaavaan ”Johto varten varattu alueen osa” - merkinnällä. Voimajohdon johtoalueen poikkileikkaus on esitetty kuvassa 1. Johtoalueelle ei saa sijoittaa ilman voimajohdon omistajan lupaa maanpäällisiä tai maanalaisia rakennuksia tai rakennelmia. Istutuksien korkeus on oltava rajoitettu koko kasvukauden aikana maksimissaan kahteen (2) metriin.



Kuva 1. Voimajohdon poikkileikkaus

Voimajohtoalueella tai sen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta tulee aina pyytää Carunalta erillinen risteämälausunto. Risteämä voi olla rakennelma, rakennus, tie tai katu, joka sijoittuu voimajohdon läheisyyteen. Risteämälausunto tulee pyytää, vaikka suunnitelma olisi jo osoitettu kaavassa. Risteämälausunnossa esitetään annettua kaavalausuntoa yksityiskohtaisemmin ne seikat ja turvallisuusnäkökohdat, jotka hankkeen suunnittelijan ja toteuttajan tulee voimajohdon kannalta ottaa huomioon. Risteämälausuntopyynnön voi lähettää osoitteeseen alueverkko@caruna.fi

Vaikutukset sähkönjakeluun jäävät vähäisiksi.

Mahdolliset tarvittavat johtosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.”

Vastine: Kaavakartalle on merkitty varaus voimajohtoa varten. Maanalaista johtoa varten varatun alueen merkintää on jatkettu niin, että se ulottuu myös maa- ja metsätalousalueelle. Lisäksi kaavakartalle on merkitty olemassa olevan puistomuuntamon sijainti.

Muu kaavaluonnoksesta saatu palaute:

Lounea toimitti kaavoittajalle kartan, josta ilmenee telekaapelien sijainti kaava-alueella. Kaapelien sijainti on otettu huomioon kaavassa. Pelastuslaitos ilmoitti, että sillä ei ole lausuttavaa kaavaluonnoksesta.

Kaavaluonnosta ei viety rakennus- ja ympäristölautakunnan käsiteltäväksi, vaan siitä annettiin viranhaltijoiden lausunnot. Rakennusvalvonnalla ei ollut huomautettavaa kaavaluonnoksesta. Ympäristönsuojelulla ja ympäristöterveydenhuollolla ei ollut lausuttavaa kaavaluonnoksesta.

Yhteenveto muutoksista, joita kaavaluunnokseen on tehty saadun palautteen perusteella:

- Kaavakartalle on lisätty Carunan lausunnon johdosta varaus voimajohtoa varten.
- Kaava-alueen luoteiskulmassa sijaitsee puistomuuntamo. Muuntamo varten varatun alueen osan merkintä on lisätty kaavakartalle.
- Kaava-alueen pohjoisrajan tuntumassa on maakaapeleita ja alueen poikki kulkee viemäriputki. Kaavaluonnoksessa oli merkitty varaus näitä varten vain rakennuspaikan kohdalle. Kaavakartoille on tapana merkitä johtovaraukset vain rakennuskorttelien osalta ja jättää yleisiltä alueilta, esim. katu- ja puistoalueilta merkintä pois. Koska maa- ja metsätalousalue on yksityisen omistuksessa, päädyttiin jatkamaan johtovarausmerkintää niin, että se ulottuu Maorlantielle saakka.
- Kaavaan liittyviä yleisiä määräyksiä on täydennetty pihajärjestelyjen osalta.

Virallinen nähtävillä olo, kaavaehdotus nähtävillä x.x.-x.x.2020

Täydennetään myöhemmin...

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Mitoitus ja aluevaraukset

Kaava-alueen pinta-ala on noin 1,2 hehtaaria. Se jakautuu eri käyttötarkoituksiin seuraavasti:

Erillispientalojen korttelialue (AO-1)	2 499 m ²
Suojelualue (S-1)	1 702 m ²
Maa- ja metsätalousalue (M)	5 015 m ²
Katualueet	2 346 m ²

Erillispientalojen korttelialueella on yksi rakennuspaikka. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,20$.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön laatu pyritään turvaamaan kaavaan sisältyvillä yleisillä määräyksillä, jotka ohjaavat kaavan toteuttamista rakennustavan osalta. Määräysten tarkoituksena on ohjata rakentamista niin, että uudet rakennukset sopivat kokonsa ja materiaaliensa puolesta yhteen lähikorttelien rakennuskannan kanssa.

Rakennuspaikan pihajärjestelyissä tulee yleisten määräysten mukaisesti kiinnittää huomiota siihen, miten rakennuspaikka rajautuu maa- ja metsätalousalueeksi merkityn alueen suuntaan. Istutuksia ja aitausta koskevalla ohjeella tavoitellaan sitä, että rakennuspaikan ja peltoalueen välinen raja ei olisi liian jyrkkä, vaan rakennuspaikka sulautuisi ajan myötä luontevaksi osaksi maisemaa ja jo rakennettuja asuinkortteleita.

5.3 Kaavan vaikutukset

Suhde ylempään asteiseen kaavaan

Maankäyttö- ja rakennuslain 42.1 §:n mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa. Suunnittelualue on voimassa olevassa Halikon keskustan osayleiskaavassa pääosin lähivirkistysaluetta (VL). Ote osayleiskaavasta on selostuksen liitteenä 3.

Halikon keskustan osayleiskaava ja suunnittelualueella voimassa oleva asemakaava on hyväksytty samana vuonna kunnanvaltuustossa. Osayleiskaavaa teetettiin konsulttityönä vuosina 1990-1994, minkä jälkeen Halikon kunta jatkoi työtä. Kaavan viimeistelytyö 1990-luvun lopussa teetettiin jälleen konsultilla. Osayleiskaavaehdotus oli useita kertoja nähtävillä, viimeksi vuoden 2001 alussa. Osayleiskaava hyväksyttiin 4.3.2002.

Myös suunnittelualueen nykyisen asemakaavan valmisteluvaihe oli hyvin pitkä. Kaavaa tehtiin sekä konsulttityönä että kunnan omana työnä. Ensimmäisen luonnos lilikenmäen eteläisistä alueista oli laadittu jo 1980-luvun loppupuolella. Suunnittelu käynnistettiin uudestaan kesällä 1990. Alueesta laadittiin luonnoksia ainakin vuosina 1991 ja 1995. Näissä ensimmäisissä luonnoksissa liliken puutarhan alue ei ollut mukana.

Suurin osa eteläosaan laadittavan kaavan alueesta oli yksityisten maanomistajien. Kaavaluonnoksia esiteltiin maanomistajille ja alueen asukkaille useita kertoja. Kaavaselostukseen mukaan rakennustarpeen vähentymisen johdosta kaavaluonnosta ei viety eteenpäin. Myös maanomistajien kanssa käydyt kaavoitussopimusneuvottelut jäivät kesken.



Vasemmalla ote kaavaluonnoksesta 20.7.1995. Oikealla ote kaavaehdotuksesta 17.1.2000.

Edellisellä sivulla olevassa kuvassa on ote kaavaluonnoskartasta vuodelta 1995. Luonnoksessa Kailinniituntie on suunniteltu aluetta kiertäväksi leveäksi kokoojakaduksi. Myös eteläisimmän osan katujärjestelyt ovat erilaiset kuin hyväksytyin kaavan. Myöhemmin luovuttiin Kailinniituntien kehäväylästä ja myös eteläisimmän osan rakennuspaikkoja järjesteltiin uudella tavalla. Kaavaluonnos tuli nähtäville keväällä 1998.

Kaavaluonnoksessa (19.3.1998) ja alkuvuodesta 2000 nähtäville tullessa kaavaehdotuksessa (17.1.2000) Riihikujan varrella oli vain yksi kortteli, jossa oli viisi rakennuspaikkaa, ks. edellisen sivun kuva. Tämän korttelin ja Viurilantien väliin jäi lähivirkistysalue. Kaavaehdotus tuli uudestaan nähtäville keväällä 2002 siinä muodossa, jossa se hyväksyttiin 10.6.2002. Eteläisimpien korttelien osalta oli palattu ratkaisuun, jota oli suunniteltu jo vuosien 1991 ja 1995 luonnoksissa. Eteläosaan tuli kolme korttelia, jotka rajoittuvat Viurilantiehen. Rakennuspaikkoja on yhteensä seitsemän.

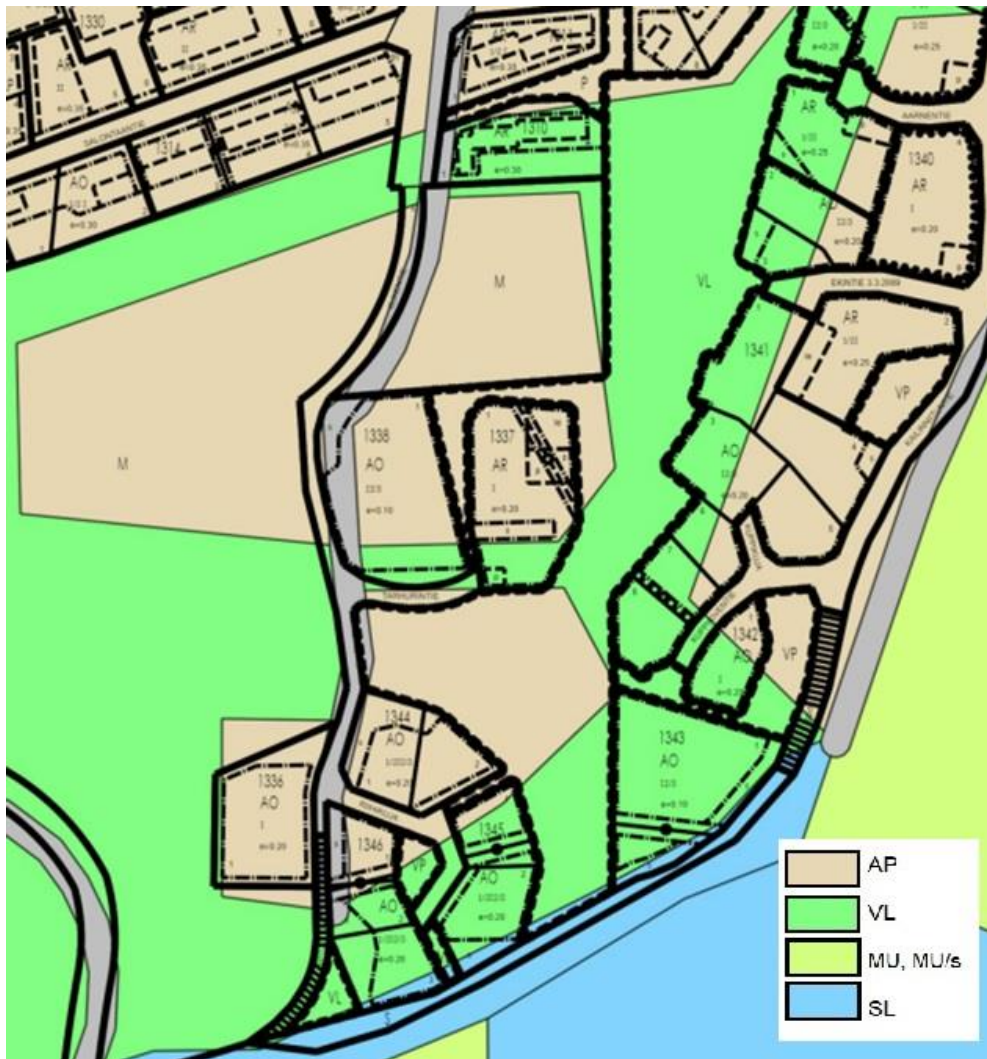
Asemakaavaprosessin aikana Halikon kunta pyysi Lounais-Suomen ympäristökeskuselta (nyk. ELY-keskus) useita kertoja lausuntoja sekä kaavasta että alueella tehdyistä selvityksistä, jotka koskivat kaavan vaikutuksia Viurilanlahden linnustoon ja Natura-alueeseen. Suurimmat pohdintaa aiheuttaneet kohdat kaavaratkaisussa liittyivät itä- ja eteläosan korttelien sijoitukseen. Eteläisten korttelin osalta suunnitteluvaiheita on kuvattu edellä.

Ympäristökeskus totesi lausunnossaan vuonna 1999, että kaava-alueen itäosissa uusi rakentamisen tulisi sijoittaa maisemallisten tekijöiden vuoksi metsäisen alueen sisälle eikä avoimeen maatalousmaisemaan. Ympäristökeskus esitti rakennusten sijoittamista ylemmäksi rinteeseen, jotta ne jäisivät paremmin metsän suojaan. Vaihtoehtoisena ratkaisuna esitettiin joidenkin rakennuspaikkojen poistamista kaavasta kortteleissa 1340 ja 1341 eli nykyisen Ekintien molemmin puolin. Kunta ei tehnyt näitä muutoksia. Kaavaratkaisua perusteltiin mm. sillä, että mäen itärinne on perinteisesti ollut asuttu ja Kailinniituntie noudattaa pääpiirteissään vanhaa tielinjaa. Lisäksi kaavassa haluttiin säilyttää metsäinen selänne viheralueena.

Seuraavalla sivulla olevassa kuvassa on sijoitettu päällekkäin osayleiskaavan aluevaraukset ja voimassa oleva asemakaava. Asemakaavamerkinnät on osoitettu mustilla viivoilla ja merkinnöillä. Osayleiskaavan aluevaraukset puolestaan on osoitettu väripintoina.

Osayleiskaavan aluevaraukset ja asemakaava poikkeavat selkeästi toisistaan. liikentien itäpuolella oleva Riihikujan kortteli on rajattu osayleiskaavakartalle suunnilleen sellaisena, kuin se oli ollut asemakaavaluonnoksessa 1998 ja asemakaavaehdotuksessa 2000. Asemakaavaehdotus on ollut uudestaan nähtävillä vuonna 2002 samaan aikaan, kuin osayleiskaava on hyväksytty. Asemakaavaehdotukseen tehdyt muutokset eivät sen vuoksi enää ehtineet päivittyä osayleiskaavakartalle.

Eri kaavatasojen välisiä poikkeamia on myös itäosan kortteleissa. Asuinkorttelit ulottuvat asemakaavassa pidemmälle metsäiseen rinteeseen, kuin osayleiskaavan varaukset osoittavat. Asemakaavan kortteli 1343 on kokonaan osayleiskaavan lähivirkistysalueella. Kuitenkin Untolan tila, joka muodostaa kyseisen korttelin, on ollut asuttu jo 1940-luvulta lähtien. Nämä poikkeavuudet osayleiskaavan ja asemakaavan välillä eivät johdu siitä, että asemakaavaa olisi muutettu osayleiskaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen. Erot voivat osittain selittyä osayleiskaavan esitystavan tarkkuudella.



MRL 42.4 §:ssä todetaan, että silloin jos yleiskaava on ilmeisen vanhentunut, asemakaava voidaan perustellusta syystä laatia tai muuttaa sisällöltään 1 momentissa säädetystä poiketen. Tällöin on kuitenkin huolehdittava siitä, että asemakaava sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen ja otettava huomioon, mitä 39 §:ssä säädetään yleiskaavan sisältövaatimuksista. Osayleiskaavan ohjaava vaikutus liikenmäen eteläosan asemakaavoitukseen on jonkin verran tulkinnanvarainen, koska jo nykyinen asemakaava, joka on hyväksytty samana vuonna kuin osayleiskaava, poikkeaa osayleiskaavasta edellä kerrotulla tavalla.

Ennen tämän kaavamuutoksen käynnistämistä kaupunki kävi neuvotteluja liiken puutarha – nimisen kiinteistön omistaneen perikunnan kanssa. Neuvotteluja varten tehtiin alustavia luonnoksia, joissa tutkittiin koko M-alueen täydennysrakentamismahdollisuuksia. Neuvottelujen lopputuloksena oli kuitenkin se, että perikunta ei halunnut vielä ryhtyä laajempiin kaavamuutoksiin. Sen jälkeen, kun kiinteistö oli jaettu perinnönjaossa kahtia, keskusteltiin alueen eteläosan maaomistajan kanssa mahdollisuudesta kaavoittaa yksi uusi rakennuspaikka hänen omistamalleen maalle.

Uuden rakennuspaikan sijoittamista korttelin 1336 eteläpuolelle voidaan perustella sillä, että näin rakennuspaikka sijoittuu liikentien molemmilla puolilla jo olevien asuinkorttelien yhteyteen. Uuden rakennuspaikan lähellä on valmiina vesihuoltoverkosto, johon rakennuspaikan rakennukset ovat liitettävissä kohtuullisin kustannuksin. Edellä kerrottujen seikkojen perusteella voidaan katsoa, että osayleiskaava antaa riittävän pohjan nyt

käynnissä olevalle kaavamuutostyölle ja että osayleiskaavan aluevarauksista voidaan vähäisessä määrin poiketa.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Lähiympäristön rakennuskanta ja taajamakuva

Kaavamuutoksen seurauksena kolmannes rakentamattomasta heinikkoisesta peltoalueesta muuttuu rakennuspaikaksi, jolle voi rakentaa yksikerroksisen omakotitalon talousrakennuksineen. Suurin osa peltoalueesta jää edelleen rakentamatta. Uusi rakennuspaikka on kooltaan suuri, mutta sen poikki kulkeva viemäriputki rajoittaa rakentamista huomattavasti. Rakennusala on rajattu niin, että rakennukset pitää sijoittaa kaavakartalle merkityn johtovaruksen pohjoispuolelle.

Kaavamääräyksellä ohjataan uutta rakentamista niin, että se sopii yhteen lähikorttelien rakennuskannan kanssa. Määräykset koskevat julkisivumateriaalia ja –väriä sekä katto- muotoa ja katteen väriä. Koska uusi rakennus on yksikerroksinen, se jää itäpuolella korttelissa 1346 sijaitsevia omakotitaloja matalammaksi.

Aina silloin, kun rakennuspaikka sijaitsee peltoalueella, uudet rakennukset ovat aluksi hyvin näkyvillä lähitalojen suuntaan ja tielle. Tässä tapauksessa myös lähellä sijaitsevalle golfkentälle päin. Ajan myötä tilanne muuttuu. Kun rakennukset ja pihatytöt saadaan valmiiksi ja pihalle istutetut kasvit alkavat kasvaa, yleisnäkymästä tulee vihreämpi. Vähitellen uusi rakennuspaikka sulautuu osaksi jo rakennettuja asuinkortteleita.

Palvelut ja työpaikat

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta lähiympäristön palveluihin tai työpaikkoihin.

Virkistys

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta lilikenmäen alueen virkistysmahdollisuuksiin.

Liikenne

liikentien eteläosa on merkitty voimassa olevassa asemakaavassa jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi tieksi, jolla huoltoajo on sallittu (pp/ h). Tämä on osoitettu tieosuuden kummassakin päässä liikennemerkkin lisäkilvellä huoltoajo sallittu. Tieliikennelaissa on määriteltä, mikä on sallittua näin merkityllä tiellä:

”Lisäkilvellä osoitetaan, että liikennemerkistä ilmenevän kiellon estämättä on sallittu:

- 1) kiinteistön, sillä olevien rakennusten, tilojen ja laitteiden huoltoon tai vartiointiin liittyvä kuljetus silloin, kun se on välttämätöntä;*
- 2) jakeluliikenne sekä sellaisten tavaroiden kuljetus, joiden kantamista ei niiden painon tai muun erityisen syyn takia ole kohtuullista edellyttää;*
- 3) sellaisen henkilön kuljetus, jonka toiminta- tai liikkumiskyky tai kyky suunnistautua on iän, vamman tai sairauden takia taikka muusta syystä rajoittunut;*
- 4) lasten kuljetus, jos yhdellä henkilöllä on valvottavanaan useampi kuin yksi alle seitsemän vuoden ikäinen lapsi;*
- 5) asiakkaan noutaminen ja tuominen taksiliikenteessä olevalla ajoneuvolla;*
- 6) ajoneuvon kuljettaminen, jos siinä on liikkumisesteisen pysäköintitunnus; tai*
- 7) ajoneuvon kuljettaminen, jos siinä on kotihoidon pysäköintitunnus.”*

liikentie on vanha kulkuväylä, joka on ollut käytössä kauan ennen nykyisen asutuksen syntyä. Voimassa olevassa kaavassa liikentie on säilytetty kapeana, kylämäisenä raitti-

na, jonka kautta on tarkoitus kulkea vain rakennuspaikoille. Kaavamerkinnoin ja liikennemerkein on estetty läpiajoliikenne. Suunnittelualueen ja Riihikujan talojen välinen tieosuus on tähän mennessä ollut kevyen liikenteen ja erilaisen huoltoliikenteen käytössä (jäteautot, postinjakelu ym.).

Kulku korttelin 1336 jatkeeksi kaavoitetulle uudelle rakennuspaikalle tapahtuu liikentien eteläosan kautta. Tämän vuoksi tieosuutta koskeva kaavamerkintä on muutettu muotoon pp/ t = Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu tie, jolla tontille ajo on sallittu. Liikenne lisääntyy nykyiseen verrattuna. Ajoneuvoliikenteen lisäystä voidaan kuitenkin pitää melko vähäisenä, koska liikentien varteen on tulossa vain yksi uusi omakotitalo.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Asemakaavoitettu alue laajenee jonkin verran etelään päin. Osa Viurilantiestä otettiin mukaan suunnittelualueeseen ja merkittiin historiallisen luonteensa vuoksi suojelualueeksi. Näin turvataan Viurilantien säilyminen nykyisellään. Muilta osin tällä asemakaavalla ei ole vaikutusta rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Tekninen huolto

Halikon kunta laati ennen Riihikujan kortteleiden rakentamista alueelle vesihuoltosuunnitelman. Yhtenä osana suunnitelmaa oli vesijohdon ja viemäriputken rakentaminen Riihikujalta korttelin 1346 rakennuspaikkojen 1 ja 2 välistä kortteliin 1336. Suunnitelmaa varten tehtiin myös maaperäkairauksia.



Ote vesihuoltosuunnitelmasta.

Korttelissa 1336 olevaa, aikaisemmin rakennettua omakotitaloa varten oli kuitenkin ehditty jo vetää vesijohto ja viemäri toista kautta, joten edellä mainittu osuus jäi rakentamatta. Tämän kaavatyön aikana on selvitetty, voitaisiinko vesihuoltosuunnitelman perusteella rakentaa uutta rakennuspaikkaa palveleva vesijohto. Suunnittelua varten linjan alku- ja loppupäissä sekä keskellä on aikanaan tehty maaperäkairaukset. Niistä saatujen tulosten perusteella linja olisi todennäköisesti toteutettavissa ilman kallion louhintaa. Asian varmistamiseksi olisi kuitenkin syytä tehdä lisätutkimuksia.

Rakennuspaikkojen kautta on aikaisemmin kulkenut sähkölinja, jota varten kaavaan on merkitty johtovaraus. Ilmajohto on poistettu ja korvattu maakaapelilla, joka on kuitenkin vedetty toista reittiä. Kaapelin tai vesihuoltolinjan kaivaminen jo valmiiksi rakennetun pihan poikki on useimmiten asukkaiden kannalta epämieluisin vaihtoehto. Vesijohdon

mahdollinen kaivaminen korttelin 1346 poikki onkin herättänyt asianomaisten kiinteistöjen omistajissa huolta. Tämän vuoksi on päädytty siihen, että uudelle rakennuspaikalle vedetään vesijohto muuta kautta.

Uuden rakennuspaikan sijainti on teknisen huollon kannalta edullinen. Rakennuspaikan poikki kulkee viemäri, johon rakennukset ovat liitettävissä. Vesijohdon rakentamiselle on useita vaihtoehtoja.

Erityistoiminnot

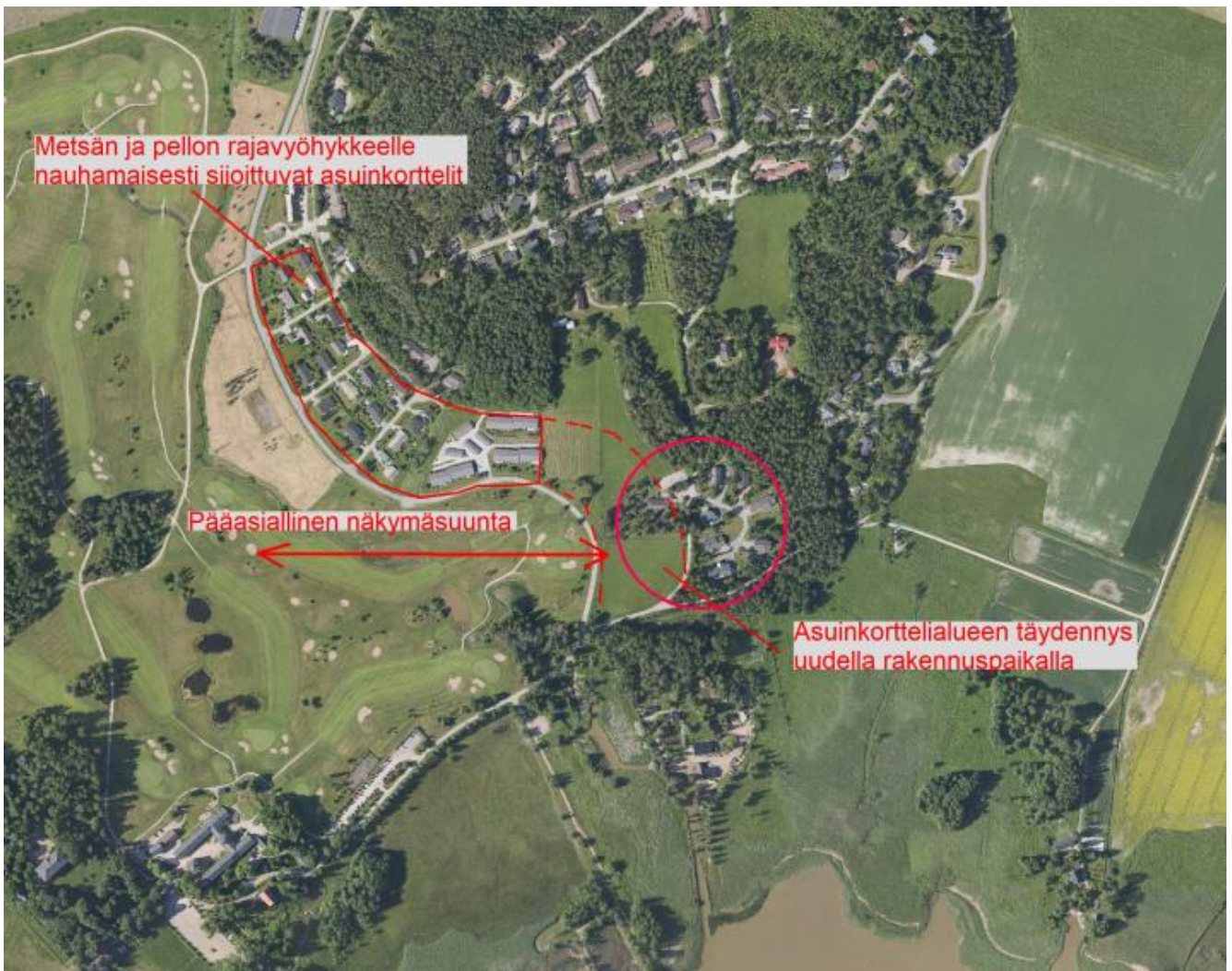
Suunnittelualueen lounaisosan poikki kulkeva voimajohtolinja on merkitty kaavakartalle.

Ympäristönsuojelu

Kaavalla ei ole vaikutusta Viurilanlahden luonnonsuojelu- ja Natura-alueisiin.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön sekä maisemaan

Rakennuspaikan lähiympäristössä maisemaa hallitsee laajalle levittäytyvä golfkenttä. Osa väylistä ja viheriöistä on oheisessa kuvassa vasemmalla näkyvän metsäsaarekkeen länsipuolella. Rakennuspaikalta avautuu näkymä golfkentälle ja vastaavasti golfkentältä rakennuspaikalle.



Rakennuspaikka on heinikkoista peltoa. Iilikentien varteen istutetut sembramännyt ovat ainoat rakennuspaikalla olevat puut. Tämän vuoksi uudet rakennukset ovat aluksi hyvin näkyvillä lännen suuntaan. Vaikutelma korostuu lähietäisyydeltä. Vähitellen istutukset tuovat suojaa piha-alueelle ja saavat aikaan sen, että rakennukset sulautuvat kasvillisuuden joukkoon. Kaukomaisemassa tilanne on jo nyt se, että ympäröivät metsäsaarekkeet rajaavat rakennuspaikkaa ja muodostavat sille pehmeän taustan. Rakennuspaikalta ei ole suoraa näköyhteyttä Viurilan kartanolle, koska rakennuspaikan eteläpuolella sijaitseva metsäsaareke jatkuu Viurilantien toiselle puolelle golfkentälle.

Maorlantie on rakennettu peltoalueelle niin, että se myötäilee kaarevana lilikenmäkeä. Kadun varressa olevat pientalokorttelit sijoittuvat nauhamaisesti kadun ja metsän väliin. Jyrkästi nouseva mäki muodostaa asuinkortteleille metsäisen taustan. Maorlantie toimii rajana asuinalueen ja golfkentän välissä. Uusi rakennuspaikka laajentaa korttelia 1336 etelään päin. Näin laajennettuna korttelista 1336 muodostuu Maorlantien varteen sijoituvan nauhamaisen korttelirakenteen päätepiste. Maisemallisessa tarkastelussa vielä enemmän merkitystä on sillä, että rakennuspaikka sijoittuu pellon pohjukkaan olemassa olevien asuinkorttelien yhteyteen.

5.4 Kaavamerkinnät ja – määräykset

Korttelialuetta koskevat kaavamerkinnät ja –määräykset:

AO-1 = Erillispientalojen korttelialue.

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asunnon.

Yleiset määräykset:

Kaava-alue sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella. Kaava-alue jää Viurilan kartanoa ja sen ympäristöä koskevan valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön rajauksen sisään.

Rakennusten suunnittelussa on huolehdittava siitä, että ne sopivat kokonsa ja materiaaliensa puolesta yhteen lähikorttelien rakennuskannan kanssa. Rakennusten julkisivumateriaalina voidaan käyttää lautaverhousa, rappausta tai tiiltä. Rakennusten julkisivujen tulee olla väriltään pääasiallisesti vaaleita. Rakennuksissa on käytettävä perinteistä harjakattoa. Katemateriaalin tulee olla värisävyltään tummanharmaa tai –ruskea.

Pihajärjestelyissä on kiinnitettävä huomiota siihen, miten rakennuspaikka rajautuu maa- ja metsätalousalueen suuntaan. Rajoilla suositellaan käytettäväksi kerroksellista kasvillisuusvyöhykettä (esim. pensas- ja perennaryhmiä) tai vapaasti kasvavaa pensasaitaa rakennetun aidan sijasta.

Asuntoa kohti on rakennettava vähintään kaksi autopaikkaa.

Muut kaavamääräykset ja – merkinnät käyvät ilmi liitteenä 7 olevasta kaavaehdotuskartasta.

Kaavalla ei ole vaikutusta asemakaavanimistöön.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaava-asiakirjoihin ei liity erillisiä toteutusta ohjaavia tai havainnollistavia suunnitelmia.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Uuden rakennuspaikan osalta rakennuspaikan toteuttaminen ja rakentamisen ajoitus ovat maanomistajan vastuulla. Kaupunki ja maanomistaja sopivat vesijohdon rakentamisesta ja rakentamisen aiheuttamien kustannusten jakamisesta maankäytösopimuksessa.

6.3 Toteutuksen seuranta

Rakennusvalvonta seuraa rakentamisen laatua myöntäessään rakennuslupia. Kaavoittaja on mukana rakentamisen ohjaamisessa ja antaa tarvittaessa lausuntoja kaavamääräyksistä ja rakennustavasta.

Salossa 9. päivänä marraskuuta 2020

Leena Lehtinen
kaavoitusinsinööri