

Kaupunkikehityslautakunta
Rakennus- ja
ympäristölautakunta

§ 116
§ 122

09.06.2020
16.09.2020

Lausunto Riikin teollisuusalueen laajennuksen asemakaavaluonnoksesta

417/10.02.03/2020

Kaupunkikehityslautakunta 09.06.2020 § 116

Valmistelija: kaavoitusinsinööri Leena Lehtinen, leena.lehtinen@salo.fi,
p.02 778 5108

Riikin teollisuusalueen laajennusta koskeva asemakaava otettiin mukaan vuoden 2019 kaavoituskatsaukseen, jonka kaupunginhallitus hyväksyi 12.2.2019. Asemakaavatyö päätettiin käynnistää kaupungin omasta aloitteesta kaupungin omistamalle maalle. Suunnittelualue sijaitsee Riikin teollisuusalueen länsiosassa Riihitien päässä ja on kooltaan noin 10,3 hehtaaria.

Salon kaupunkisuunnittelussa oli vuosina 2011-2014 käynnissä hanke "Salon yritysalueiden kehittäminen osana Etelä-Suomen kehityskäytävää." Hankkeeseen saatiin tukea Euroopan aluekehitysrahastolta. Hankkeen tarkoituksena oli vahvistaa kaupungin yritysalueiden roolia osana seudun kokonaisvaltaista kehittämistä. Tavoitteena oli parantaa elinkeinoelämän näkyvyyttä ja toimintamahdollisuuksia Salossa sekä edistää kaupungin maankäytön strategista suunnittelua yritysalamää palvelevalla tavalla. Toiminnassa huomioitiin sekä pitkän aikavälin strateginen kehittäminen että lyhyen aikavälin konkreettiset kehittämistoimenpiteet. Myös Yrityssalo oli mukana hanketyössä. EAKR-hankkeen puitteissa tehtiin useita raportteja ja selvityksiä. Tämän kaavatyön kannalta keskeisimmät raportit on lueteltu kaavaselostuksen sivulla 3.

Potentiaaliset yritysalueet Salossa- ja Salon yritysalueiden profilointi-raportit antavat lähtökohdat ja tavoitteet tälle kaavatyölle. Poimintoja raporttien sisällöstä on esitetty selostuksen kohdassa 3.2 Suunnittelutilanne, ks. s. 9-11. Hankkeen yhteydessä tehtyjen selvitysten mukaan kaupungin yritystonttitarjonta on monipuolista ja lukumäärältään runsasta. Tonttitarjonta painottuu kuitenkin pääasiassa pieniin 0,2 - 0,6 hehtaarin kokoiisiin tontteihin. Monilla yritysalueilla tontteja voidaan yhdistellä isommiksi kokonaisuuksiksi. Selvityksessä arvioitiin, että reilun kolmen hehtaarin kokoisia tontteja voitaisiin saada melko joustavasti ja nopeasti poikkeamiskäsittelyä tai pienten kaavamuutosten kautta. Ajoittain on kuitenkin tullut esiin myös tarve suuremmille, noin 5-10 hehtaarin kokoisille tonteille.

Riikin teollisuusalue on kaavoitetun pinta-alansa puolesta Salon toiseksi suurin yritysalue. Riikin yritysrakenteessa painottuu tuotannollinen toiminta, mutta alueella on myös kaupan kaupan ja palveluiden alan toimijoita. Edellä mainitun hankkeen loppuraporteissa todettiin, että Riikin alue on nykyisistä yritysalueista tärkein maankäytöllisen kehittämisen kohde. Tämä pitää sisällään sekä kaavoitusratkaisujen tarkastelua että mahdollisia maanhankintoja.

Lisäksi Riikin alueen laajenemismahdollisuus on hyvä, koska alue on yhdyskuntarakenteellisesti ja liikenteellisesti yritystoimintaan sopiva eikä laajenemiselle ole merkittäviä maankäytöllisiä esteitä. Riikki on siten myös keskeinen uusien toimitilojen sijoittumispaikka. Alueelle voidaan erityisen hyvin sijoittaa tilaa vaativaa teollisuutta ja varastointia sekä hyvistä maantieliikenneyhteyksistä riippuvaisia toimintoja.

Asemakaavan tavoitteena on laajentaa Riikin teollisuusaluetta ja kaavoittaa uusi suurikokoinen rakennuspaikka tilaa vaativaa teollista toimintaa varten. Asemakaavalla varaudutaan EAKR-hankkeen yhteydessä tehtyjen selvitysten ja suunnitelmien mukaisesti siihen, että kaupungilla on valmiina myös suuria yritystontteja, joita voidaan tarjota sijoittumispaikkaa etsiville yrityksille.

Lähtökohta-aineiston ja tavoitteiden pohjalta laadittiin yksi kaavaluonnos, jonka pääperiaatteet ovat seuraavat:

- Koko kaava-alue on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten kortteli-alueeksi.
- Trailerintien puoleisella rajalla sekä lounaisrajalla rakennusalan raja on kymmenen metrin päässä rakennuspaikan rajasta.
- Luoteisrajalla on kahdenkymmenen metrin levyinen istutettava alueen osa. Myös rakennuspaikan itä-/koillisosassa on leveä istutettava alue. Näillä tulee joko säästää olemassa olevaa puustoa ja aluskasvillisuutta tai istuttaa alueelle puiden ja pensaiden muodostama kerroksellinen kasvillisuusvyöhyke. Istutusvyöhykkeen on tarkoitus toimia puskurina kaa-voittamattoman alueen suuntaan.
- Kaava-alueen lounaisnurkassa, alueen kosteimmalla kohdalla on varaus hulevesiallasta varten. Merkintä on ohjeellinen. Hulevesien käsittelyä varten voidaan esittää myös muita ratkaisuja kaavan toteutusvaiheessa.
- Kerrosluvuksi on esitetty ½ k II. Tämä antaa mahdollisuuden rakennusten porrastamiseen maaston mukaan. Kaavassa on myös rakennuksen julkisivun enimmäiskorkeutta koskeva merkintä.
- Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla e=0,50.
- Kaava-alueen toteuttamista ohjataan yleisillä määräyksillä, jotka koskevat mm. pihajärjestelyjä ja rakennustapaa.

Kaavan vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman valmistumisesta on kuulutettu kaupungin ilmoitustaululla sekä Salon Seudun Sanomissa 12.2.2020. Lisäksi kaava-alueen naapurikiinteistöjen omistajille on tiedotettu kaavatyön käynnistymisestä kirjeitse.

Esityslistan liitteenä on osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnoskartta ja kaavaselostus liitteineen.

Kaupunkikehitysjohdaja:

Kaupunkikehityslautakunta päättää asettaa Riikin teollisuusalueen laajenusta koskevan kaavaluonnoksen nähtäville MRA 30 §:n mukaisesti 30 vrk:n ajaksi.

Asemakaava koskee kiinteistöä 734-460-1-10 sekä osia kiinteistöistä 734-460-1-44 ja 734-460-1-379

Asemakaavalla muodostuu Halikon asemanseudun kortteli 1173.

Päätös:

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Rakennus- ja ympäristölautakunta 16.09.2020 § 122

Valmistelija: rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja Janne Ranki, janne.ranki@salo.fi, 02 778 2300, ympäristönsuojelupäällikkö Heidi Veck, heidi.veck@salo.fi, 02 778 7800, terveystarkastaja Sami Saari, sami.saari@salo.fi, 02 778 4607.

Salon kaupunkisuunnittelussa on valmisteltavana asemakaavan laajennus, joka koskee kiinteistöä 734-460-1-10 sekä osia kiinteistöistä 734-460-1-44 ja 734-460-1-379. Suunnittelualue sijaitsee Riikin teollisuusalueella Riihitien pohjoispuolella ja on kooltaan noin 10,3 hehtaaria.

Kaavaluonnos on laatimisvaiheen kuulemista varten nähtävillä 31.8.-29.9.2020 Halikon virastotalossa (Hornintie 2-4, II krs.) sekä internetissä osoitteessa www.salo.fi/asebakaavat.

Kaupunkisuunnittelu pyytää rakennus- ja ympäristölautakunnan lausuntoa kaavaluonnoksesta viimeistään 29.9.2020.

Kaavakartta ja -seloste ovat oheismateriaalina.

Rakennusvalvonnan kannanotto:

Rakennusvalvonta on tutustunut kaavaluonnoskarttaan ja kaavaselosteeseen liitteineen.

Rakennusvalvonta puoltaa kaavaluonnosta ja painottaa hulevesien hyvään hallintaan liittyvien määräysten tärkeyttä, koska rakennuspaikka on suuri ja katettujen ja päällystettyjen pintojen määrä saattaa muodostua erittäin suureksi.

Ympäristönsuojelun kannanotto:

Suunnitellun alueen pohjoispuolella Talttakujalla on kaksi asuinkiinteistöä ja niiden asuinrakennukset ovat 120-140 m päässä kaava-alueen rajasta. Lisäksi alueen luoteispuolella on useita asuinrakennuksia alle 500 m päässä yleiskaavan M-alueella. Ympäristöluvitettavalle toiminnalle näin lähellä sijaitsevat naapurit ovat huomattava rajoite. Jos alueelle sijoittuu toiminta, joka ei ole luvanvaraista, riski toiminnan aiheuttamasta häiriöstä ja siitä seuraavista valituksista on suuri.

Ainakin niin kauan kun alueen välittömässä läheisyydessä Talttakujalla on

asuinkiinteistöjä, kaavamerkinnän tulisi kieltää ympäristöhäiriötä aiheuttava toiminta.

Ympäristöterveyshuollon kannanotto:

Alueelle sijoitettava toiminta ei saa aiheuttaa terveyshaittaa Talttakujan asukkaille (melu, haju, pöly). Alueelle ei tulisi sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttavaa toimintaa, koska alueen läheisyydessä on asuinkiinteistöjä.

Rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja:

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää antaa valmistelun mukaiset kannanotot Riikin teollisuusalueen laajennuksen asemakaavaluonnoksesta.

Päätös:

Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi esittelijän päätösehdotuksen.