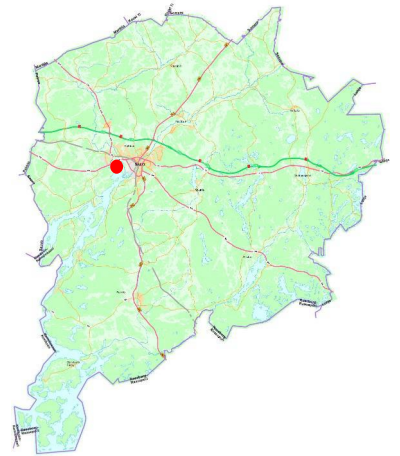





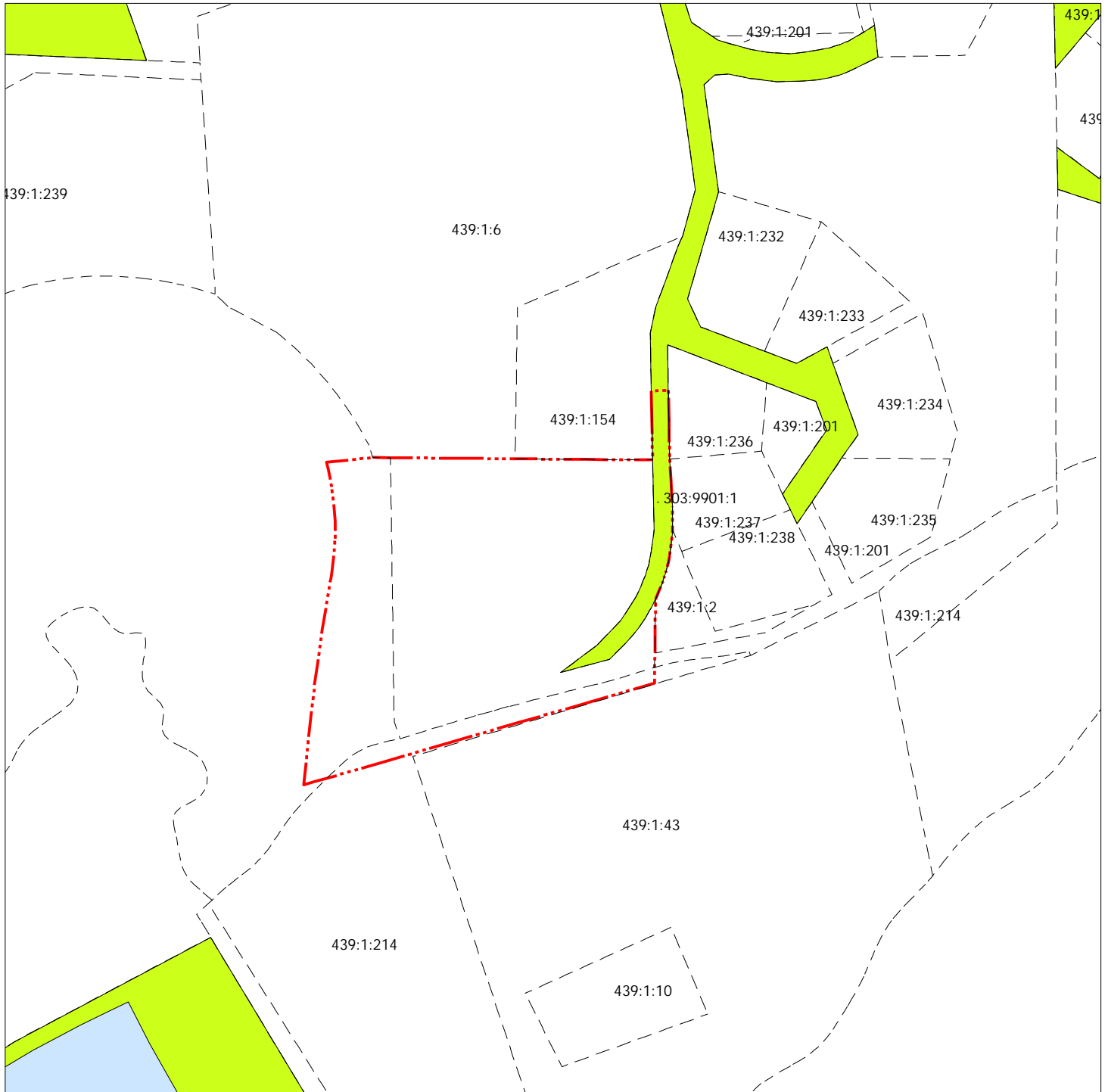


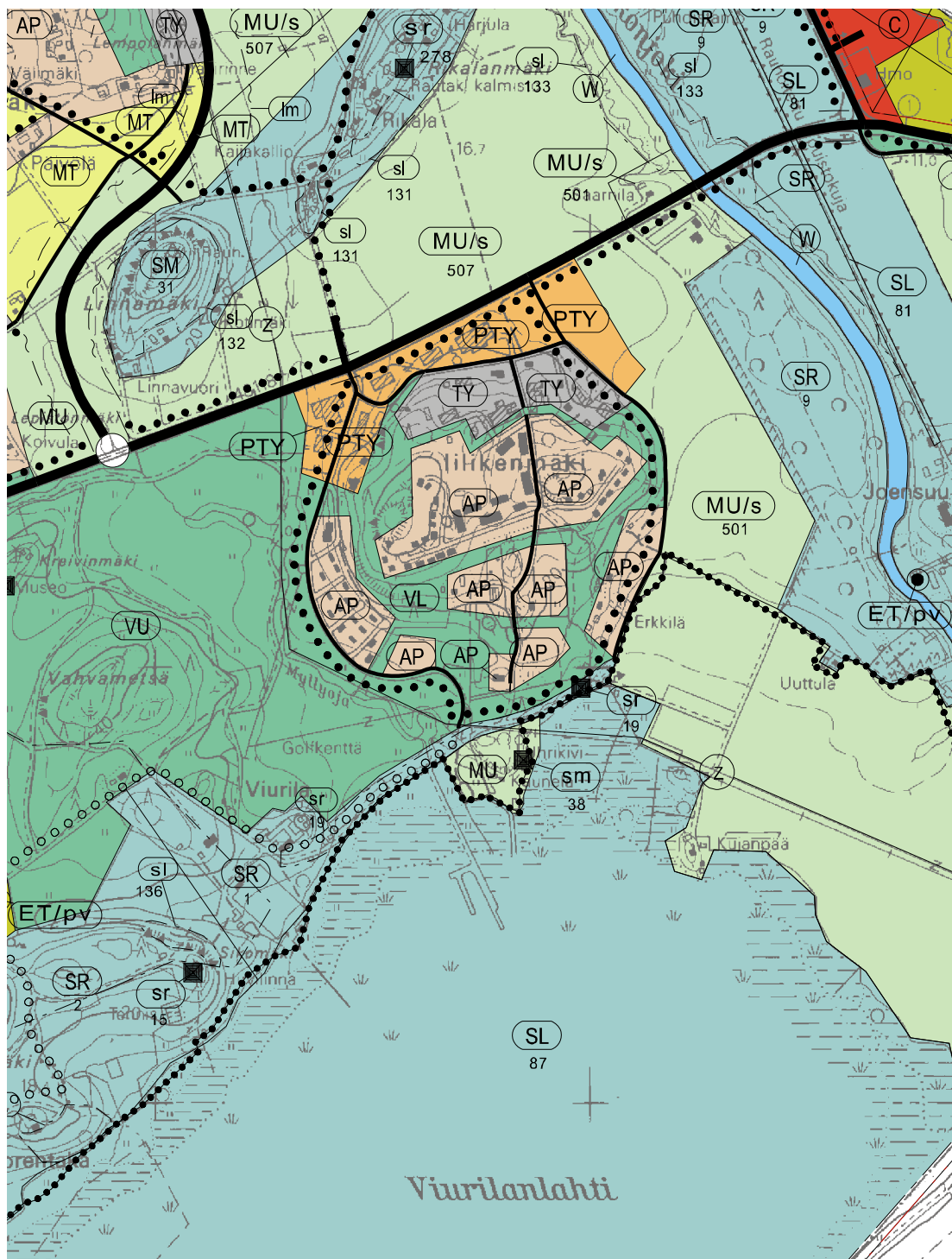


Maankäyttöpalvelut



-  YKSITYISEN OMISTAMAT ALUEET
-  KAUPUNGIN VUOKRAAMAT ALUEET
-  KAUPUNGIN HALTUUNOTETUT ALUEET
-  KAUPUNGIN OMISTAMAT ALUEET
-  VALTION OMISTAMAT ALUEET





Ote Halikon keskustan osayleiskaavasta

YLEISKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

AK

KERROSTALOVALTAINEN ASUNTOALUE.

Asuntoalue, jossa pääosa asumisesta sijoittuu kerrostaloihin. Alueelle saa sijoittaa myös asumiselle tarpeellisia palveluja ja virkistysalueita.

AP

PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE.

Asuntoalue, jossa asuminen sijoittuu rivi- tai omakotitaloihin.

C

KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE.

Alueelle saa sijoittaa hallinto-, toimisto- ja palvelutiloja sekä keskustaan soveltuvaa asumista.

PY

JULKISTEN PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE.

Alueelle saa sijoittaa kunnan, seurakunnan tai valtiontoiminnoille tarvittavia tiloja.

PK-1

YKSITYISTEN PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE.

Alueelle saa sijoittaa yksityiseen liiketoimintaan ja palveluihin tarvittavia tiloja sekä niihin liittyvää asumista. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarapalveluja.

PTY

YKSITYISTEN PALVELUJEN JA TUOTANTOIMINTOJEN ALUE.

Alueelle saa sijoittaa myymälä-, toimisto- ja varastotiloja sekä ympäristövaikutuksiltaan näihin verrattavia tuotantotiloja. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarapalveluja.

PK

YKSITYISTEN PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE.

Alueelle saa sijoittaa yksityiselle liiketoiminnalle ja palveluille tarvittavia tiloja sekä niihin liittyvää asumista.

PYK

JULKISTEN JA YKSITYISTEN PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE.

T

TEOLLISUUS- JA VARASTOALUE.

TY

YMPÄRISTÖAIIRIÖITÄ AIHEUTTAMATTOMAN TEOLLISUUDEN ALUE.

Alueelle saa sijoittaa sellaista teollisuutta ja vastaavia työpaikka-toimintoja, jotka eivät aiheuta ympäristöhäiriöitä.

TYK

TUOTANTOIMINTAA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN ALUE

Alueelle saa rakentaa myymälä-, toimisto- ja varastotiloja sekä ympäristövaikutuksiltaan näihin verrattavia tuotantotiloja.

VL

LÄHIVIRKISTYSALUE.

Alue on tarkoitettu päivittäiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön tai suojaviheralueeksi.

VU

URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUJEN ALUE.

Alueelle voidaan rakentaa urheilu-, virkistys- ja vapaa-ajan toimintoja palvelevia rakennuksia.

VR

RETKEILY- JA ULKOILUALUE.

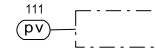
Alueelle voidaan rakentaa ulkoilupolkuja sekä ulkokäyttöön liittyviä pieniä rakennelmia.

/s

ALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ SÄILYTETÄÄN.

Alueella suoritettavien toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että alueen luonnonympäristö tai rakennettu ympäristö tai maisemakuvan kannalta arvokas luonne säilyy.

Numero viittaa liitteeseen olevaan luetteloon ja sen kohdemerkintään. (liite 2)



VEDENHANKINNALLE TÄRKEÄN POHJAVESIALUEEN RAJA.

Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa vesilain 1 luvun 18 §:n (pohjaveden) ja 22 §:n (pohjaveden pilaamiskielto). Alueella on pohjavesien kannalta haitallisten kemikaalien jätteiden varastointi kielletty. Kiinteistökohtaiset öljysäiliöt on sijoitettava rakennusten sisätiloihin tai maan päälle katettuun suoja-aitaaseen, jonka tilavuus vastaa vähintään varastoitavan öljyn enimmäismäärää. Jätevesien imeyttäminen maaperään on kielletty. Rakentaminen, ojitukset ja maankaivu on tehtävä siten, ettei niistä aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen.

Ennen vallitsevia olosuhteita muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä on vesiensuojeluviranomaisille varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen.

Alueen maankäytössä päätavoitteena tulee olla pohjaveden laadun ja määrän turvaaminen. Olemassa olevien vanhojen rakennusten jätevesien käsittelymenetelmät, öljylämmitysjärjestelmien ja polttonesteiden kunto tulee tarkastaa ja tulee saattaa nykyaikaiset ympäristönsuojeluvaatimukset täyttäväksi. Teiden kunnossapidossa tulee käyttää sellaisia aineita ja menetelmiä, joista ei aiheudu vaaraa pohjaveden laadulle. Uusia laaja-alaisia maa-ainesten ottoalueita ei tule sallia. Vanhoilla ottamisalueilla maa-ainesten otto tulee saattaa päätökseen mahdollisimman nopeasti ja alueet tulee maisemoida.

Numero viittaa liitteeseen olevaan luetteloon ja sen kohdemerkintään. (liite 2)

M

MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE.

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalousohjelmaan ja siihen liittyvään rakentamiseen. Rakennuspaikan on oltava vähintään 10 000 m². Uudisrakentaminen tulee sijoittaa metsäisille alueille tai jo olevien tilakeskusten yhteyteen. Uudisrakennuksen on sopeuduttava sekä oleviin rakennuksiin että luonnonympäristöön kokonsa, muotonsa, ulkomateriaaliensa ja väriensä sekä julkisivun jäsenyyksien suhteen.

MT

MAA- JA METSÄTALOUSALUE.

Alue on tarkoitettu maatalouskäyttöön. Rakennuspaikan on oltava vähintään 15 000 m². Rakentamisessa noudatetaan M-alueen suunnittelumääräyksiä.

MU

MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, ULKOILUN OHJAAMIS-TARVETTA TAI YMPÄRISTÖARVOJA.

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalousohjelmaan. Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota kulttuuri- ja luonnonmaiseman arvoihin ja ympäristönhoitoon. Rakennuspaikan on oltava vähintään 20 000 m². Rakentamisessa noudatetaan M-alueen suunnittelumääräyksiä.

MU/s

MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ SÄILYTETÄÄN.

Alue on tarkoitettu maatalouskäyttöön. Alueella tulee kiinnittää huomiota kulttuuri- ja luonnonmaiseman arvoihin ja ympäristönhoitoon. Rakennuspaikan on oltava vähintään 30 000 m². Rakentamisessa noudatetaan M-alueen suunnittelumääräyksiä.

W

VESIALUE.

KUNNAN RAJA.

OSAYLEISKAAVA-ALUEEN RAJA.

—

ALUEEN RAJA.

==

MOOTTORIVÄYLÄ.

Sallitaan ainoastaan yleiskaavassa osoitetut liittymät.

==

SEUDULLINEN PÄÄVÄYLÄ.

Sallitaan ainoastaan yleiskaavassa osoitetut liittymät.

LR

RAUTATIELIIKENTEEN ALUE.

ET

YHDYSKUNTATEKNISEN HUOLLON ALUE.

Alue on tarkoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palveleville laitteille tai laitoksille.

SL

LUONNONSUOJELULAIN NOJALLA RAUHOITETTU TAI RAUHOITETTAVAKSI TARKOITETTU VALTION TOIMESTA TOTEUTETTAVA ALUE.

Alueella on maankäyttö- ja rakennuslain 41 §:n nojalla kiellettyä maaperän kaivaminen ja muokkaaminen, metsänhakuu sekä muut alueen luonnontilaa vaarantavat toimenpiteet, kunnes siitä on muodostettu joko valtion toimesta tai maanomistajan hakemuksesta luonnonsuojelulain mukainen luonnonsuojelualue. Tämän jälkeen alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 43 §:n mukainen toimenpiderajoitus. Kaavamääräyksen toteuttamisesta aiheutuva mahdollinen korvausvelvollisuus kuuluu valtiolle.

Número viittaa liitteenä olevaan luetteloon ja sen kohdekuvaukseen. (liite 2)

SI

10

ARVOKAS LUONTOKOHDE TAI ALUEEN OSA.

Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 43 §:n mukainen toimenpiderajoitus. Kohteen hoidossa tulee ottaa huomioon sen ominaispiirteet.

Número viittaa liitteenä olevaan luetteloon ja sen kohdekuvaukseen.

SI

130

SR

RAKENNUS- TAI KULTTUURIHISTORIALISESTI ARVOKAS YMPÄRISTÖ.

Alueella olevien rakennus- tai kulttuurihistoriallisten rakennusten (liite 2) purkaminen on maankäyttö- ja rakennuslain 41 §:n nojalla ilman erityisen painavia perusteita kielletty. Rakennuksissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden, käyttö- tarkoitusten muutosten sekä täydennysrakentamisen tulee olla sellaisia, että alueen rakennus-, kulttuurihistoriallisesti tai maisemakuvallisesti arvokas luonne säilyy.

Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen alueelle kohdistuvan lupahakemuksen ratkaisua.

Número viittaa liitteenä olevaan luetteloon ja sen kohdekuvaukseen.

SR

15

RAKENNUS- TAI KULTTUURIHISTORIALISESTI ARVOKAS SUOJELUKOHDE.

Kohteessa noudatetaan SR-alueen kaavamääräyksiä.

Número viittaa liitteenä olevaan luetteloon ja sen kohdekuvaukseen.

SM

MUINAISMUISTOALUE.

Alue on rauhoitettu muinaismuistolain nojalla. Muinaismuistolain perusteella on kohteen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen kielletty ilman muinaismuistolain nojalla annettavaa lupaa. Suojelun oikeusvaikutukset tulevat suoraan muinaismuistolaisista.

Número viittaa liitteenä olevaan luetteloon ja sen kohdekuvaukseen. (liite 2)

SM

38

MUINAISMUISTOKOHDE.

Alue on rauhoitettu muinaismuistolain nojalla. Kohteessa on voimassa mitä SM-alueen kaavamääräys muinaismuistolain nojalla alueen käytöstä toteaa.

Número viittaa liitteenä olevaan luetteloon ja sen kohdekuvaukseen. (liite 2)

nat

NATURA 2000- VERKOSTOON KUULUVA TAI EHDOTETTU ALUE

ma

MAISEMALLISESTI ARVOKAS ALUE.

Número viittaa liitteenä olevaan luetteloon ja sen kohdekuvaukseen. (liite 2)



ALUEELLINEN PÄÄVÄYLÄ.

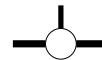


KOKOOJAKATU.

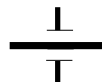


LIITTYMÄ

Valta-, kanta-, ja seututeillä sallitaan ainoastaan osayleiskaavassa merkityt liittymät.



KIERTOLIITTYMÄ.



ERITASORISTEYS ILMAN LIITTYMÄÄ.



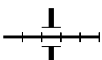
MOOTTORITIEEN ERITASOLIITTYMÄ.



MOOTTORITIEEN SUUNNITeltu ERITASOLIITTYMÄ.



RAUTATIE.



ERI LIIKENEMUOTOJEN ERITASORISTEYS.



OHJEELLINEN ULKOILUREITTI



KEVYEN LIIKENTEEN REITTI.

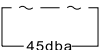


KEVYEN LIIKENTEEN ALIKULKU.



JOHTO TAI LINJA.

Z=korkeajännitelinja, K=maakaasujohto



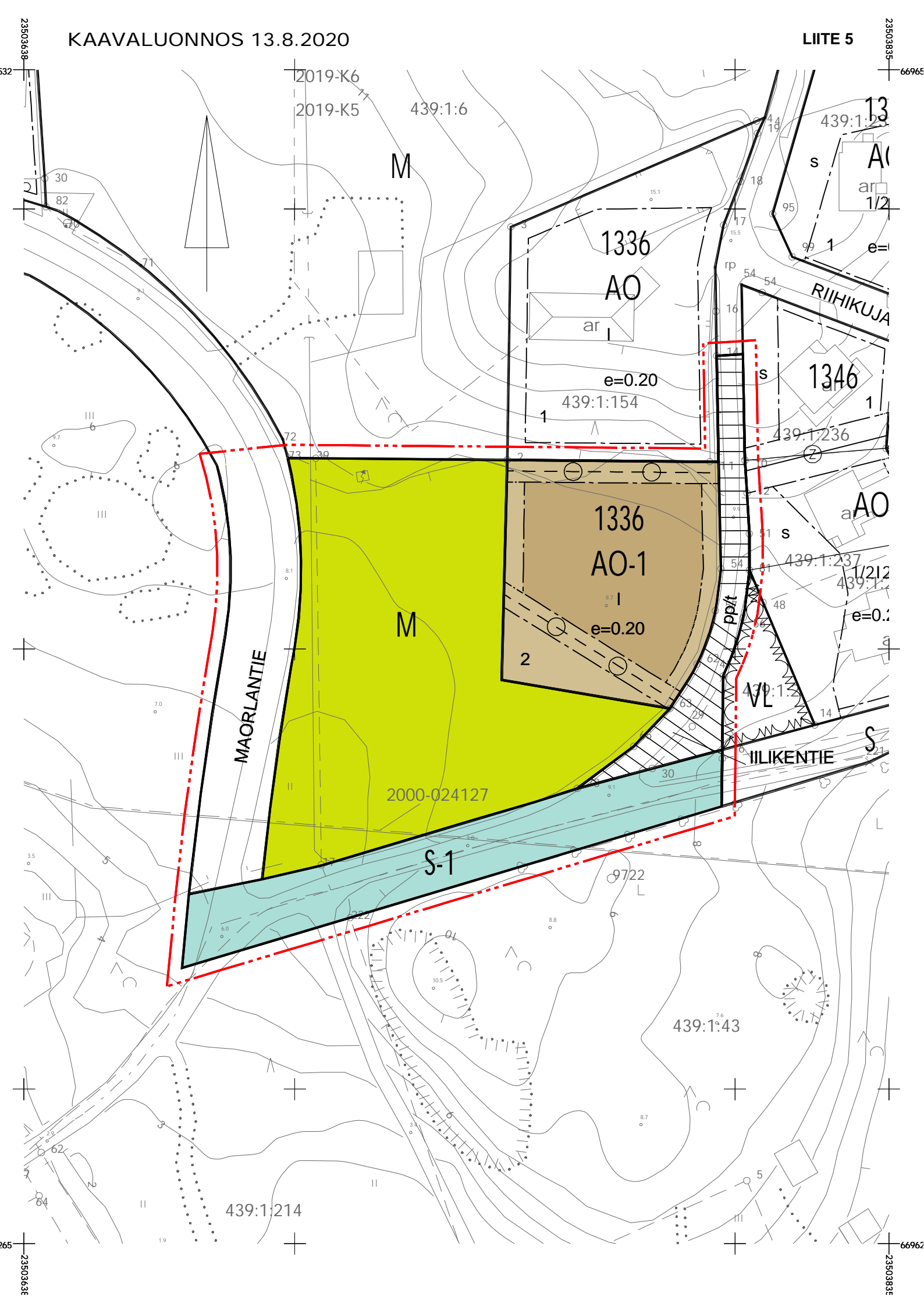
MELUKÄYRÄ.
45 dba ja 55 dba.

MUUT MÄÄRÄYKSET:

Yksityiskohtaisessa kaavoituksessa voidaan korttelialueilla käyttää enintään seuraavia kerros- ja tehokkuuslukuja:

Käyttötarkoitus	Kerrosluku	Tehokkuusluku
Asuinkerrostalot	IV	0,50
Asuinentalot	II	0,35
Yleiset rakennukset, liike- ja toimistorakennukset	III	0,40
Teollisuus- ja varastorakennukset	II	0,25

Ennen alueiden ottamista kaavassa osoitettuun käyttötarkoitukseen noudatetaan Metsälain (1093/1996) määräyksiä.



2019-K6
2019-K5

439:1:6

439:1:13

1336

AO

1346

1336

AO-1

MAORLANTIE

RIIHIKUJA

IILIKENTIE

2000-024127

S-1

e=0.20

439:1:154

e=0.20

VL:1:2

439:1:43

439:1:214

13

AO

ar

1/2

e=

s

1

1

439:1:236

AO

a

s

1/2

439:1:237

e=0.20

s

S

L

L

L

L

L

L

L

L

L

L

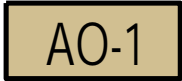
L

L

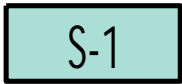
L

L

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSIÄ JA -MERKINTÖJÄ



Erillispientalojen korttelialue. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asunnon.



Suojelualue. Alueella sijaitsevan Viurilantien linjausta, leveyttä tai korkeusasemaa ei tule muuttaa. Jos alueella tehdään toimenpiteitä, joilla voi olla vaikutusta tien rakenteisiin, on museoviranomaiselle varattava tilaisuus lausunnon antamiseen.



Maa- ja metsätalousalue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva punainen viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.

1336

Korttelin numero.

2

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

IILIKENT

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

I

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

e = 0.20

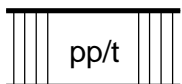
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.



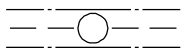
Rakennusala.



Katu.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu tie, jolla tontille ajo on sallittu.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

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 lautaverhousta, rappausta tai tiiltä. Rakennusten julkisivujen tulee olla väriltään pääasiallisesti vaaleita. Rakennuksissa on käytettävä perinteistä harjakattoa. Katemateriaalin tulee olla värisävyltään tummanharmaa tai –ruskea.

Asuntoa kohti on rakennettava vähintään kaksi autopaikkaa.

TÄMÄN ASEMAKAAVA-ALUEEN TONTTIJAKO ON OHJEELLINEN.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	734 Salo	Täyttämispvm	16.03.2021
Kaavan nimi	Riihenniitty		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,1562	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,1493
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,0069

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

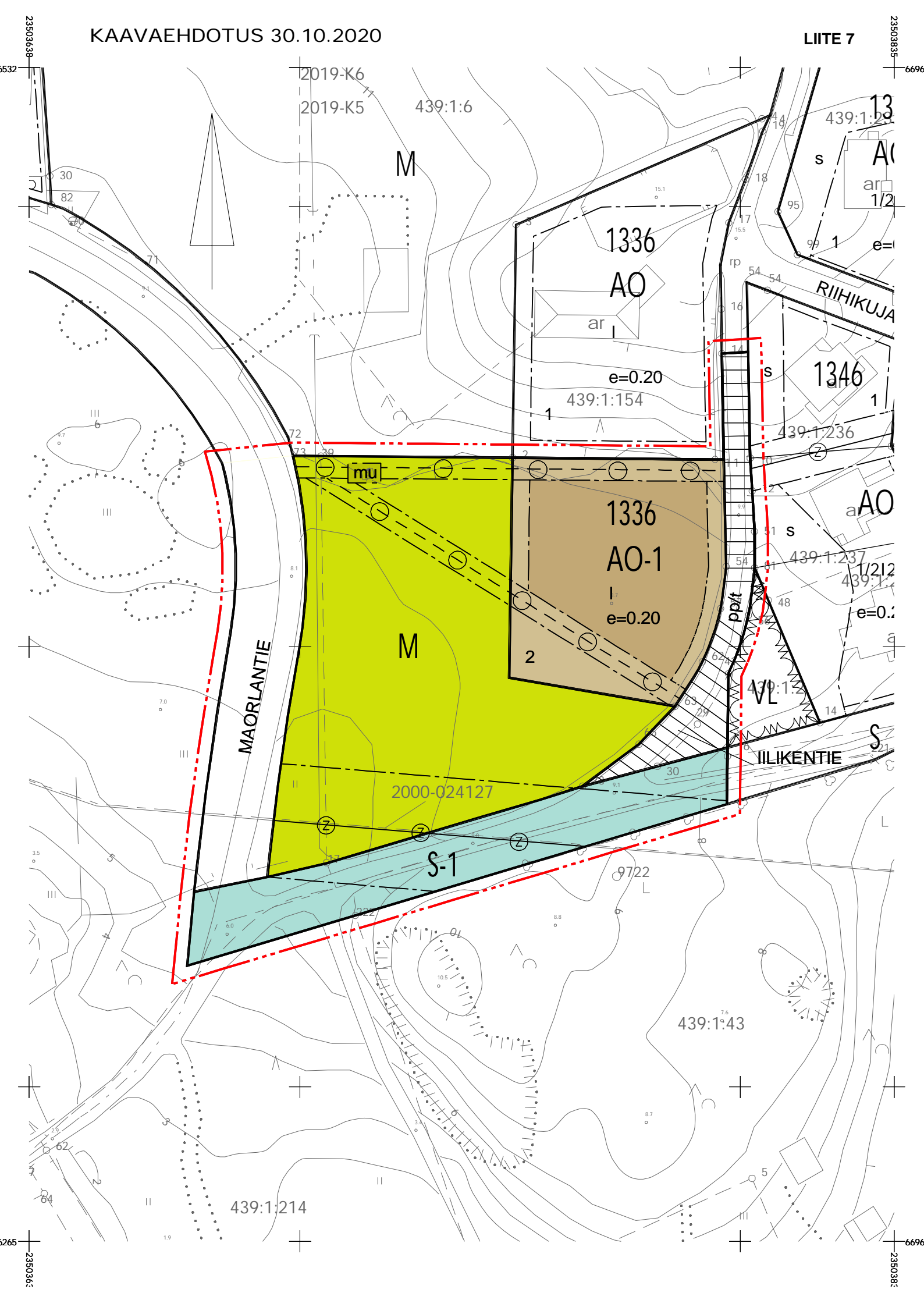
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,1562	100,0	400	0,03	0,1493	400
A yhteensä	0,2499	21,6	400	0,16	0,2499	400
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä					-0,0110	
R yhteensä						
L yhteensä	0,2346	20,3			0,0110	
E yhteensä						
S yhteensä	0,1702	14,7			0,1493	
M yhteensä	0,5015	43,4			-0,2499	
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

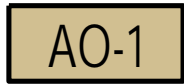
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinntät

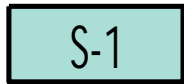
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,1562	100,0	400	0,03	0,1493	400
A yhteensä	0,2499	21,6	400	0,16	0,2499	400
AO	0,2499	100,0	400	0,16	0,2499	400
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä					-0,0110	
VL					-0,0110	
R yhteensä						
L yhteensä	0,2346	20,3			0,0110	
Kadut	0,2346	100,0			0,0110	
E yhteensä						
S yhteensä	0,1702	14,7			0,1493	
S	0,1702	100,0			0,1493	
M yhteensä	0,5015	43,4			-0,2499	
M	0,5015	100,0			-0,2499	
W yhteensä						



ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSIÄ JA -MERKINTÖJÄ



Erillispientalojen korttelialue. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asunnon.



Suojelualue. Alueella sijaitsevan Viurilantien linjausta, leveyttä tai korkeusasemaa ei tule muuttaa. Jos alueella tehdään toimenpiteitä, joilla voi olla vaikutusta tien rakenteisiin, on museoviranomaiselle varattava tilaisuus lausunnon antamiseen.



Maa- ja metsätalousalue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva punainen viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.

1336

Korttelin numero.

2

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

IILIKENT

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

I

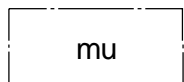
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

$e = 0.20$

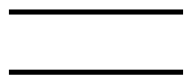
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.



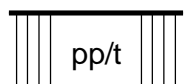
Rakennusala.



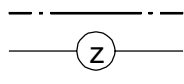
Muuntamoa varten varattu alueen osa.



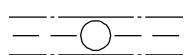
Katu.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu tie, jolla tontille ajo on sallittu.



Sähköjohtoa varten varattu alueen osa.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Riihenniitty, asemakaava ja asemakaavan muutos Kaavaehdotus oli nähtävillä 21.12.2020 – 25.1.2021

Saapuneet lausunnot, 4 kpl

1. Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo, 14.1.2021
2. Varsinais-Suomen ELY-keskus, 26.1.2021
3. Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, 15.1.2021
4. Caruna, 22.1.2021

Muistutus, 1 kpl

Riihikujan asukkaat (kolme taloutta, kuusi allekirjoittajaa), 24.1.2021

Osallisten kuuleminen kaavaehdotukseen tehtyjen muutosten johdosta (MRA 32 §) 19.3. – 6.4.2021

Muistutus, 1 kpl

Riihikujan asukkaat (kolme taloutta, kuusi allekirjoittajaa), 6.4.2021

Lausunnot ja niihin laaditut vastineet

1. Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo

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

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo on antanut luonnosvaiheen lausuntonsa 8.10.2020.

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. Viurilantie on osoitettu suojelualueena. Yleiskaavassa suunnittelualue on lähivirkistysaluetta, joka on tarkoitettu virkistys- ja ulkoilukäyttöön ja suojaviheralueeksi. Suunnittelualue rajoittuu Viurilan kartanolle johtavaan Maorlantiehen sekä Viurilantiehen ja siitä on kartanon pihapiiriin noin puoli kilometriä. Kartanolle ei ole suunnittelualueelta suoraa näköyhteyttä.

Ehdotusvaiheessa kaavaselostukseen on täydennetty alueen historiaa ja rakentumista koskevaa tietoa muun muassa lähelle sijoittuneesta, Kreivi Carl Magnus Armfeltin perustamasta liiken kauppapuutarhasta. Kaavaratkaisun vaikutuksia maisemaan ja rakennettuun ympäristöön on arvioitu. Kaavaan liittyviä yleisiä määräyksiä on täydennetty pihajärjestelyjen osalta.

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo toteaa lausuntonaan seuraavan.

Alueellinen vastuumuseo arvioi, että maiseman ja rakennetun kulttuuriympäristön näkökulmasta yleiskaavasta voidaan vähäisesti poiketa mahdollistamalla yksiasuntoisen yksikerroksisen pientalon toteuttaminen olemassa olevan asuinalueen jatkoksi. Suunnittelualueen lähimmät pihapiirit rajautuvat peltoalueeseen puuston suojaan jääden, ja tähän tulisi pyrkiä myös nyt mahdollistettavan pihapiirin osalta, vaikka puuston kasvaminen ottaakin aikansa. Siksi vastuumuseo esittää, että kaavan yleisiä määräyksiä edelleen muokataan ja

täydennetään siten, että pensas- ja perennaryhmien ohella tontti rajautuisi peltoalueen suuntaan puustoisena. Paras lopputulos saavutettaneen, mikäli puustoinen suojavyöhyke osoitetaan myös kaavakartalla, käytännössä rakennusala hieman pienentäen.

Jäljelle jäävän peltoalueen avoimuuden vaalimista vastuumuseo pitää edelleen tärkeänä, vaikka voimassa olevat yleis- ja asemakaavat eivät edellytäkään alueen säilyttämistä avoimena. Kaavoitettaessa on hyvä huomioida maiseman nykyinen tila ja historia. Suunnittelualue on merkitty pelloksi jo vuoden 1786 karttaan ja vastuumuseo esittää, että alue säilytetään avoimena jatkossakin. Siten maa- ja metsätalousalueen merkintää tulee muuttaa siten, että alue ohjataan säilyttämään avoimena peltomaisemana.

Vastine lausuntoon 1:

Kaavaehdotukseen on tehty joitakin muutoksia lausunnon johdosta. Rakennuspaikan länsireuna ja eteläosa on merkitty istutettavaksi alueen osaksi. Rakennuspaikan länsireunassa rakennusalan raja on säilytetty ennallaan, mutta etelänpuoleista rakennusalan rajaa on siirretty jonkin verran kauemmaksi johtoa varten varatun alueen reunasta.

Pihajärjestelyjä koskeva määräys on muutettu aikaisempaa velvoittavampaan muotoon: Istutettavalle alueen osalle tulee istuttaa kerroksellista kasvillisuutta, joka muodostaa reuna- vyöhykkeen maa- ja metsätalousalueen suuntaan. Lehtipuiden ja -pensaiden lisäksi suositellaan käytettäväksi myös havukasveja. Lisäksi rakennuspaikan itärajalla liikentien varressa kasvavien sembramäntyjen rivistö on merkitty säilytettäväksi puuriviksi.

Maa- ja metsätalousalueeksi jäävälle osalle on lisätty suositus peltoalueen hoitamisesta niin, että alue säilyy pääosin avoimena. Maanomistaja on jo pitkään pitänyt huolta siitä, että entinen peltoalue ei ole päässyt pusikoitumaan. Tämän vuoksi on katsottu, että suositusluontainen kaavamääräys riittää ohjaamaan alueen hoitoa myös jatkossa.

2. Varsinais-Suomen ELY-keskus

Lausunto koskee 30.10.2020 laadittua kaavakarttaa ja selostusta. ELY-keskus on 6.10.2020 antanut lausunnon kaavan 13.8.2020 päiväystä kaavaluonnoksesta.

Asemakaavassa osoitetaan uusi rakennuspaikka omakotitaloa varten liikentien eteläpäässä sijaitsevalle peltoalueelle. Asemakaavoitettua aluetta laajennetaan hiukan siten, että osuus Viurilantiestä otetaan mukaan kaava-alueeseen. Muutettavassa asemakaavassa kaava-alue on maa- ja metsätalousaluetta (M) ja itäreunassa kulkee jalankulku- ja polkupyörätie (pp/t).

Suunnittelualue kuuluu Uskelan- ja Halikonjoen laaksojen valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen sekä Viurilan kartanon valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Asemakaavaehdotus ei ole yleiskaavan mukainen. Osayleiskaavassa alue on osoitettu pääosin lähivirkistysalueeksi (VL). Poikkeaminen yleiskaavasta edellyttää tarkasteluja erityisesti maisemavaikutusten osalta.

Kaavaselostuksessa on avattu laajasti maiseman ja maankäytön historiaa. Havainnekuvia, joiden perusteella rakentamisen vaikutuksia maisemaan ja kulttuuriympäristöön voidaan arvioida, ei ole laadittu. Rakentamisen sovittaminen ympäristöön on syytä havainnollistaa kuvin.

Kaavamääräyksiä on täydennetty pihan osalta niin, että rakennuspaikka sopeutuisi maisemaan. Rajoilla suositellaan käytettävän kerroksellista kasvillisuusvyöhykettä, esim. pensas- ja perennaryhmiä tai vapaasti kasvavaa aidannetta. Tämän lisäksi olisi hyvä, että rakennusten etelä- ja länsipuolelle olisi mahdollista istuttaa puita pehmentämään uuden rakentamisen vaikutusta maisemaan. Maanalaisen johdon päälle ei kuitenkaan voi kasvattaa suuria puita. Sen vuoksi rakennusala on hyvä rajata pohjoisemmaksi. Istutettavat ja avoimeksi jätettävät alueet olisi hyvä merkitä kartalle.

Jos kaavassa poiketaan yleiskaavan merkinnästä VL, maa- ja metsätalousaluetta (M) sopivampi asemakaavamerkintä olisi tässä MY, maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Alue olisi hyvä säilyttää avoimena ainakin suurimmaksi osaksi.

Vastine lausuntoon 2:

Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen on tehty maisemallinen tarkastelu, jossa on tutkittu Riihenniityn alueen maisemallisia arvoja erityisesti rakentamisen sijoittamisen kannalta. Samalla on tarkasteltu myös maiseman muodostumista ja korkeussuhteita. Maisemallinen tarkastelu jakautuu suurmaisema- ja lähimaisemaosioihin. Raportin lopussa on myös joitakin suosituksia rakentamisen sovittamisesta maisemaan.

Raportissa on todettu, että kaava-alue jää selänteen muodostamaan ”taskuun”. Tuleva rakennuspaikka muodostaa luontevan jatkumon alueen olevalle asutukselle. Raporttia on käsitelty kaavaselostuksen sivuilla 33-34. Raportti kokonaisuudessaan on kaavaselostuksen liitteenä 9.

Kaava-asiakirjoja on myös täydennetty havainnekuvalle. Havainnekuvan tarkoituksena on havainnollistaa rakentamisen määrää sellaisessa tilanteessa, jossa kaikki rakennusoikeus käytettäisiin. Maanomistajan alustavien suunnitelmien mukaan rakennuspaikalle on tarkoitus rakentaa asuinrakennuksen lisäksi yksi talousrakennus jompaankumpaan havainnekuvasse esitettyyn paikkaan. Todennäköisimmin rakennusmassat toteutetaan pienempinä, kuin havainnekuvaan on piirretty. Havainnekuva on kaavaselostuksen liitteenä 10.

Kaavakartalle on merkitty istutettavat alueet rakennuspaikan länsireunaan ja eteläosaan. Rakennusalan etelänpuoleista rajaa on siirretty jonkin verran kauemmaksi johtoa varten varatun alueen reunasta. Istutuksia koskeva kaavamääräys on muutettu suosituksesta velvoittavaksi, kuten edellä alueellisen vastuumuseon lausuntoon laaditussa vastineessa on kerrottu. Liikentien reunassa kasvava sembramäntyjen rivistö on merkitty säilytettäväksi puuriviksi.

Maa- ja metsätalousalueeksi merkityn alueen käyttötarkoituksimerkintää ei ole muutettu, mutta kaavan yleisiin määräyksiin on lisätty suositus peltoalueen hoitamisesta niin, että alue säilyy pääosin avoimena. Entisestä liiken puutarhasta jäljellä oleva alue on nykyisessä asemakaavassa merkitty kokonaisuudessaan maa- ja metsätalousalueeksi. Yhtenäisyyden vuoksi tällä kaavamuutosalueella sijaitseva, rakentamattomaksi jäävä pellon osa päädyttiin osoittamaan samalla merkinnällä. On todennäköistä, että pitkällä tähtäimellä koko entinen puutarha-alue muuttuu osayleiskaavan mukaisesti pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi, jossa asuinkorttelien väliin jää lähivirkistysaluetta. Silloin myös tämä pieni peltoalue voisi olla osa laajempaa vihervyöhykettä.

Osayleiskaavan ja asemakaavan keskinäistä suhdetta on käsitelty kaavaselostuksessa ja asukkaiden muistutukseen annetussa vastineessa jäljempänä tässä vastineraportissa.

3. Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos

Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos on tutustunut Riihenniityn asemakaavaan, sen muutosehdotukseen (30.10.2020) ja kaavaselostukseen (9.11.2020).

Varsinais-Suomen aluepelastuslaitoksen pelastusviranomaisen toteaa lausunnossaan, ettei kaavaehdotuksesta ole huomautettavaa.

Lausuntoon 3 ei ole vastattavaa.

4. Caruna

Nykyiselle muuntamolle ja 110 kV:n sähkölinjalle on kaavassa varattu alueet. Meillä ei ole lisättävää osallistumis- ja arviointisuunnitelma vaiheen lausuntoomme. Pyydämme saada tieto, kun kaava on hyväksytty.

Lausuntoon 4 ei ole vastattavaa.

Nähtävillä ollut kaavaehdotusta koskeva muistutus ja siihen laadittu vastine Riihikujan asukkaiden muistutus (kolme taloutta, kuusi allekirjoittajaa)

Salon kaupunginhallitukselle

Riihenniityn asemakaavaehdotusta koskeva muistutus

Asemakaavan sisältövaatimukset

Riihenniityn asemakaavaehdotus ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaisia asemakaavan sisältövaatimuksia. Kaavaehdotuksessa ei ole lain mukaisella tavalla otettu huomioon valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta ja kulttuuriympäristöä eikä huolehdittu niiden arvon säilymisestä. Kaavaehdotuksessa on myös merkityksellisesti heikennetty elinympäristömme laatua ilman asiaan kuuluvaa perustelua.

Kaavaehdotus ei sisällä Varsinais-Suomen ELY-keskuksen eikä alueellisen vastuumuseon kaavoitusta koskeneissa lausunnoissa edellytetyjä perusteluja, vaikutusten arviointeja eikä tavoiteltua rakentamista havainnollistavia kuvia. Näin kaavaehdotus ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain 57 §:n eikä 117.1 §:n vaatimuksia, jotka liittyvät keskeisesti valtakunnallisesti arvokkaan alueen käyttöön ja rakentamiseen.

Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue ja merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön alue (RKY)

Kaavaehdotus sijoittuu alueelle, joka on maisemaltaan ja kulttuuriympäristöltään valtakunnallisesti arvokas. Valtakunnallinen etu alueen käytössä on vahvistettu valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa sekä maakuntakaavassa. Niiden mukaan ”Alueidenkäytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät.” Niissä todetaan lisäksi, että ”Alueidenkäyttöä on ohjattava siten, ettei näitä aluekokonaisuuksia tarpeettomasti pirstota.” Kunnan ja yksittäisen maanomistajan alueeseen kohdistuva rakentamistavoite ei voi olla valtakunnallista, aluetta säilyttävää tavoitetta vaikuttavampi.

Tavoite maisematilan avoimuudesta ja rakentamattomuudesta sisältyy sekä Varsinais-Suomen ELY-keskuksen että Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon lausuntoihin kaavaluonnoksesta. Kaavaselostuksen laajat historiakuvaukset, alueen aiemmat suunnittelu- ja rakentamisaivaiheet ja nykytilaa koskevat valokuvat eivät tue kaavaehdotusta eivätkä ole sen perusteluja.

Arvokkaan maisema-alueen raja on määritelty vuonna 2002 alueelle vahvistuneessa asemakaavassa Riihikujan omakotitonttien länsisivuille sijoitetuin kasvillisuusvyöhykkein. Kaavaehdotuksessa on kuitenkin tarkoitus mahdollistaa 500 k-m²:n suuruisen omakotitalon ja talusrakennuksen rakentaminen tämän maisema-alueen ulkopuolelle avoimeen maisematalaan ja näkyvästi Halikonlahden kulttuurimaisemaan.

Kaavaehdotus poikkeaa asemakaavasta ilman maisemasuunnittelullisia ja alueen kulttuuriarvon säilyttämiseen liittyviä perusteluja. Uudisrakentamisen vaikutuksia maisemaan ja kulttuuriympäristöön ei ole selvitetty. Mikäli kaavaehdotus hyväksytään, se aloittaa esimerkin tapaan arvokkaan maisema-alueen pienentämisen ja kulttuuriympäristön arvon heikentämiseen täh-

täävän kehityksen. Tätä kuvastaa myös mielipiteeseemme annetun vastineen toteamus: ”Pitkällä tähtäimellä on todennäköistä, että tällainen asemakaavoitetun asuinalueen keskelle jäävä maa- ja metsätalousalue muuttuu muuhun käyttöön.” Huomion arvoista on myös, että viime vuonna, v. 2020 on korttelin 1336 alueen ulkopuolelle rakennettu talousrakennus. Tämä ei vastaa valtakunnallisesti arvokkaiden alueiden käyttöä.

Halikon keskustan osayleiskaavan ohje asemakaavan muutokselle

Varsinais-Suomen ELY-keskus edellyttää lausunnossaan, että ”poikkeaminen yleiskaavasta tulee perustella ja vaikutukset yleiskaavan suunnitteluratkaisuun arvioida. Yleiskaavan tarkoitus on ollut säilyttää alue rakentamattomana.”

Kaavaselostuksessa ilmoitetaan, että osayleiskaava on sisällöltään vanhentunut. Ilmoituksesta ei selviä, miltä osin osayleiskaava olisi vanhentunut eikä kaavan vanhentuneisuutta koskevaa päätöstä. Kaavan vanhentuneisuuden toteaminen edellyttää tällaista ilmoitusta laajemman arvioinnin päätöksineen, ja samalla alkaa uuden yleiskaavan laatiminen maankäyttö- ja rakennuslain 36 §:n mukaisesti. Koska osayleiskaava sisältyy kuitenkin sellaisenaan tämän kaavaehdotuksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan sekä kaavaselostukseen, osayleiskaavan vanhentuneisuutta koskeva ilmoitus on epä johdonmukainen.

Osayleiskaava on luonteeltaan asemakaavaa yleispiirteisempi. Osayleiskaavan antama ohje voimassa olevalle asemakaavoitukselle selviää tarkastelemalla aluetta ilmakuvasta. Sen mukaan asuntorakentaminen on sijoitettu metsäisille alueille, ei avoimeen maisematilaan. Lounais-Suomen ympäristökeskuksen osayleiskaavoituksesta v. 1999 antama lausunto kuvaa edelleen hyvin ohjetta rakentamiselle: ” uusi rakentaminen tulisi sijoittaa maisemallisten teki- jöiden vuoksi metsäisen alueen sisälle eikä avoimeen maatalousmaisemaan.”

Osayleiskaava edellyttää kaavaehdotusalueen säilymistä rakentamattomana ja asemakaavan muutoksesta luopumista.

Rakennetun ympäristön arvo, elinympäristön laatu

Kaavaehdotusalueen itäpuolella ovat uudehkot omakotitalomme, joiden rakentamiselle kunta asetti aiemmin huomattavia vaatimuksia arvokkaan maisemakokonaisuuden säilymiseksi. Tällä vakuutettiin maisemamme Halikonlahdelle säilyvän rakentamattomana ja asuinympäristömme rauhallisena ja lapsiystävällisenä. Kaavaehdotus poikkeaa kuitenkin täysin näistä, aiemmista, ympäristöä koskeneista vaatimuksista.

Kaavaehdotuksen sallima, jopa 500 k-m²:n suuruinen rakentaminen poikkeaa toteutuessaan huomattavasti kooltaan sitä pienemmistä naapurirakennuksista. Uusi rakentaminen ja asuminen lisää myös ajoneuvoliikennettä nykyisin hyvin rauhalliselle kevyenliikenteen raitille, omakotitalojemme länsipuolelle. Rakentamisen edellyttämä kunnallistekniikka vaatii mahdollisesti louhintaa ja aiheuttaa muitakin ympäristöhäiriöitä alueelle. Kunnallistekniikan rakentamista ja sijoittumista ei ole kaavaselostuksessa kuvattu riittävän tarkasti. Rakentamisen vaikutukset alueelle jäävät näin epäselviksi.

Suunnittelun, uuden omakotitontin vesiliittymän toteuttaminen lähimmästä, mahdollisesta liittymäkohdasta Riihikujalta, asuntoalueen valmiiden pihojen läpi edellyttäisi louhintaa. Se olisi merkittävä riski alueen rakennuksille. Toisella reunalla olevan talon sokkeli olisi 3-4 metrin päässä ja toisella reunalla olevan talon ns. kelluvan parvekkeen kannatustolppa alle 3 metrin etäisyydellä. Kannatustolpan vahingoittumisen seurauksena talo muuttuisi asuinkeelvottomaksi.

Riihikujan vesiliittymälinjalla kasvaa iäkkäitä katajia, jotka kaivuutyön myötä tuhoutuisivat. Vesiliittymän toteutus vaarantaisi myös lilikentien varressa kasvavat puut (asemakaavassa suojeltavaa kasvillisuusaluetta), koska kaivaminen jouduttaisiin suorittamaan juuriston vierestä sitä vahingoittaen. Samalla kasvaisi lähitaloihin kohdistuva tuulituhojen riski.

Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunnon mukaan rakentamista olisi myös pitänyt havainnollistaa. Rakentamisesta ja pihajärjestelyistä ei kuitenkaan ole havainnekuvia. Kookkaan, yksikerroksisen pientalon ja sen talousrakennuksen kuvaaminen olisi paljastanut rakentamisen laajuuden sekä myös näkymisen maisemassa. Kaavaselostuksen perustelu, jonka mukaan ajan myötä rakennukset jäävät kasvillisuuden taakse, on täysin riittämätön ja epämääräinen perustelu uudisrakentamiselle. Havainnollistavien kuvien puute on merkittävä, koska ne liittyvät olennaisesti rakentamisen vaikutusten kuvaamiseen.

Maisema-alueen arvokkuutta koskeva kaavamääräys on niin yleispiirteinen, että sillä ei ole juuri mitään ohjausvaikutusta tulevalle rakentamiselle. Myös istutuksia suositteluva kaavamääräys jää vaikutuksiltaan heikoksi. Myöskään yksikerroksisuus ei sellaisenaan kuvaa tulevan rakennuksen korkeutta. Tästä syystä uudisrakennuksen mataluutta koskeva perustelu ei pidä sellaisenaan paikkaansa. Perustelu tulevan ajoneuvoliikenteen vähäisestä lisäyksestä ei myöskään ole pitävä, koska liikennemäärät vaihtelevat asukkaiden tarpeiden mukaan. Liikenteellinen muutos on kaavaehdotuksessa kuitenkin huomattavan suuri ja riski lapsille.

Kaavaehdotuksen mukaista rakentamista on perusteltu sillä, että uusi rakennuspaikka sijoittuu lilikentien molemmilla puolilla jo olevien asuinkorttelien yhteyteen, ja kunnallistekniikka on jo valmiina. Korttelin 1336 laajennusta etelään kuvataan Maorlantien varen korttelirakenteen päätepisteenä. Maisemallista merkitystä väitetään olevan sillä, että uusi rakennuspaikka sijoittuu olemassa olevien kortteleiden yhteyteen. Nämä eivät ole maisemasuunnittelullisia perusteita. Ne eivät myöskään osoita maiseman eivätkä pientaloympäristömme arvojen kunnioittamista.

Vuorovaikutus kaavoituksessa

Kaavaluonnosvaiheen mielipiteeseemme ei ole kaikilta osin vastattu. Vuorovaikutteisuuden toteutuminen edellyttää kuitenkin annettujen mielipiteiden arvostamista ja vahvoja, asiallisia perusteluja, mikäli kaavaratkaisuun ei tehdä niiden perusteella muutosta. Näin ei ole kaavaehdotuksessa menetelty.

Yhteenveto

Kookkaan omakotitalon ja sen talousrakennuksen sijoittaminen näkyvästi Halikonlahden arvokkaaseen kulttuurimaisemaan on suunnitteluvirhe. Sille ei ole esitetty vaadittuja, asianmukaisia perusteluja, eikä uudisrakentamisen vaikutuksia arvokkaaseen maisemaan ja kulttuuriympäristöön ole selvitetty. Rakentamista havainnollistavia kuvia ei myöskään ole esitetty. Kaavaluonnoksesta on valmisteltu hyvin pienin lisäyksin asemakaavanmuutosehdotus valtakunnalliset, ympäristölliset tavoitteet sivuuttaen. Suunniteltu rakentaminen ei myöskään vastaa meille kuvattua ympäristö- ja maisemakuvaa, johon sitouduimme omakotitalojamme rakentaessa. Kaavaehdotus heikentää merkittävästi elinympäristömme laatua.

Edellä olevin perusteluin esitämme, että asemakaavan muuttamisesta luovutaan.

Vastine Riihikujan asukkaiden muistutukseen:

Asemakaavan sisältövaatimukset

Muistuttajien näkemyksen mukaan asemakaavaehdotus ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 54 §:n mukaisia asemakaavan sisältövaatimuksia. Muistuttajat vetoavat lähinnä siihen, että kaavaehdotuksessa ei heidän mielestään ole lain mukaisella tavalla otettu huomioon valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta ja kulttuuriympäristöä eikä huolehdittu niiden arvon säilymisestä. Lisäksi muistuttajat ovat sitä mieltä, että heidän elinympäristönsä

laatua on merkityksellisesti heikennetty ilman asiaan kuuluvaa perustelua. Kumpaakin asiakokonaisuutta käsitellään jäljempänä tässä vastineessa.

Kaavaehdotukseen liittyvässä selostuksessa on käyty laajasti läpi alueen nykytilaa ja historiaa valokuvien ja karttaotteiden avulla sekä kuvattu kaavan vaikutuksia. Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo on kaavaehdotuksesta antamassaan lausunnossa todennut, että kaavaratkaisun vaikutuksia maisemaan ja rakennettuun ympäristöön on arvioitu. Myös ELY-keskuksen lausunnossa on todettu, että kaavaselostuksessa on avattu laajasti maiseman ja maankäytön historiaa. ELY-keskuksen edellyttämä maisemallinen tarkastelu on tehty kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen. Maisemallinen tarkastelu on kaavaselostuksen liitteenä 9. Myös kaavaehdotukseen liittyvä havainnekuva on tehty (kaavaselostuksen liite 10).

Maankäyttö- ja rakennuslain 57 § koskee asemakaavamääräyksiä. Pykälän sisältö kokonaisuudessaan: *”Asemakaavassa voidaan antaa määräyksiä, joita kaavan tarkoitus ja sen sisällölle asetettavat vaatimukset huomioon ottaen tarvitaan asemakaava-alueella rakennettaessa tai muutoin käytettäessä (asemakaavamääräykset). Asemakaavamääräykset voivat koskea myös haitallisten ympäristövaikutusten estämistä tai rajoittamista.*

Jos jotakin aluetta tai rakennusta on maiseman, luonnonarvojen, rakennetun ympäristön, kulttuurihistoriallisten arvojen tai muiden erityisten ympäristöarvojen vuoksi suojeltava, asemakaavassa voidaan antaa sitä koskevia tarpeellisia määräyksiä (suojelumääräykset). Suojelumääräysten tulee olla maanomistajalle kohtuullisia.

Asemakaavaan voidaan ottaa 2 momentin säännöksen estämättä rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain 3 §:ssä tarkoitettujen kohteiden suojelemiseksi tarpeelliset määräykset. Oikeudesta korvaukseen on voimassa, mitä edellä mainitun lain 13–15 §:ssä säädetään. Korvausvelvollinen muun kuin valtakunnallisesti merkittävän kohteiden suojelun osalta on kuitenkin kunta. Kunnalle voidaan myöntää maksamiinsa korvauksiin avustusta valtion varoista talousarvion rajoissa. Mitä edellä säädetään kunnan korvausvelvollisuudesta, ei koske julkisyhteisöjen omistamia rakennuksia.”

Kaavaehdotuksessa on annettu tarvittavat määräykset ohjaamaan rakentamista AO-korttelissa. Rakentamistapaan ja pihajärjestelyihin liittyviä määräyksiä on enemmän kuin nykyisessä asemakaavassa. Kaavamääräyksissä on myös asiaan kuuluva maininta siitä, että kaava-alue sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella ja jää Viurilan kartanoa ja sen ympäristöä koskevan valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön rajauksen sisään.

Historiallinen Viurilantie on merkitty suojelualueeksi. Kaavaehdotuksessa on annettu MRL 57.2 §:n mukaisesti suojelualueita koskevia kaavamääräyksiä.

MRL:n 117.1 §:ssä todetaan: *”Rakennuksen tulee soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset.”* Kyseinen pykälä koskee rakentamiselle asetettavia vaatimuksia ja liittyy laajempaan kokonaisuuteen rakentamisen yleisistä edellytyksistä. Rakentamista arvioidaan tämän pykälän perusteella rakennuslupavaiheessa.

Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue ja merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön alue (RKY)

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvasi vuonna 2000 tekemänsä ja vuonna 2008 tarkistamansa päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Uudet valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018. Tavoitteet on ryhmitelty viiden otsikon alle:

1. toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
2. tehokas liikennejärjestelmä

3. terveellinen ja turvallinen elinympäristö
4. elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
5. uusiutumiskykyinen energiahuolto

Neljännän pääotsikon alla on kulttuuriympäristöjä koskeva kirjaus: ”*Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.*”

Maankäyttö- ja rakennuslain 24 §:ssä todetaan näin: ”*Valtion viranomaisten tulee toiminnassaan ottaa huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, edistää niiden toteuttamista ja arvioida toimenpiteidensä vaikutuksia aluerakenteen ja alueiden käytön kannalta.*”

Maakunnan suunnittelussa ja muussa alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista.”

Maankäytön suunnittelujärjestelmä on luonteeltaan hierarkkinen. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet otetaan huomioon erityisesti maakuntakaavassa, jonka kautta ne välittyvät kuntatason maankäytön suunnitteluun sekä yleis- ja asemakaavoitukseen. Asiaa havainnollistavat seuraavat maankäyttö- ja rakennuslain säädökset:

- MRL 28.1 §: ”*Maakuntakaavaa laadittaessa on valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään. Kaavaa laadittaessa on kiinnitettävä huomiota maakunnan oloista johtuviin erityisiin tarpeisiin. Kaava on mahdollisuuksien mukaan yhteen sovitettava maakuntakaava-alueeseen rajoittuvien alueiden maakuntakaavoituksen kanssa.*”
- MRL 39.1 §: ”*Yleiskaavaa laadittaessa on maakuntakaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.*”
- MRL 54.1 §: ”*Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.*”

Museoviraston laatima rakennettuja kulttuuriympäristöjä (RKY) koskeva inventointi on otettu valtioneuvoston päätöksellä maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen.

Ympäristöministeriö, Museovirasto ja Suomen Kuntaliitto ovat yhteistyönä laatineet muistion *Valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen huomioon ottaminen kaavoituksessa ja lupamenettelyssä*. Tässä 2.4.2020 päivytyssä muistiossa on otettu huomioon uudet valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja se korvaa aikaisemman vuonna 2009 laaditun muistion *Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja rakennettu kulttuuriympäristö*.

Uudistetun muistion tarkoituksena on selkeyttää valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden merkitystä ja oikeusvaikutuksia käytännössä valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen osalta. Muistion mukaan ”*Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet konkretisoituvat pääasiassa kaavoituksen kautta. Tämä tarkoittaa sitä, että tavoitteet tulee ottaa huomioon ja niitä tulee edistää maakunta-, yleis- ja asemakaavoituksessa siltä osin ja sillä tavoin kuin kunkin kaavamudon tehtävä ja tarkoitus edellyttävät ja mahdollistavat. Maakuntakaavoituksella on tässä keskeinen rooli. Maakunnan suunnittelussa valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet täsmennetään maakunnallisiksi alueidenkäytön ratkaisuiksi ja sovitaan yhteen maakunnallisten ja paikallisten tavoitteiden kanssa.*”

Museoviraston inventoinnissa mukana oleva, suunnittelualueen lounaispuolella sijaitseva Viurilan kartano on valtakunnallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön alue. Viurilanlahden pohjukassa on kolme erillistä, mutta saumattomasti toisiinsa liittyvää RKY-aluetta eli Vuorentaan, Viurilan ja Joensuun kartanot. Asia on käyty läpi kaavaselostuksen sivulla 17. Samalla sivulla on myös kuva RKY-rajauksesta. Kuva osoittaa, että osa nykyisin voimassa

olevan asemakaavan alueesta jää RKY-alueen rajauksen sisään. Kaavamuutosalueen lisäksi myös kortteli 1336 sekä korttelit 1343—1346 ovat joko kokonaan tai osittain RKY-alue-rajauksen sisällä. Muistuttajien omat rakennuspaikat ovat siten osa RKY-aluetta.

RKY-alue on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja edellä mainitun muistion ohjeiden mukaisesti otettu huomioon maakuntakaavassa ja Halikon keskustan osayleiskaavassa. Maakuntakaavassa Viurilan kartano on osoitettu merkinnällä srr 127. Merkinnän selitys: *”Merkittävä rakennetun ympäristön kokonaisuus/ -ryhmä/ -alue. Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät vaalittavat rakennetut ympäristöt. Tunnus viittaa luetteloon inventoiduista rakennetun ympäristön kokonaisuuksista (sr), ryhmistä (srr) ja alueista (sra). Suunnittelumääräys: Suunnittelun ja rakennustoimenpiteiden tulee olla kokonaisuuden säilymistä turvaavia ja edistäviä.”* Kohdenumero 127 =Viurilan kartano vanhalla tontillaan. Arvoluokitus valtakunnallinen/ osa valtakunnallista kokonaisuutta.

Halikon keskustan osayleiskaavassa Viurilan kartano on osoitettu merkinnällä SR. Merkinnän selitys: *”RAKENNUS- TAI KULTTUURIHISTORIALLISTESTI ARVOKAS YMPÄRISTÖ. Alueella olevien rakennus- tai kulttuurihistoriallisten rakennusten purkaminen on maankäyttö- ja rakennuslain 41 §:n nojalla ilman erityisen painavia perusteita kielletty. Rakennuksissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden, käyttötarkoitusten muutosten sekä täydennysrakentamisen tulee olla sellaisia, että alueen rakennus-, kulttuurihistoriallisesti tai maisemakuvallisesti arvokas luonne säilyy. Museoviranomaisille tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen alueelle kohdistuvan lupahakemuksen ratkaisua.”*

Suunnittelualueella kulkeva osa Viurilantiestä on osoitettu osayleiskaavassa merkinnällä sr 19. Merkinnän selitys: *”Rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti arvokas suojelukohde, Joensuu, Viurilan ja Vuorentaan kartanoita yhdistävä tiestö niiltä osin, kuin se on vielä olemassa.”*

Kaava-alueella sijaitseva historiallinen tieosuus on asianmukaisesti merkitty suojelualueeksi. Koska Viurilan kartanon RKY-alueen raja us ulottuu kaavamuutosalueelle, kaavasta on pyydetty lausunnot museolta ja ELY-keskukselta. Kummankaan lausunnoissa ei ole katsottu RKY-alueen vaarantuvan suunnitellun kaavamuutoksen vuoksi.

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo ja ELY-keskus ovat omissa lausunnoissaan pitäneet tärkeänä kaavamuutosalueella olevan, maa- ja metsätalousalueeksi edelleen jäävän pellon osan säilymistä avoimena. Kumpikaan ei ole kuitenkaan kaavaluonnoksesta tai kaavaehdotuksesta antamissaan lausunnoissa vaatinut sitä, että peltoalueelle ei kaavoiteta uutta rakennuspaikkaa. Lausunnoissa on esitetty kaavamääräysten tarkentamista ja edellytetty perusteluja osayleiskaavasta poikkeamiseen, maisemallista tarkastelua ja havainnekuvaa. Näitä lausunnoissa esille tuotuja asioita on käsitelty kaavaselostuksessa, minkä lisäksi kaava-asiakirjoja on täydennetty maisemallisella tarkastelulla sekä havainnekuvalla.

Muistutuksessa esiin tuotu väite siitä, että arvokkaan maisema-alueen raja olisi vuonna 2002 alueelle vahvistuneessa asemakaavassa määritelly Riihikujan tonttien länsisivuille sijoitetuin kasvillisuusvyöhykkein, ei pidä paikkaansa. Muistuttajille on kerrottu luonnosvaiheen mielipiteeseen annetussa vastineessa kaavaselostuksen sivuilla 21-22, että asemakaavaan on merkitty suojeltavat alueet vuoden 2002 kaavan yhteydessä tehdyn puustokartoituksen perusteella. Puustokartoitus tehtiin alueella kasvavan jalopuuston vuoksi. Kaavaselostuksessa on myös ilmakekuva, josta käy ilmi suojeltavien alueiden sijainti.

Nykyiset arvokkaat maisema-alueet on valittu valtioneuvoston periaatepäätöksellä vuonna 1995. Parhaillaan on käynnissä valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitysinventointi, jonka ensimmäinen vaihe toteutettiin maakunnallisesti ELY-keskusten johdolla vuosina 2010-2015. Maisema-alueet on otettava huomioon alueiden käytössä ja ne on mm. merkittävä maakuntakaavoihin, joista ne välittyvät edellä kuvatun hierarkian mukaisesti kuntatason kaavoihin.

Maisema-alueiden määrittelyllä on tarkoitus turvata nimenomaan edustavien ja elinvoimaisten maaseutumaisemien säilyminen. Uskelan- ja Halikonjokien jokilaaksojen muodostama valtakunnallisesti arvokas maisema-alue on laaja kokonaisuus, johon kuuluu maaseutumaisemien lisäksi myös taajamia ja niiden osia, mm. koko liikenmäen alue on osa valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta. Kaavaselostuksen sivulla 8 oleva karttaote havainnollistaa asiaa. liiken itä- ja pohjoispuolella olevat laajat peltoalueet edustavat alueelle tyypillistä maatalousmaisemaa, jonka säilyminen on jatkossakin tärkeää. Nämä alueet onkin merkitty osayleiskaavassa merkinnällä MU/ s. Merkintää on selitetty vastineessa, joka liittyy museon antamaan lausuntoon kaavaluonnoksesta, ks. kaavaselostus s. 23-24.

Muistuttajien mielestä kaavaselostuksessa esitetyt laajat historiakuvaukset, alueen aiemmat suunnittelu- ja rakentamiskuvaukset ja nykytilaa koskevat valokuvat eivät tue kaavaehdotusta eivätkä ole sen perusteluja. Museo on omassa lausunnossaan tullut erilaiseen johtopäätökseen. Kaavoittajan näkemyksen mukaan se, että kaavaselostuksessa kuvataan liiken alueella tapahtuneita maiseman muutoksia sekä kaavoituksen ja rakentamisen vaiheita, antaa osaltaan pohjaa kaavaehdotuksen vaikutusten arviointiin.

Muistuttajien näkemyksen mukaan kaavaehdotuksen hyväksyminen aloittaa esimerkin tapaan arvokkaan maisema-alueen pienentämisen ja kulttuuriympäristön arvon heikentämiseen tähtäävän kehityksen. Tätä kuvastaa heidän mielestään myös heidän kaavaluonnosta koskevaan mielipiteeseensä annetun vastineen toteamus: *"Pitkällä tähtäimellä on todennäköistä, että tällainen asuinalueen keskelle jäävä maa- ja metsätalousalue muuttuu muuhun käyttöön."* Kyseinen lainaus on osa vastinetta ja liittyy asiakokonaisuuteen, jossa on kuvattu, minkälainen toiminta on mahdollista maa- ja metsätalousalueeksi merkityllä alueella ja kerrottu, että kyseinen kaavamerkintä ei ole tae maiseman säilymisestä avoimena. Samalla vastineessa on tuotu esiin se, että taajamarakenteen keskelle jäänyt entinen maa- ja metsätalousalue todennäköisesti muuttuu muuhun käyttöön, mitä myös osayleiskaavan merkinnät osoittavat. Muistuttajien laatimisvaiheessa jättämä mielipide ja siihen annettu vastine kokonaisuudessaan ovat luettavissa kaavaselostuksen sivuilla 20-22.

Kaavaselostuksessa ja edellä tässä vastineessa on kuvattu valtakunnallisesti merkittävän maisema-alueen laajuutta. Yhden uuden omakotitalon rakennuspaikan kaavoittamista olemassa olevan asuinkorttelin jatkeeksi ei voi pitää merkittävänä maisema-alueen pienentämisenä. Uusi rakennuspaikka sijoittuu pienen pellon pohjukkaan. Peltoalue on kolmelta sivultaan metsäsaarekkeiden ja niihin sijoittuvan asutuksen rajaama, joten uusi rakentaminen ei myöskään pirsto laajoja aluekokonaisuuksia. Kaavaselostuksen sivulla 6 oleva ilmakuva rinnevarjostuksineen osoittaa yllä mainitun seikan hyvin havainnollisesti kuten myös muu kaavaselostuksen kuva- ja kartta-aineisto. Muistuttajat ovat kokonaan sivuuttaneet sen, että heidän omat rakennuspaikkansa sijaitsevat samalla valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella ja RKY-alueella kuin kaavamuutosaluekin.

Maorlantien varressa sijaitseva rivitalokortteli on kaavoitettu nykyisessä asemakaavassa pelolle. Jo aikaisemmin laadituissa kaavoissa Maorlantien ja metsän väliin oli kaavoitettu neljä omakotirakennusten korttelia ja yksi rivitalokortteli, kuten kaavaselostuksessa on kerrottu. Nykyisen maakuntakaavan valtakunnallista maisema-aluetta koskeva suunnittelumääräys ohjaa rakentamista mm. niin, että sen tulee kohdistua aukeamien reunoille olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen. Jo toteutettu ja suunniteltu uusi rakentaminen on tämän määräyksen mukaista.

Muistutuksessa on viitattu myös korttelin 1336 länsipuolelle rakennettuun talousrakennukseen ja todettu, että tämä ei vastaa valtakunnallisesti arvokkaiden alueiden käyttöä. Kyseinen rakennus ei sijaitse kaavamuutosalueella. Kaupunginhallitus on myöntänyt 12.8.2019 poikkeamisen talousrakennuksen rakentamista varten. Poikkeamispäätöksessä on kerrottu syyt ja perustelut rakentamiselle. Muistutuksen jättäneitä naapureita on kuultu poikkeamista ja rakennuslupaa varten eikä heillä ole ollut huomautettavaa rakennushankkeesta.

Halikon keskustan osayleiskaavan ohje asemakaavan muutokselle

Vuonna 2015 julkaistussa pääministeri Juha Sipilän hallitusohjelmassa yksi kirjaus oli digitalisaatio, kokeilut ja normien purkaminen. Tähän liittyi mm. se, että maankäyttö- ja rakennuslakia alettiin uudistaa rakentamismahdollisuuksien helpottamiseksi. Hallituksen esityksessä HE 251/2016 oli useita muutosesityksiä, jotka koskivat esimerkiksi yleiskaavan käyttöä rakennusluvan perusteena, rakennusluvan erityisiä edellytyksiä suunnittelutarvealueilla, asemakaavoituksen helpottamista ja joustavoittamista mahdollistamalla asemakaavamuutoksen laatiminen myös vaiheittain sekä mahdollistamalla asemakaavan laatiminen tai muuttaminen perustellusta syystä ilman yleiskaavan ohjausvaikutusta alueilla, joilla yleiskaava on ilmeisen vanhentunut.

Hallituksen esityksen perusteella tehdyt maankäyttö- ja rakennuslain muutokset tulivat voimaan 1.5.2017. MRL:n 42 § koskee yleiskaavan oikeusvaikutuksia muuhun suunnitteluun ja viranomaistoimintaan. Siihen lisättiin uusi neljäs momentti, joka on sisällöltään seuraava: *”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.”*

Hallituksen esityksessä on käyty laajasti läpi nykytilaa ja sen ongelmia sekä pykäliin ehdotettujen muutosten vaikutuksia. Yllä mainitun 42.4 §:n osalta perusteluissa on tuotu esiin, että yleiskaavan vanhentuneisuutta arvioitaessa on mietittävä, ohjaako yleiskaava tarkoituksenmukaisella tavalla yhdyskuntien ja maankäytön kehittämistä ja asemakaavoitusta. Vanhentuneisuuden kriteerinä voi olla yleiskaavan ikä, vaikka pelkästään iän perusteella ei voi päätellä vanhentuneisuutta. Perustelujen mukaan vanhentuneisuuden kriteerinä voitaisiin pitää myös sitä, jos yleiskaava on ristiriidassa alueelle myöhemmin tehdyn maakuntakaavan kanssa. Asemakaavaa laadittaessa voitaisiin ottaa tällöin maakuntakaavan periaatteet huomioon.

Perusteltuna syynä asemakaavan laatimiselle yleiskaavasta poiketen voitaisiin hallituksen esityksen perustelujen mukaan pitää sitä, että asemakaavan vaikutukset on mahdollista arvioida ilman sen kytkemistä laajempaan yleiskaavalliseen tarkasteluun. Menettelyä voitaisiin käyttää erityisesti sellaisissa tilanteissa, joissa yleiskaava on vanhentunut jonkin yksityiskohdan osalta, mutta ei kokonaisuutena.

Kaavaselostuksessa on sivuilla 27-29 käyty läpi kaavaehdotuksen suhdetta ylemmän asteiseen kaavaan. Tähän liittyy keskeisesti myös Halikon keskustan osayleiskaavan ja nykyisen asemakaavan suunnitteluprosessien kuvaaminen. Tekstin ja kuvamateriaalin avulla on tuotu esiin, miten vuonna 2002 hyväksytty osayleiskaava ja samana vuonna hyväksytty asemakaava poikkeavat toisistaan. Tätä havainnollistaa erityisesti selostuksen sivulla 29 oleva kuva, jossa yleiskaavan aluevaraukset ja nykyinen asemakaava ovat päällekkäin. Halikon osayleiskaava kokonaisuudessaan ei ole vanhentunut. Liikenmäen eteläisen osan osalta sitä kuitenkin voidaan pitää vanhentuneena, koska jo nykyinen asemakaava poikkeaa siitä selostuksessa kuvatulla tavalla.

Silloin, kun nykyistä asemakaavaa tehtiin, liiken puutarhan alue jätettiin aluksi kokonaan asemakaavoituksen ulkopuolelle, kuten selostuksessa on kerrottu. Myöhemmin kaavoitusprosessin aikana liiken puutarhasta 1980-luvulla erotettu rakennuspaikka eli nykyinen kortteli 1336 osoitettiin erillispientalojen korttelialueeksi. Muilta osin entinen puutarha-alue merkittiin maa- ja metsätalousalueeksi. Samaa aikaan tekeillä olleessa osayleiskaavassa entiselle puutarha-alueelle osoitettiin varaukset asuinpientalovaltaista asuntoaluetta (AP) ja lähivirkistysaluetta (VL) varten. Halikon kunnan näkemyksenä on siis ollut jo osayleiskaavan hyväksymisvaiheessa se, että entisen puutarhan alue muuttuu tulevaisuudessa osaksi liiken asuinalueetta. Taajamarakenteen sisällä oleva alue on yhdyskuntataloudellisesti edullinen paikka täydennysrakentamiselle.

Tavoite kaavoittaa olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta täydentäen sisältyy myös voimassa olevaan maakuntakaavaan. Kaavamuutosalueella on voimassa ympäristöministeriön vuonna 2008 vahvistama maakuntakaava ja sitä täydentävä taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava, joka on hyväksytty vuonna 2018. Viimeksi mainitussa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A). Merkinnän sisältö: ”*Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet. 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.*”

Maakuntakaava on ohjeena yleiskaavaa laadittaessa. Koska vuonna 2018 hyväksytty vaihemaakuntakaava on uudempi kuin nykyinen osayleiskaava, asemakaavaratkaisua arvioitaessa voidaan ottaa huomioon maakuntakaavan periaatteet.

Muistutuksessa on viitattu Lounais-Suomen ympäristökeskuksen vuodelta 1999 peräisin olevaan lausuntoon, joka koskee nykyistä asemakaavaa eikä osayleiskaavaa, kuten muistutuksessa todetaan. Selostuksessa on selvästi kerrottu, että ympäristökeskus totesi lausunnoissaan, että kaava-alueen itäosissa uusi rakentaminen tulisi sijoittaa maisemallisten tekijöiden vuoksi metsäisen alueen sisälle eikä avoimeen maatalousmaisemaan. Kertauksena siis, että lausunto koski oheisessa kuvassa sinisellä merkittyä aluetta. Kyseiset korttelit sijaitsevat nykyisen Ekintien molemmin puolin Joensuun kartanon laajan peltoalueen reunassa. Lausunto ei siten ole mikään yleinen kaavoitusohje liiken alueelle, kuten oheisesta kuvasta ja kaava-selostuksesta on nähtävissä.



Osayleiskaavaan merkityt AP-aluevaraukset sijoittuvat entisen liliken puutarhan alueella pääosin alueen pohjoisosaan lilikentien molemmin puolin. Eteläosan AP-aluevaraus pitää sisälleen vain nykyisen korttelin 1336 vähäisessä määrin laajennettuna. Selostuksessa on kerrottu, että nykyinen vuoden 2002 asemakaava on laadittu pääosin yksityisten omistamalle maalle. Suurin osa kaavoitetusta alueesta on kuulunut liliken puutarhaan (n. 7,3 ha) ja Viurilan kartanoon (n. 5,2 ha). Kartanon maille kaavoitettiin kaksi rivitalojen korttelialuetta, joista toinen sijoittuu Maorlantien varteen (kortteli 1335) ja toinen Tarhurintien päähän (kortteli 1337). Lisäksi kartanon maille Riihikujan varteen kaavoitettiin kolme erillispientalojen kortteliä, joissa on yhteensä seitsemän rakennuspaikkaa. Uusien kaavoitettujen asuinkorttelien pinta-ala on n. 2,2 hehtaaria eli kaavoitettavalla alueella sijainneista kartanon maista n. 42 % osoitettiin rakentamiseen.

liliken puutarhan alueelle ei osoitettu yhtään uutta rakennuspaikkaa. Osayleiskaavassa osoitetut AP-aluevaraukset kattavat noin 36 % liliken puutarhan silloisesta alueesta. Kun tästä vielä osa menee asuinkorttelien välisten katujen rakentamiseen, voidaan todeta, että entisen puutarhan alueelle on osoitettu osayleiskaavassa vähemmän rakentamista kuin toisen yksityisen maanomistajan maalle. Kaupungin kaavoituksen ja tehokkaan maankäytön näkökulmasta entisen puutarhan alue sopii hyvin liliken asuinalueen täydennysrakentamiseen. Voidaankin miettiä, ohjaako nykyinen osayleiskaava tarkoituksenmukaisella tavalla entisen puutarhan maankäytön kehittämistä ja tulevia asemakaavan muutoksia. Tulevaisuudessa on todennäköisesti syytä varautua osayleiskaavan tarkistukseen entisen puutarhan alueella tutkimalla, kuinka paljon alueelle olisi mahdollista sijoittaa asuinkortteleita ja minkä verran tulisi jättää lähivirkistysalueeksi. Rakentamisen määrän tarkastelussa keskeistä olisi maanomistajien tasapuolisen kohtelun näkökulma.

Osayleiskaavasta poikkeamista voidaan kaavaselostuksessa ja tässä vastineessa esiin tuotujen seikkojen johdosta perustella sillä, että poikkeaminen on vähäinen. Kaavamuutoksella laajennetaan kortteliä 1336 etelän suuntaan yhdellä uudella rakennuspaikalla, jolle saa rakentaa omakotitalon. Suurin osa entisestä peltoalueesta jää edelleen rakentamatta. Rakennuspaikan sijoittaminen olemassa olevan korttelin jatkeeksi on parempi vaihtoehto kuin se, että kaavoitettaisiin yksi erillinen rakennuspaikka erilleen muusta korttelirakenteesta. Uuden rakennuspaikan sijainti on teknisen huollon kannalta edullinen, koska viemäri on valmiina ja vesijohtokin lähellä. Kaavaehdotus ei ole ristiriidassa osayleiskaavaa uudemman vaihemaa-kuntakaavan kanssa. Asemakaavan vaikutuksia on ollut mahdollista arvioida ilman laajempaa yleiskaavallista tarkastelua.

Alueellinen vastuumuseo on arvioinut omassa lausunnossaan, että ” *maiseman ja rakennetun kulttuuriympäristön näkökulmasta yleiskaavasta voidaan vähäisesti poiketa mahdollistamalla yksiasuntoisen yksikerroksisen pientalon toteuttaminen olemassa olevan asuinalueen jatkoksi.* ”

Rakennetun ympäristön arvo, elinympäristön laatu

Muistutuksessa ei ole tarkemmin kuvattu, minkälaisia ovat olleet ne huomattavat vaatimukset, joita kunta on asettanut muistuttajien omakotitalojen rakentamiselle. Tämän vuoksi on mahdotonta ottaa kantaa siihen, poikkeako kaavaehdotus täysin näistä aikaisemmista, ympäristöä koskeneista vaatimuksesta, kuten muistuttajat kirjoittavat. Aikaisemmat vaatimukset eivät ole voineet perustua ainakaan nykyiseen asemakaavaan, koska ainoa nykyisessä kaavassa oleva, rakennustapaa koskeva määräys on hyvin yleisluonteinen: ”*Rakennukset tulee toteuttaa julkisivumateriaalien ja -värysten sekä kattomuodon suhteen kortteleittain tai rakennusryhmittäin yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.*” Kaavaan ei myöskään liity erillisiä rakennustapaohjeita. Jos Halikon kunta olisi vuokrannut tai myynyt muistuttajien rakennuspaikat, tontin luovutusehtoihin olisi voitu kytkeä rakennustapaa koskevia ehtoja. Muistuttajat ovat kuitenkin ostaneet rakennuspaikkansa yksityiseltä maanomistajalta, joten myöskään edellä kuvattu ehtojen asettaminen ei ole kunnan taholta ollut mahdollista.

Kaavaehdotus ohjaa rakentamista enemmän kuin nykyinen asemakaava. Rakennusten sijoittamista rakennuspaikalle ohjataan kaavaan merkityllä rakennusalamerkinnällä. Kaavamerkintä AO sallii yksi- tai kaksiasuntoisen pientalon rakentamisen. Uudella rakennuspaikalla asuntojen määrä on kuitenkin lisämääräyksellä rajoitettu yhteen. Lisäksi kaavaehdotukseen sisältyy rakennustapaa koskevia määräyksiä: ”*Rakennusten suunnittelussa on huolehdittava siitä, että ne sopivat kokonsa ja materiaaliensa puolesta yhteen lähikorttelien rakennuskannan kanssa. Rakennusten julkisivumateriaalina voidaan käyttää lautaverhousta, rappausta tai tiiltä. Rakennusten julkisivujen tulee olla väriltään pääasiallisesti vaaleita. Rakennuksissa on käytettävä perinteistä harjakattoa. Katemateriaalin tulee olla värisävyltään tummanharmaa tai –ruskea.*” Näiden määräysten tarkoituksena on varmistaa se, että uusi rakennus sopii yhteen olemassa olevan rakennuskannan kanssa. On totta, että kaavaan merkitty kerros-luku ei suoraan määrittele rakennuksen korkeutta, mutta rajoittaa kuitenkin kerrosten määrän yhteen. Jos rakennuspaikalle suunniteltaisiin rakennusta, jossa yhden kerroksen korkeus olisi poikkeuksellisen suuri, asiaan olisi mahdollisuus puuttua rakennuslupavaiheessa.

Muistutuksessa viitataan siihen, että muistuttajien maiseman Halikonlahdelle on vakuutettu säilyvän rakentamattomana. Kaavamuutos ei vaikuta näkymiin Halikonlahden suuntaan, koska uusi rakennuspaikka sijoittuu lännen puolelle ja Halikonlahti puolestaan on muistuttajien rakennuspaikkojen eteläpuolella. Muistuttajien pihoilta avautuva näkymä lännen suuntaan muuttuu uuden rakentamisen seurauksena. Muutos on selvin talviaikaan. Kesäaikaan uusi rakennuspaikka ei ole niin hyvin nähtävissä muistuttajien pihoilta käsin, koska heidän rakennuspaikkojensa reunassa on tiheä, suojeltu puustovyöhyke. Muutoksen vaikutusta arvioidessa on syytä ottaa huomioon sekä uuden rakennuspaikan käyttötarkoitus että rakentamisen määrä. Rakennuspaikan käyttötarkoitus on sama kuin muistuttajien rakennuspaikkojen. Yhden uuden omakotitalon rakentamisella muistuttajien naapuriin tuskin on vaikutusta asuinalueen rauhallisuuteen tai lapsiystävällisyyteen.

Uuden rakennuspaikan rakennusoikeus oli kaavaluonnoksessa ja nähtävillä olleessa kaavaehdotuksessa määritelty samalla tehokkuusluvulla $e=0.20$ kuin muistuttajien rakennuspaikoilla. Uusi rakennuspaikka on pinta-alaltaan 2 499 m², joten kokonaisrakennusoikeuden määrä on suurempi kuin muistuttajien rakennuspaikoilla. Rakennusalamerkinnöin on osoitettu se osa rakennuspaikasta, johon rakennus/ rakennukset on sijoitettava. Rakennusalan koko oli luonnoksessa ja nähtävillä olleessa kaavaehdotuksessa 1 445 m². Kaavaehdotukseen tehtyjen muutosten jälkeen rakennusalan koko on 1 313 m². Suurikokoisesta rakennuspaikasta jää siten lähes puolet sellaiseksi alueeksi, johon ei saa sijoittaa rakennuksia.

Riihikujan varrella olevien seitsemän rakennuspaikan koko vaihtelee 1 016 -1 610 m²:n välillä ja vastaavasti rakennusoikeuden määrät vaihtelevat 203 -322 k-m²:n välillä. Rakennuspaikoilla käytetyn rakennusoikeuden määrä on 154 -294 k-m². Neljällä rakennuspaikalla osa rakennusoikeudesta on jäänyt käyttämättä. Kahdella rakennuspaikalla on asuinrakennuksen lisäksi erillinen talousrakennus. Suurimman omakotitalon kerrosala on 268 m². Jos koko uuden rakennuspaikan rakennusoikeus käytettäisiin yhteen rakennukseen, rakennus tosiaan olisi huomattavan suuri. Tällöin rakennusluvan myöntävä viranomaisen joutuisi toteamaan, että kyseinen rakennus ei olisi kaavamääräyksen mukainen, koska se ei sopisi kokonsa puolesta yhteen lähikorttelien rakennuskannan kanssa.

Kaavaselostuksessa on kerrottu, että kaavatyön aikana on selvitetty, voitaisiinko Halikon kunnan aikanaan teettämän vesihuoltosuunnitelman perusteella rakentaa vesijohto uutta rakennuspaikkaa varten Riihikujalta korttelin 1346 poikki. Kaavaselostuksessa on myös kerrottu, että vesijohdon mahdollinen kaivaminen jo rakennettujen rakennuspaikkojen kautta on herättänyt asianomaisten kiinteistöjen omistajissa huolta, minkä vuoksi on päädytty siihen, että uudelle rakennuspaikalle vedetään vesijohto muuta kautta.

Kaupunki on yhdessä maanomistajan kanssa selvittänyt vaihtoehtoiset tavat vesijohtoliittymän saamiseksi uudelle rakennuspaikalle. Kahdesta muusta vaihtoehdosta on tarkoitus valita se, joka on kohtuullisemmin kustannuksin toteutettavissa. Kaupunki ei siis aio rakentaa vesijohtoa muistuttajien rakennuspaikkojen kautta, vaan maaomistaja rakennuttaa

vesijohdon toista reittiä omalla maallaan. Asiasta sovitaan maanomistajan kanssa tehtävässä maankäyttösopimuksessa, joka on tarkoitus hyväksyä samaan aikaan kaavaehdotuksen kanssa.

liikentie on yksi liikenmäen alueen kolmesta kokoojakadusta. Pohjoisin katuosuus onkin leveytensä puolesta sellainen, kuin kokoojakadut yleensä ovat. Tien vieressä on myös erillinen kevyen liikenteen väylä, mutta vain Verstaskujan risteuksen tuntumaan saakka. Verstaskujan jälkeen liikentie kapenee noin kuuden metrin levyiseksi. Salontaantien risteyksestä etelään päin liikentie on hyvin kapea ja vanhan kylätien omainen. Kadun leveys vaihtelee 3,5 -4,5 metrin välillä. liikentie on vanha kulkuväylä, joka on siis säilynyt kutakuinkin ennallaan senkin jälkeen, kun alueelle on kaavoitettu uusia rakennuspaikkoja. Yhtenä syynä tähän on se, että on haluttu säästää tien varressa kasvavaa vanhaa puustoa. Ainoastaan Tarhurintien ja Riihikujan risteysalueilla kadusta on tehty leveämpi. liikentien ja Salontaantien risteyksessä sijaitsevien rakennuspaikkojen ajoneuvoliittymät ovat liikentien puolella. Näiden lisäksi liikentietä pitkin kuljetaan kymmenelle vakituisesti asutulle rakennuspaikalle, jotka sijaitsevat liikentien, Tarhurintien ja Riihikujan varsilla.

liikentie jatkuu lähes saman levyisenä Viurilantielle saakka, mutta Riihikujan risteuksen eteläpuolella se muuttuu kevyen liikenteen väyläksi, jolla huoltoajo on sallittu (pp/ h). liikentien eteläosa jää kevyen liikenteen väylänä jossain määrin irralliseksi. Kahden muun kokoojakadun, Maorlantien ja Kailinniituntien, varressa olevia kevyen liikenteen väyliä pitkin pääsee seututien 110 vieressä sijaitsevalle kevyen liikenteen väylälle ja edelleen sitä pitkin Halikon kirkonkylään ja Salon keskustajamaan. Nämä yllä mainitut liikenmäen kävely- ja pyörätiet ovat siten osa laajempaa kevyen liikenteen verkostoa. liikentien eteläosa sen sijaan on kahden kadun välissä oleva noin 100 metrin mittainen tieosuus, joka ei liity mitenkään muuhun kevyen liikenteen väylästään. Se, että kyseinen tieosuus on päädytty nykyisessä kaavassa osoittamaan merkinnällä pp/ h, johtunee enemmänkin siitä, että näin on haluttu estää läpiajo-liikennettä liikentien kautta.

Yllä mainittua tieosuutta käyttää jo nyt huolto- ja jakeluliikenne, mm. jäteautot ja postinjakelu, joten se ei ole ollut tähänkään saakka pelkästään kävelijöiden ja pyöräilijöiden käytössä. Tämä on otettu huomioon, kun on arvioitu, mitä vaikutuksia kaavamerkinnän muuttamisella on. Luonnollisesti se, että tien kautta jatkossa kuljetaan myös asuinkiinteistölle, lisää ajoneuvoliikennettä ja tekee siitä jokapäiväisempää. Tien varteen on kuitenkin tulossa ainoastaan yksi omakotitalon rakennuspaikka, joten liikenteen määrä ei ole jatkossakaan suuri.

Kaavaehdotuksessa olevien yleisten määräysten maininta siitä, että kaava-alue sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella ja jää Viurilan kartanoa ja sen ympäristöä koskevan valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön rajauksen sisään on tarkoitettu herättämään sekä alueen toteuttajan että rakennusvalvonnan huomiota. Rakentamista ohjataan yksityiskohtaisemmin muilla kaavamääräyksillä. Edellä tässä vastineraportissa on jo kerrottu, mitä muutoksia kaavaehdotukseen on tehty viranomaisten lausuntojen perusteella. Yksi muutoksista koskee uuden rakennuspaikan istutuksia. Nähtävillä olleessa kaavaehdotuksessa oleva pihajärjestelyjä koskeva suositusluonteinen yleinen määräys on muutettu velvoittavaan muotoon ja samalla on merkitty ne rakennuspaikan osat, joita istutusvelvoite koskee. Olemassa oleva puurivi liikentien varressa on merkitty kaavaan säilytettävänä puurivinä.

Muistuttajien huoleen, joka koskee rakennusoikeuden määrää, on vastattu pienentämällä rakennusoikeutta esittämällä tehokkuusluvaksi $e=0.16$. Tämän muutoksen johdosta rakennusoikeus alenee 100 m²:llä, mitä voidaan pitää merkittävänä muutoksena. Kaavaehdotukseen esitetään myös lisättäväksi päärakennuksen harjansuuntaa koskeva merkintä. Sen ansiosta muistuttajat näkevät, miten päin omakotitalo pitää sijoittaa rakennuspaikalle.

Kaava-asiakirjoja on täydennetty havainnekuvalla ja maisemallisella tarkastelulla. Havainnekuvan tarkoituksena on havainnollistaa rakentamisen määrää sellaisessa tilanteessa, jossa kaikki rakennusoikeus käytettäisiin. Maisemallisessa tarkastelussa on tutkittu Riihenniityn

alueen maisemallisia arvoja erityisesti rakentamisen sijoittamisen kannalta. Tarkastelun tuloksena raportissa todetaan, että ”*liikenmäki kaareutuu etelä/kaakkoisosassa siten, että kaava-alue jää selänteen muodostamaan ”taskuun”. Tuleva rakennuspaikka muodostaa luontevan jatkumon alueen olevalle asutukselle.*”

Vuorovaikutus kaavoituksessa

Vuorovaikutusta kaavaa valmisteltaessa koskee maankäyttö- ja rakennuslain 62 § sekä sitä käytännön menettelytapojen osalta tarkentava maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §. Lainsäädäntö antaa mahdollisuuden moniin erilaisiin menettelytapoihin silloin, kun on kyse kaavan valmisteluvaiheesta. Kyseisestä kaavaprosessin osasta käytetään myös nimityksiä laatimisvaihe tai luonnosvaihe. Kaavaluonnos voidaan asettaa nähtäville, mutta vaihtoehtoisesti voidaan toimia esimerkiksi niin, että kaava-aineisto toimitetaan osallisille muulla tavoin tai järjestetään erityinen kuulemistilaisuus. Tärkeintä on, että osallisille annetaan mahdollisuus ilmaista mielipiteensä suullisesti tai kirjallisesti.

Asemakaavaan liittyvässä selostuksessa esitetään suunnittelun vaiheet osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyineen sekä yhteenveto kaavoituksen eri vaiheissa esitetyistä mielipiteistä ja niistä muutoksista, joita kaavaan on tehty saadun palautteen johdosta. Lainsäädäntö ei velvoita kirjoittamaan jokaiseen kaavaluonnoksesta annettuun mielipiteeseen tai lausuntoon erillistä vastinetta, mutta kaavaselostuksessa on kyllä oltava yhteenveto luonnosta koskevasta palautteesta ja selostus kaavaluonnokseen tehdyistä muutoksista. Vastine on mahdollista antaa ja niin on kaavaselostuksessa tehtykin. Vastineessa on myös viitattu useisiin kaavaselostuksen sivuihin, joilla on kerrottu alueen nykytilasta, alueella tapahtuneista muutoksista sekä kuvattu kaavan vaikutuksia.

Kaavaehdotuksen osalta maankäyttö- ja rakennuslainsäädännössä on yksiselitteisesti todettu, että kaavaehdotus on asetettava julkisesti nähtäville. Laki velvoittaa myös antamaan vastineen: ”*Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, on ilmoitettava kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen.*” Kaavaehdotuksen asettamisesta julkisesti nähtäville säädetään MRL:n 65 §:ssä ja sitä täydentävässä MRA 27 §:ssä.

Muistutuksen johdosta tehdyt muutokset kaavaehdotukseen

Viranomaisten lausuntojen perusteella tehtyjä muutoksia on selostettu aiemmin tässä vastineraportissa. Osa niistä on sellaisia, jotka on tehty sekä lausuntojen että tämän muistutuksen vuoksi. Näitä ovat seuraavat:

- rakennusalan etelänpuoleisen rajan muutos
- rakennuspaikan länsireunan ja eteläosan merkitseminen istutettavaksi alueen osaksi
- pihajärjestelyjä koskevan määräyksen muuttaminen aiempaa velvoittavampaan muotoon istutusten osalta
- liikentien puoleisessa reunassa kasvavien sembramäntyjen merkitseminen säilytettäväksi puuriviksi

Kaava-asiakirjoja on täydennetty maisemallisella tarkastelulla sekä havainnekuvalla.

Lisäksi muistutuksen vuoksi rakennusoikeutta on vähennetty ja merkitty kaavakartalle pääraennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.

Yhteenveto kaikista muutoksista, joita kaavaehdotukseen on tehty lausuntojen ja muistutuksen johdosta, käy ilmi kaavaselostuksen sivulta 25.

Muistuttajia ja maanomistajaa kuultiin erikseen kaavaehdotukseen tehtyjen muutosten johdosta. Kuuleminen tapahtui toimittamalla osallisille seuraavalla sivulla oleva kirje liitteineen. Kuulemiselle varattu määräaika oli 19.3. – 6.4.2021.

RIIHENNIITTY, ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS**Kuuleminen kaavaehdotukseen tehtyjen muutosten johdosta (MRA 32 §)**

Kaavaehdotus oli MRA 27 §:n nojalla virallisesti nähtävillä 21.12.2020 - 25.1.2021. Kaavaehdotuksesta annettiin neljä lausuntoa ja jätettiin yksi muistutus. Lausuntoihin ja muistutukseen annetaan vastine siinä vaiheessa, kun kaavaehdotus viedään hyväksyttäväksi.

Kaavaehdotukseen on tehty muutamia muutoksia saadun palautteen johdosta. Kaavakarttaan ja kaavan yleisiin määräyksiin tehdyt muutokset käyvät ilmi liitteenä olevasta yhteenvedosta. Lisäksi liitteenä on kaavakartta määräyksineen sekä havainnekuva.

Havainnekuva on luonteeltaan viitteellinen ja tarkoitettu havainnollistamaan rakentamisen määrää sellaisessa tilanteessa, jossa kaikki rakennusoikeus käytettäisiin. Maanomistajan alustavien suunnitelmien mukaan rakennuspaikalle on tarkoitus rakentaa asuinrakennuksen lisäksi yksi talousrakennus jompaankumpaan havainnekuvassa esitettyyn paikkaan. Todennäköisimmin rakennusmassat toteutetaan pienempinä, kuin havainnekuvaan on piirretty.

Kaavaehdotuksen asettamista uudelleen nähtäville koskee maankäyttö- ja rakennusasetuksen 32 §: ”Jos kaavaehdotusta on olennaisesti muutettu sen jälkeen, kun se on asetettu julkisesti nähtäville, se on asetettava uudelleen nähtäville. Uudelleen nähtäville asettaminen ei kuitenkaan ole tarpeen, jos muutokset koskevat vain yksityistä etua ja niitä osallisia, joita muutokset koskevat, kuullaan erikseen.”

Kaavaehdotukseen tehtyjen muutosten vuoksi kuullaan kirjeitse sekä maanomistaja että muistutuksen tehneet osalliset. Korjattua kaavaehdotusta koskevat mahdolliset muistutukset tulee toimittaa kaupunginhallitukselle osoitettuna osoitteeseen Salon kaupunki, PL 77, 24101 Salo tai sähköisesti osoitteeseen kirjaamo@salo.fi viimeistään **6.4.2021** klo 16 mennessä.

Lisätietoja: kaavoitusinsinööri Leena Lehtinen, p. 02 778 5108, 044 778 5108, leena.lehtinen@salo.fi.

Salossa 19.3.2021

Salon kaupunki
Maankäyttöpalvelut

Liitteet

Yhteenvedo kaavaehdotukseen tehdyistä muutoksista
Kaavaehdotuskartta, päivätty 30.10.2020, tarkistettu 18.3.2021
Havainnekuva

**Korjattua kaavaehdotusta koskeva muistutus ja siihen laadittu vastine
Riihikujan asukkaiden muistutus (kolme taloutta, kuusi allekirjoittajaa)**

Salon kaupunginhallitukselle

Riihenniityn asemakaavaehdotusta koskeva muistutus

Kaavaehdotus koskee valtakunnallisesti arvokasta aluetta ja tulevalla kaavaehdotuksella on merkittävä muutos alueeseen.

19.3.2021 lähetetyssä vastineessa, ei olla vastattu Riihenniityn asemakaavaehdotusta koskevaan muistutukseen. Kaavaehdotuksen korjaus muutos on myös näiltä osin muodollisesti virheellinen.

Emme hyväksy tätä kaavaehdotusta ja viittaamme edelliseen 24.1.2021 lähetettyyn muistutukseen, johon ei ole vastattu.

Vastine Riihikujan asukkaiden muistutukseen:

Todettakoon ensinnäkin, että 19.3.2021 lähetetty kuulemiskirje ei ole vastine. Kirjeessä on kerrottu, että lausuntoihin ja asukkaiden kaavaehdotuksesta antamaan muistutukseen annetaan vastine siinä vaiheessa, kun kaavaehdotus viedään hyväksyttäväksi. Salossa kaupunginhallitus päättää kaavaehdotuksen asettamisesta nähtäville. Kaavaehdotusta koskevat muistutukset osoitetaan kaupunginhallitukselle, joten vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin voidaan antaa vasta kaupunginhallituksen käsittelyn jälkeen.

Jos nähtävillä ollut kaavaehdotusta muutetaan oleellisesti, se on joko asetettava uudestaan nähtäville kaupunginhallituksen päätöksellä tai osallisia on kuultava erikseen, kuten maankäyttö- ja rakennusasetuksen 32 §:ssä on todettu. Naapurien kuuleminen kaavaehdotukseen tehtyjen muutosten johdosta on siten lainmukainen menettelytapa, joten vetoamiselle muotovirheeseen ei ole perusteita.

Korjattua kaavaehdotusta koskevassa naapurien muistutuksessa ei ole tuotu esiin uusia perusteluja kaavaehdotuksen vastustamiselle. Tältä osin viitataan edellä olevaan vastineeseen, joka on laadittu naapurien 24.1.2021 päivättyyn muistutukseen.

Riihenniitty

Maisemallinen tarkastelu



Sisällysluettelo

1 Johdanto ja maiseman yleiskuvaus	3
2 Suurmaisema.....	4
2.1 Korkeussuhteet	4
2.2 Maisemarakenne ja maiseman arvot	4
2.3 Maaperä.....	8
2.4 Vesiolosuhteet	8
3 Lähimaisema	10
3.1 Maiseman tilarakenne.....	10
3.2 Maamerkit	11
3.3 Näkymät.....	11
3.4 Maisemahäiriöt	11
4 Rakentamisen sovittaminen maisemaan	11
Lähteet	

Kannen kuva: Copyright@Blomviewer

1 Johdanto ja maiseman yleiskuvaus

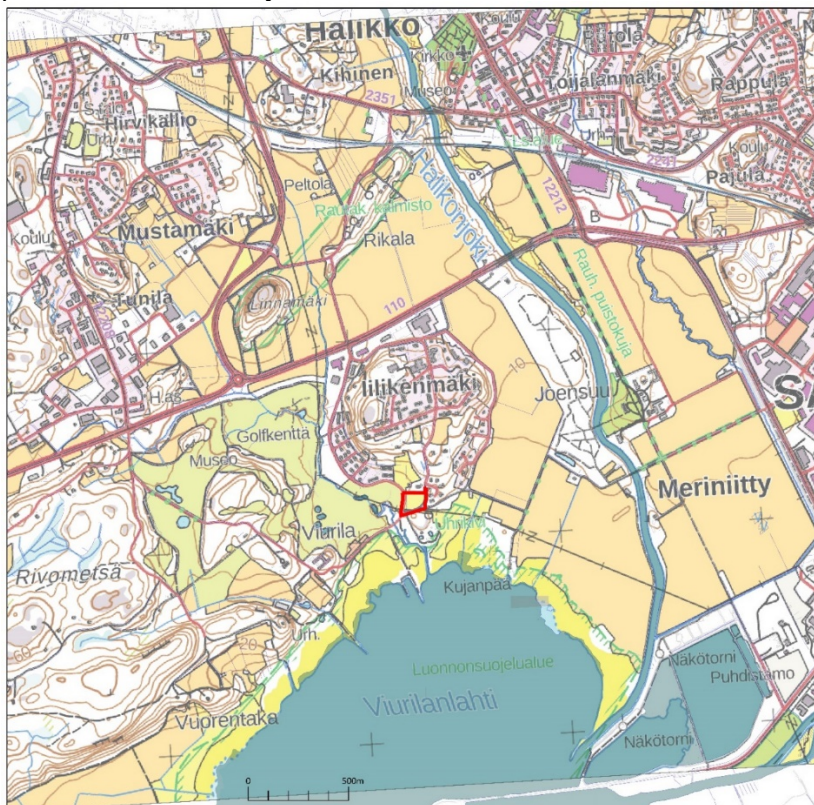
Riihenniitty maisemallinen tarkastelu on tehty Riihenniityn asemakaavan valmisteluun liittyen. Työssä on tutkittu Riihenniityn alueen maisemallisia arvoja erityisesti rakentamisen sijoittamisen kannalta. Tässä on tutkittu myös maiseman muodostumista laajemmassa mittakaavassa ja korkeussuhteita. Tarkastelu jakautuu suurmaisema ja lähimaisema-osioihin, lopuksi annetaan suosituksia rakentamisen sovittamisesta maisemaan. Riihenniityn asemakaavoitettavan alueen maisemahistoriaa on selvitetty jo asemakaavaselostuksessa.

Riihenniitty asemakaava-alue (kartalla punaisella viivalla rajattu alue) sijoittuu liikemäen lounaiskulmaan pienelle peltoalueelle selänteen ja laakson vaihtumisvyöhykkeelle. Maiseman osalta tarkastelualueena alla olevan peruskarttaotteen laajuinen alue.

Halikonjoen laakso on osa valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta ja edustaa ympäristöministeriön maisemamaakuntajaon mukaan lounaista maisemamaakuntaa ja tarkemmin lounaista viljelyseutua.

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 liikemäen alue ja Vaskion taajama kuuluvat maisema-alueeseen kuten myös osa asemanseudun asuin- ja teollisuusalueesta sekä osa kirkonkylän alueesta. Maisema-alueen kartta on esitetty Riihenniityn kaavaselostuksessa sivulla 8.

Lounaiselle viljelyseudulle tyypillistä ovat polveilevat jokilaaksot, joiden hedelmällisillä savikoilla sijaitsee laajoja peltoaukeita vauraine mautiloineen. Asutus sijaitsee perinteisesti selänteiden alarinteilla tai kumpareilla, joille on syntynyt nauhakyliä ja tiiviitä kumpareasutuksia. Peltojen osuus maa-alasta on maamme suurin.



Maastokartta© Maanmittauslaitos (MML)

2 Suurmaisema

2.1 Korkeussuhteet

Tarkastelualueella Halikonjokilaakson tasaiset savikot ovat suurimmaksi osaksi 20 metrin alapuolella, hieman sisempänä esimerkiksi Mustamäen kohdalla jokilaakson perustaso on 30 metrin alapuolella. Iilikenmäen eteläosa on korkeussuhteiltaan samaa tasankolaaksoa kuin Salon keskusta ja Halikonjoen alajuoksu eli tason +10 alapuolella. Lähempänä meren ranta rinteet taittuvat selänteiksi heti meren pinnasta lähtien. Mitä kauemmas sisämaahan mennään, sitä ylempää alkavat selänteiden ja laaksojen vaihtumisvyöhykkeet.

Halikonjoen ja Salonjoen uomat ovat uurtuneet alle 5 metriin, kun taas korkeimmat kalliot nousevat 60 – 65 metriä merenpinnan yläpuolelle. Suhteelliset korkeuserot ovat noin 20–40 metriä. Paikoin on myös jyrkänkallioita.



Ilmakuva ja rinnevarjostus © Geologian tutkimuskeskus

2.2 Maisemarakenne ja maiseman arvot

Ks. kartta s. 7 (Maisemarakenne ja maiseman arvot).

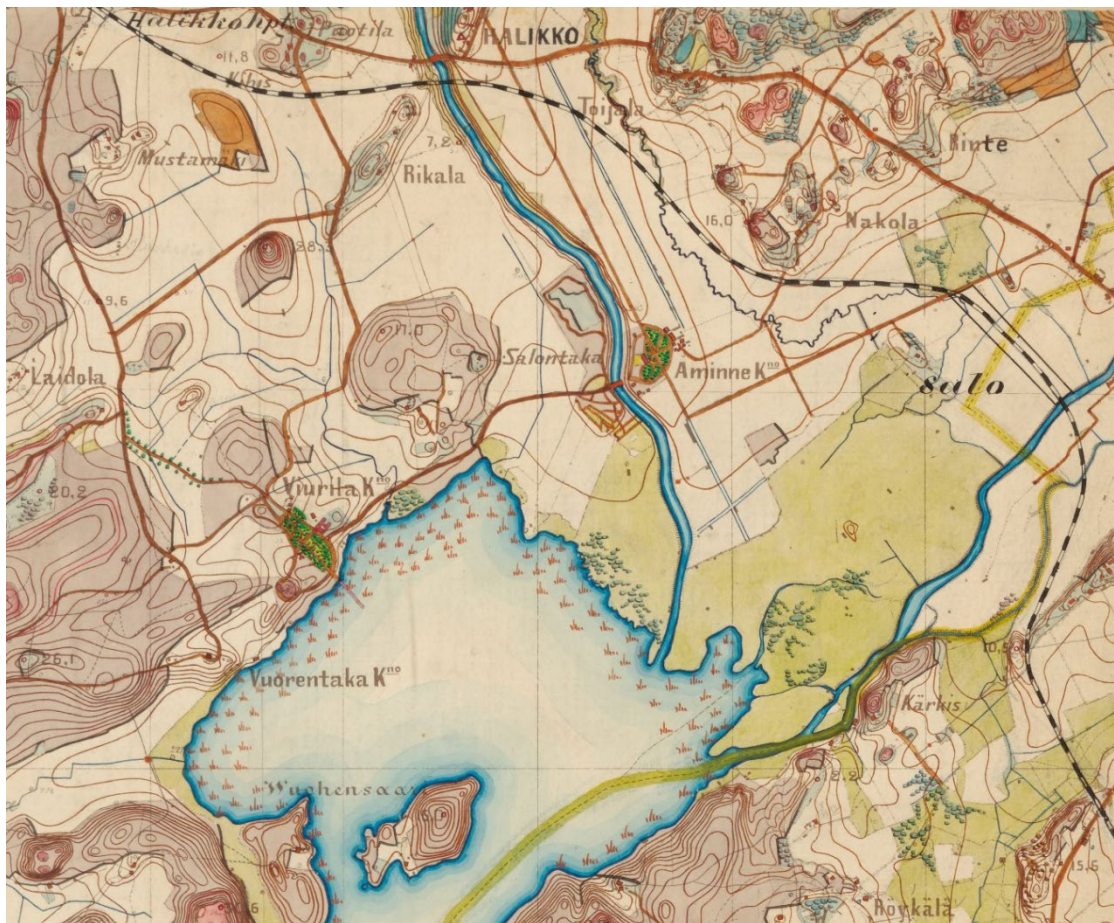
Tarkastelualueen maiseman perusrungon muodostavat jokiuomien varteen syntyneet savilaaksot, niitä rajaavat paikoin jyrkät kalliosaarekkeet sekä pohjoisesta etelään mutkittileva Halikonjoki. Tarkastelualueen pohjoisosassa on laajempi selännevyöhyke, jonka läpi Halikonjoki virtaa kapeassa solassa. Sen eteläpuolella maisema on avoimempaa.

Maiseman pääsuunta on lounaasta koilliseen. Sivulaaksot ovat sitä vasten kohtisuorassa luoteesta kaakkoon. Jäätikkö on hionut kulkusuuntansa puoleisia kallioiden luoteis- ja pohjoisseinämiä sileiksi ja jättänyt niiden kaakkois- ja eteläseinämiä rosoisiksi jyrkänteiksi. (Sarakum)

Laaksojen pohjalle on jääkauden jälkeisten vesivaiheiden aikana kerrostunut hienojaksoisia sedimenttejä, joita paikoin rikastavat harjujen hieta- tai hiekkaliepeet ja karkeammista aineksista huuhtoutuneet rantamuodostumat. Salon- ja Uskelanjokien rinteillä on ollut kulttuurin kehittymisen kannalta edulliset tekijät. Ilmasto on ollut suotuisa, meri on ollut kulkuväylä ja vilja-aitta ja mäkien rinteet ovat tarjonneet suojaisia asuinpaikkoja. Korkeilta harjanteilta on pystynyt tähyämään vihollisia, ja jotkin mäet ovat toimineet puolustuslinnoina. Myöhemmin viljelyn kehittyessä ylävämmät rinteet on raivattu pelloiksi ja laajat tasanteet niityiksi. (Sarakum)

Halikon kirkonseutu muodostaa pitäjän historiallisen ytimen Halikonjoen alajuoksulla, joka on ollut rautakaudella ja keskiajalla asutuksen keskusaluetta. Kirkonmäen lounaispuolella sijaitsee Rikalan muinaislinna sekä rautakautiset asuinpaikat ja kalmistot ja joen rannassa on ollut keskiajalla markkinapaikka. (RKY Museovirasto)

Joensuun, Viurilan ja Vuorentaan kartanot Halikonlahdella muodostavat tiiviin ja maasamme ainutlaatuisen keskiajalta periytyvän kartanokeskittymän. Alueen kolme kartanoa sijoittuvat suurmaisemassa joko moreeniselänteille, kuten Viurila ja Vuorentaka, tai Halikonjoen törmälle kuten Joensuu, jonka nimi kertoo kartanon alkuperäisestä sijainnista Halikonjoen suistossa.



Senaatinkartta 1877-1878. Kansallisarkisto.

Halikon Joensuu oli keskiajalla rälssisäteri ja siellä oli kivinen päärakennus jo 1500-luvulla. Hornien asumakartano se oli keskiajalta 1700-luvun jälkipuolelle saakka, jolloin

kartanon omistajiksi tulivat Armfeltit. Kartanoa kehystävät viljelykset ulottuvat etelässä mereen ja pohjoisessa aina Halikon kirkolle saakka. Viljelysten läpi istutetut suorat koi-vukujat ovat peräisin 1800-luvun alusta. Pohjoiseen pitkin Halikonjokivartta kulkeva kahden kilometrin mittainen puukujanne johtaa kartanoon kiinteästi kuuluneelle Halikon keskiaikaiselle kirkolle.

Viurilan kartanon päärakennus on ruotsalaisen uusklassismin harvoja esimerkkejä ja sen empiretyylinen talouskeskus ainutlaatuinen arkkitehtoninen kokonaisuus maasamme. Halikon Viurilassa sijaitsi rälssisäteri keskiajalta asti. Viurilan nykyinen rakennuskanta liittyy Armfelt-suvun omistusvaiheeseen 1800-luvun alkupuolella.

Vuorentaan kartano on yksi harvoista maamme keskiajalta ja 1500-luvulta säilyneistä ylhäisaateliston kivilinnoista, jonka nykyasu on peräisin 1850-luvulla tehdystä korjauksesta. (RKY Museovirasto)

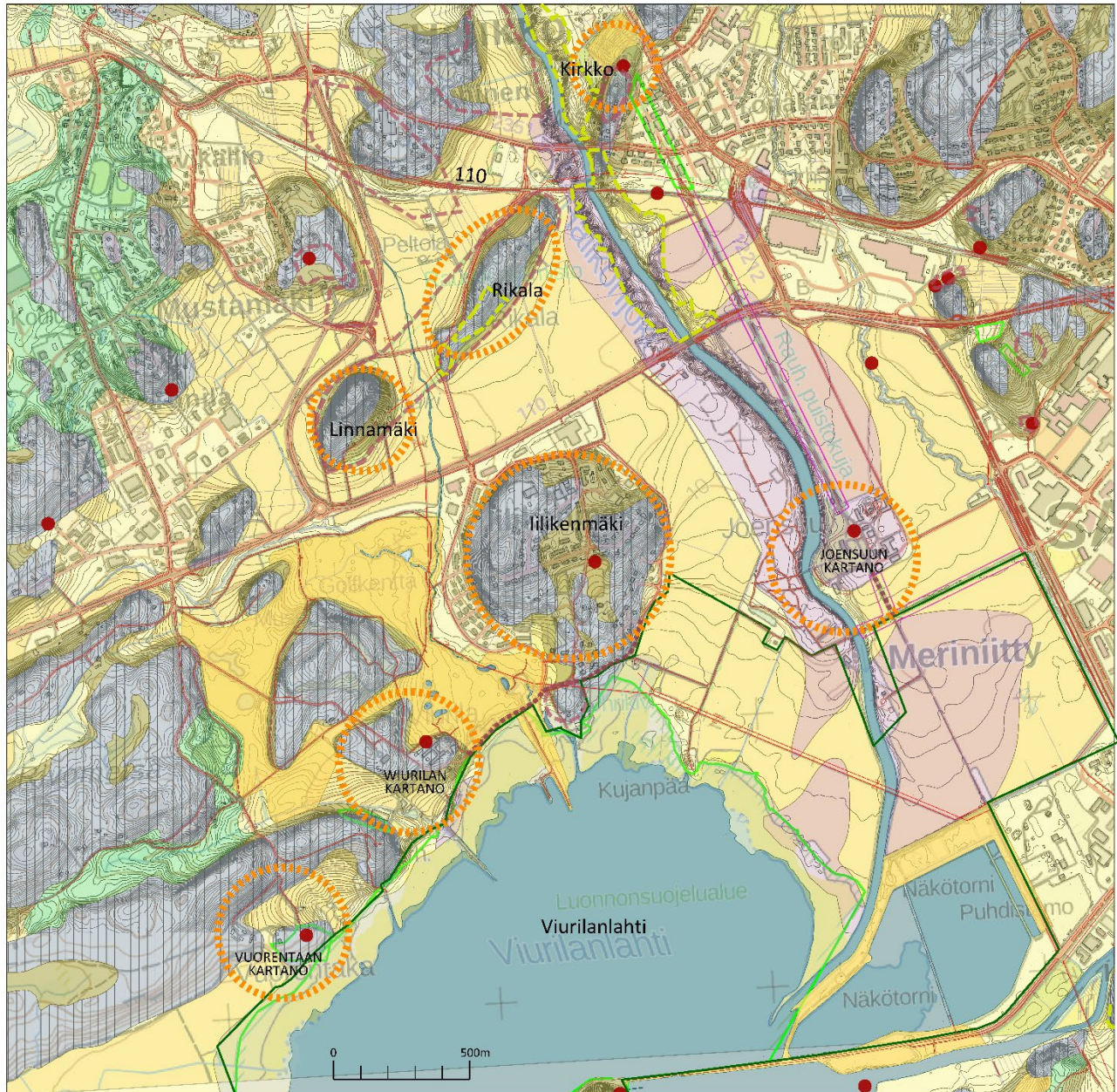
Nykyinen liikenmäen asuinalue on syntynyt Viurilan kartanon entisille maille. Alueella sijaitsivat 1800-luvun lopussa liliken, Salontaan ja Savikon torpat. Vuodesta 1935 lähtien alueella toimi liliken kauppapuutarha, jonka perusti Viurilan kartanon silloisen omistajan nuorin poika kreivi Carl Magnus Armfelt. Kauppapuutarhalla tuotettiin muun muassa marjoja ja hedelmiä. liliken kauppapuutarhasta ja puutarhan historiasta kerrotaan tarkemmin Riihenniitty asemakaavan kaavaselostuksessa.

Muinisjäännökset

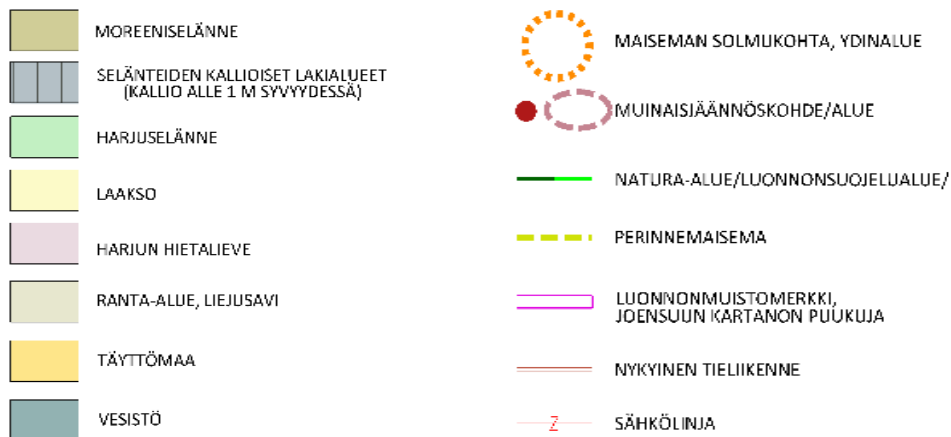
Tarkastelualueella on useita muinajäännöksiä ja muinajäännösalueita. Lähinnä Riihenniityn kaava-alueella sijaitsee Viurilan Kaunelan palstan nimellä tunnettu muinajäännösalue, jota museoviraston rekisterissä on kuvailtu seuraavasti:

”Viurilan Kaunelan palstaksi kutsuttu kiinteä muinajäännös sijaitsee aivan Halikonlahden rannassa, lilikenmäen eteläpuolella. Merovingi- ja viikinkiaikaista esineistöä löytyi paikalta vuonna 1947 puutarhan raivaustöissä. Isojen kivien ja nokimaan seasta löytyi kaksiteräinen miekka (Petersenin B-tyyppi) KM 11821:1, E-tyypin ruodollinen keihäänkärki KM 11821:2 ja kuolainten osa KM 11821:3. Esineet ovat löytyneet noin 10 metrin päästä toisistaan noin 25 cm syvyydestä.”

Lisäksi lilikenmäen keskellä noin 400 metrin päässä asemakaava-alueesta on Viurilaniminen mahdollinen muinajäännös: Vanha Pamsilan talon tontti Iiliken puutarhan, ent. Iiliken torpan pihapiirin tuntumassa. (Historiallisen ajan kiinteä muinajäännös?). (Museoviraston muinajäännösrekisteri)



MAISEMARAKENNE JA MAISEMAN ARVOT

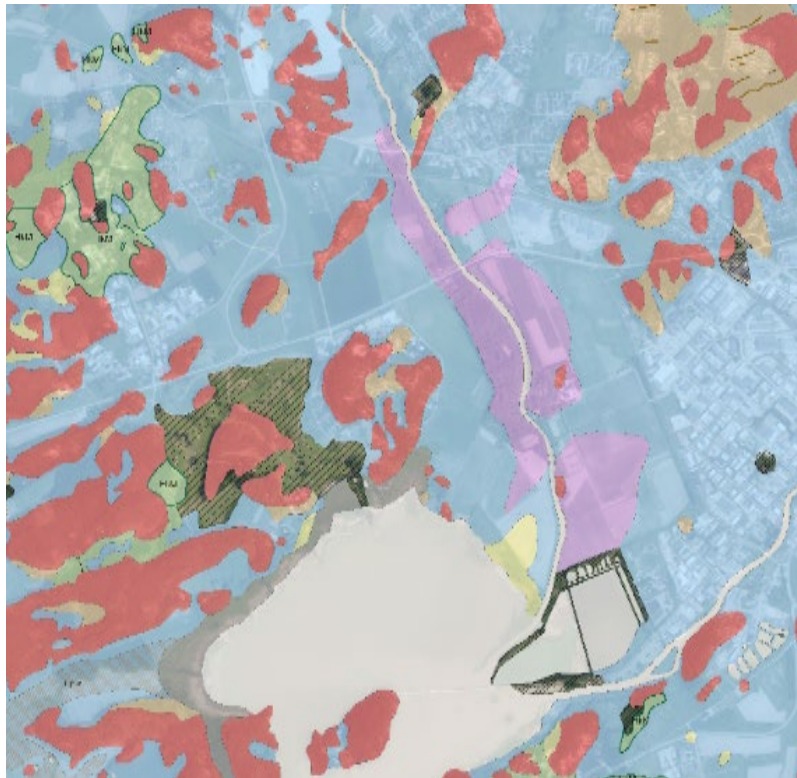


2.3 Maaperä

liikenmäen maaperä on pääasiassa moreenia ja kalliota (kallio alle 1 m syvyydessä). Osa liikenmäestä on savea. liikenmäen länsipuolella sijaitsevan golfkentän alue on täyttömaata, joka näkyy kartalla kellertävällä värillä ja viivoituksena.

Savet on karttaan merkitty sinisellä. Salossa savikerrostumien paksuus on yleisesti useita kymmeniä metrejä. Ylimmät kallioharjanteet ovat jääkauden jälkeisten vesivaiheiden avoimiksi huuhtomia kalliopaljastumia. Niiden alapuolisilla rinteillä on moreenia, joka voi paikoitellen esiintyä paksuinakin kerroksina.

Halikonlahden ja Salonjokilaakson murroslinjan poikki on virrannut useita jäätikköjokia, joiden muodostamat harjujaksot näkyvät maaperäkartalla heikosti. Maastossakin ne näkyvät epämääräisinä matalina ja pätkittäisinä harjanteina ja ovat helpoimmin tunnistettavissa sorakuoppien ja mäillä kasvavan männikön ja muun hiekkapitoisen maan kasvillisuuden perusteella. (Sarakum, s.12). Kartalla harjut näkyvät vihreällä ja harjujen ns. liepeet vaaleanvioletilla, kuten Halikonjoen uoman alue Kihisestä aina meren rantaan saakka. Meren rannalla maaperä on liejua.

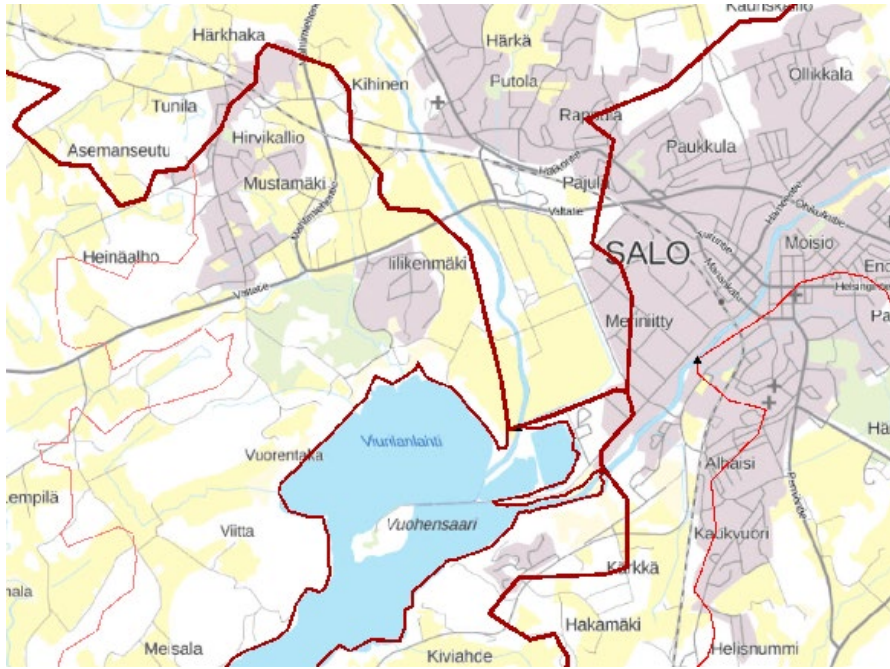


© MML, Esri Finland, GTK 2018.

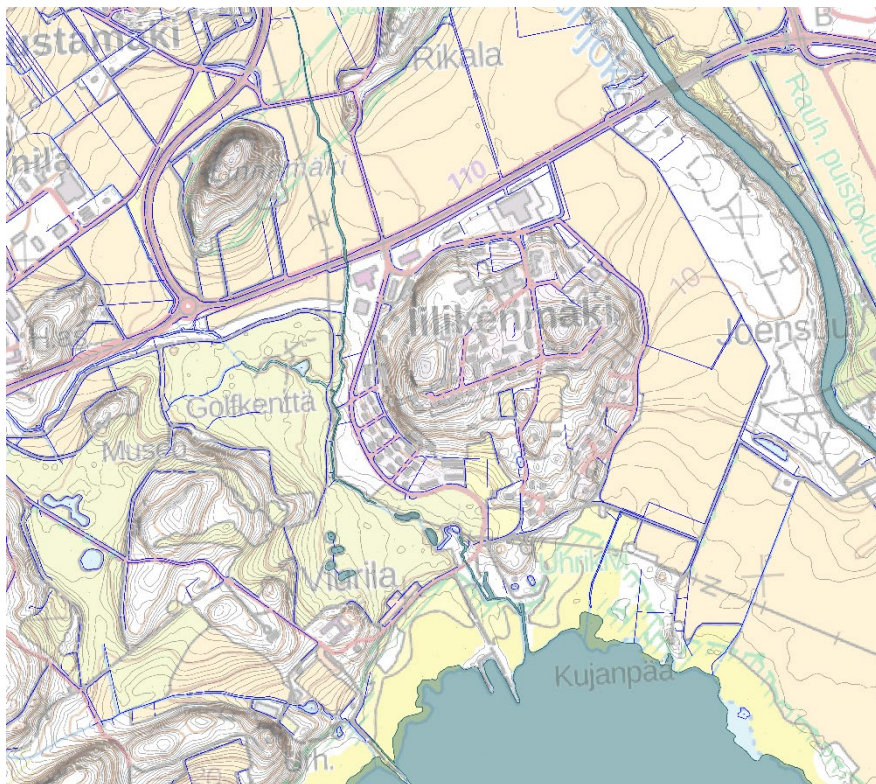
2.4 Vesiolosuhteet

Alla olevalla laajemmalla kartalla näkyvät punaisella viivalla päävesistöalueet ja päävedenjakajat. liikenmäki sijaitsee valuma-alueensa puolesta ns. välialueella (Suomen ympäristökeskuksen aineisto) Purilanjoen ja Halikonjoen valuma-alueiden välissä.

Pienemmällä kartalla on kuvattuna liikenmäen lähiympäristön vesisuhteet. Asemakaava-alueelta hudeetvedet ohjautuvat maastonmuotojen perusteella Viurilan golfkentän läpi kulkeutuvaan ojaan ja sitä kautta edelleen Halikonlahteen.



Valuma-alueet (SYKE): <https://gtkdata.gtk.fi/maankamara/>
GTK Copyright2018

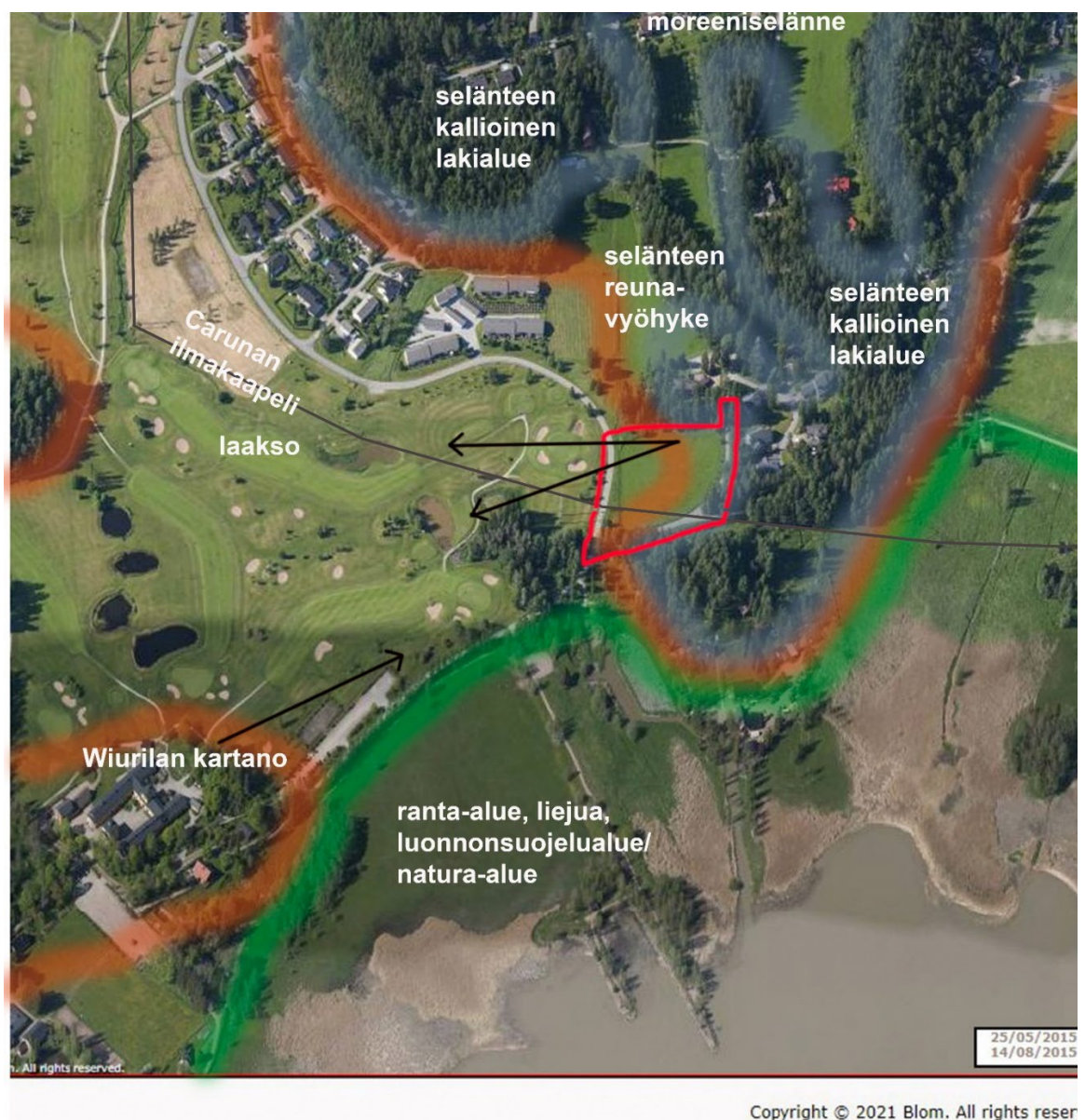


Vesisuhteet liikenmäen lähiympäristössä sinisellä korostettuna.
Pohjakartta GTK Copyright2018.

3 Lähimaisema

3.1 Maiseman tilarakenne

Kaava-alue (viistoilmakuvassa kuvattuna ohuella punaisella viivalla) sijoittuu selänteiden reunavyöhykkeelle. liikenmäen eteläosasta on kuvattu oranssilla paksulla viivalla laakson ja selännealueiden reuna. Harmaalla viivalla on kuvattu selänteiden kallioiset laki-alueet. liikenmäen nykyisestä asutuksesta suurin osa sekä Viurilan kartanoalue sijoittuvat selänteille. liikenmäki kaareutuu etelä/kaakkoisosassa siten, että kaava-alue jää selänteiden muodostamaan "taskuun". Tuleva rakennuspaikka muodostaa luontevan jatkumon alueen olevalle asutukselle. Kaava-alueen itäpuolelta alkaa kalliainen selänne-alue. Kaava-alueen eteläosan halki ja edelleen golfkentän alueelle kulkee Carunan 110 kV voimajohto. Viurilan kartanon golfkenttä on perustettu alavaan laaksoon entisille viljelysmailla. Kuvassa on osoitettu tärkeät näkymät mustilla nuolilla.



3.2 Maamerkit

Alueen maamerkkeinä lähimaisemassa on Viurilan kartanon alue rakennuksineen. Myös liikennemärkeä voidaan pitää maamerkinä sen selkeästi alavasta laaksosta erottuvan muotonsa vuoksi.

3.3 Näkymät

Kaava-alueelta avautuu näkymiä alas laaksoon nykyiselle golfkentälle ja kohti Viurilan kartanoaluetta. Lähimaisemassa tärkeitä näkymiä avautuu Maorlantieltä ja vastaavasti Viurilantieltä entiseen viljelylaaksoon, nykyiselle golfkentälle. Viurilantieltä avautuu näkymiä myös merelle.

3.4 Maisemahäiriöt

Carunan voimajohtoa voidaan pitää jonkinasteisena maisemahäiriönä muutoin avoimessa maisematilassa.

4 Rakentamisen sovittaminen maisemaan

Rakentamiselle soveltuvat parhaiten selänteiden ja saarekkeiden reunavyöhykkeet. Alueen suunnittelussa tulisi ottaa huomioon rakennusten sijoittelu, tyyli ja koko, mahdolliset luontoarvot sekä rakennusten liittyminen arvokkaaseen maisemaan ja olemassa olevaan rakentamiseen.

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

Tavoitteena tulisi olla luontevan ja maisemaan sopivan reunavyöhykkeen kehittäminen uuden rakentamisen yhteyteen. Entisellä kauppapuutarhan alueella sellainen voisi olla puutarhakulttuuria kuvastava. Myös kotimaisten puulajien käyttö on suositeltavaa ja auttaa uuden rakentamisen sopeuttamisessa osaksi laajempaa maisemaa. Näkymien säilymisestä tulee mahdollisuuksien mukaan huolehtia. Myös talviaika tulee huomioida mietittäessä näkymiä.

Uudisrakentamisella voidaan täydentää maaston muotojen luomaa tilavaikutelmaa. Mäkinen maasto vaatii erilaista rakentamista kuin tasainen tontti. Myös se, miten rakennus sijoitetaan rinteeseen, vaikuttaa rakennuksen arkkitehtuuriin. Esimerkiksi rinteeseen suuntaisesti rakennettaessa päästään pienemmillä korkeusvaihteluilla kuin jos sijoitetaan rakennus korkeuskäyriä vasten. Erilainen rakennusten sijoittelu saa aikaan erilaisen tilallisen vaikutelman.

Uudisrakennus tulee sopeuttaa ympäristön rakennuksiin ja maisemaan. Myös valmistaloa valittaessa on tarkkaan mietittävä, millainen rakennuksesta tulee ja minkälaisia ja minkä kokoisia tiloja rakennuksessa on. Ammattitaitoisten suunnittelijoiden käyttö sekä rakennuksien että pihan osalta on suositeltavaa.

Salossa 3. päivänä maaliskuuta 2021

Elisa Tegel, kaavoitusarkkitehti; maisema-arkkitehti MARK

Lähteet

Arvokkaat maisema-alueet: maisema-aluetyöryhmän mietintö II.
Ympäristöministeriö: Ympäristönsuojeluosasto, Työryhmän mietintö 66/1992.
<https://helda.helsinki.fi/handle/10138/29087>. Haettu 10.2.2021.

Köykkä, Sirkka; Stålhammar, Eeva: Kuis sit tehdään. Ohjeita rakentajalle. Satakunnan painotuote Oy 2005.

Maaperäkartta GTK Maankamara. <https://gtkdata.gtk.fi/maankamara/>.
Haettu 15.2.2021.

Maaseudun kulttuurimaisemat ja maisemanähtävyydet. Jenny Alatalo, Marie Nyman.
Ehdotus Satakunnan ja Varsinais-Suomen arvokkaiksi maisema-alueiksi 2014. Elinkeino, liikenne- ja ympäristökeskuksen raportteja 75/2014.
<http://www.maaseutumaisemat.fi/wp-content/uploads/2015/01/VAR-SAT-raportti-valtakunnalliset-ja-maakunnalliset-1.pdf>. Haettu 15.2.2021.

Museoviraston muinaisjäännösrekisteri
https://www.kyppi.fi/palveluikkuna/mjreki/read/asp/r_default.aspx. Haettu 24.2.2021.

Riihenniitty asemakaavan valmisteluaineisto, Salon kaupunki/Maankäyttöpalvelut

Salon maisemaselvitys. MA-Arkkitehdit, Salon kaupunki 8/2004. Salon yleiskaava. (Tekstiosassa lyhennettynä Sarakum)

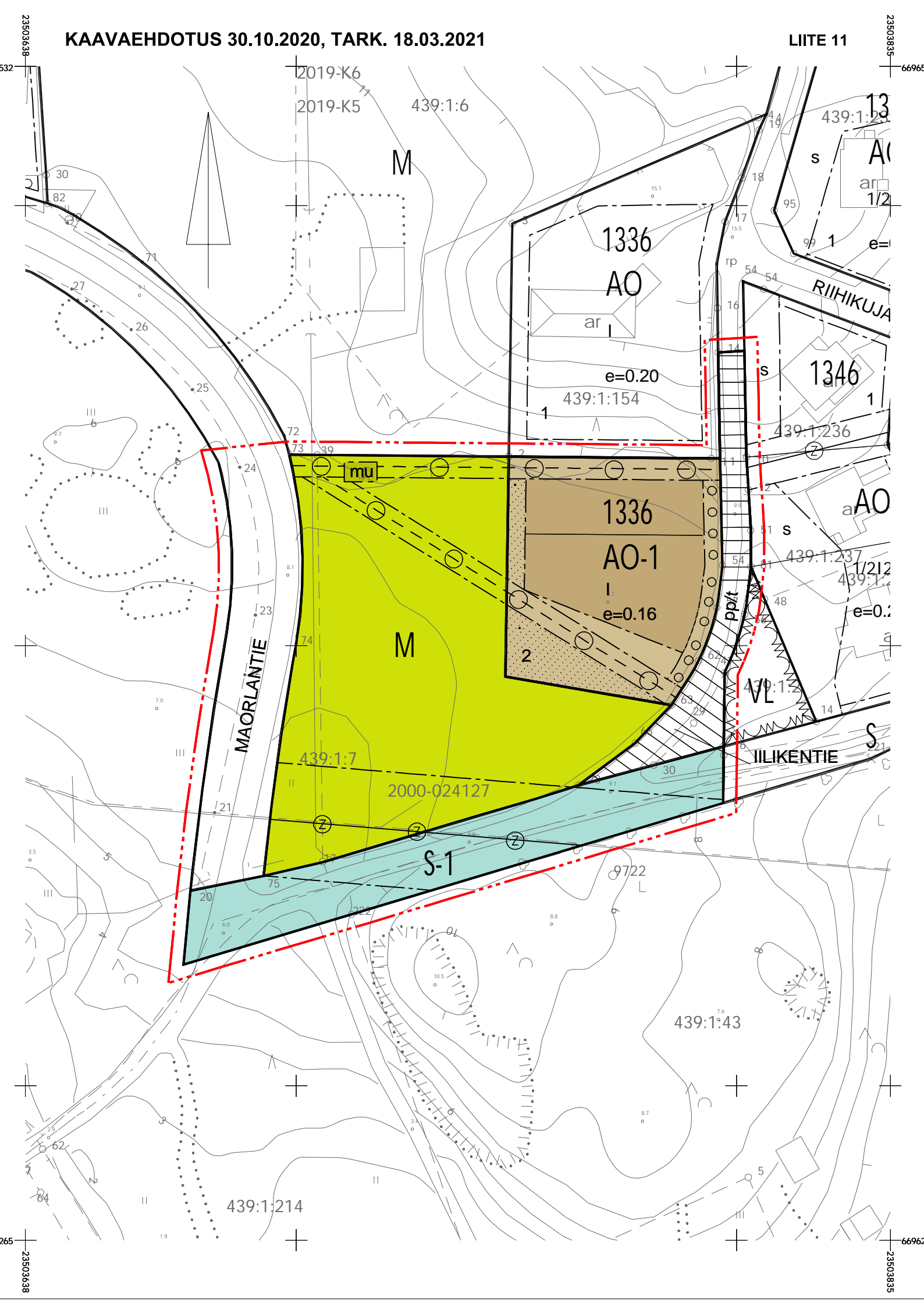
Senaatinkartasto. Kansallisarkisto, www.finna.fi. Haettu 17.2.2021.

Trimble paikkatietoaineisto

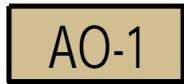
Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt, RKY. Museovirasto.
http://www.rky.fi/read/asp/r_kohde_list.aspx. Haettu 15.2.2021.



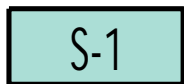
Riihenniitty, asemakaavan muutos
Havainnekuva 1:1000 (A4)



ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSIÄ JA -MERKINTÖJÄ



Erillispientalojen korttelialue. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asunnon.



Suojelualue. Alueella sijaitsevan Viurilantien linjausta, leveyttä tai korkeusasemaa ei tule muuttaa. Jos alueella tehdään toimenpiteitä, joilla voi olla vaikutusta tien rakenteisiin, on museoviranomaiselle varattava tilaisuus lausunnon antamiseen.



Maa- ja metsätalousalue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva punainen viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.

1336

Korttelin numero.

2

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

IILIKENT

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

I

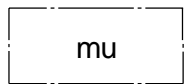
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

e = 0.16

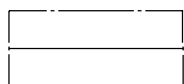
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.



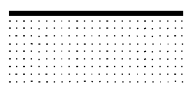
Rakennusala.



Muuntamoa varten varattu alueen osa.



Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.



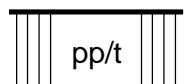
Istutettava alueen osa.



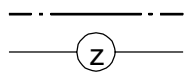
Säilytettävä/istutettava puurivi.



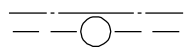
Katu.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu tie, jolla tontille ajo on sallittu.



Sähköjohtoa varten varattu alueen osa.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

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 lautaverhousta, rappausta tai tiiltä. Rakennusten julkisivujen tulee olla väriltään pääasiallisesti vaaleita. Rakennuksissa on käytettävä perinteistä harjakattoa. Katemateriaalin tulee olla värisävyltään tummanharmaa tai –ruskea.

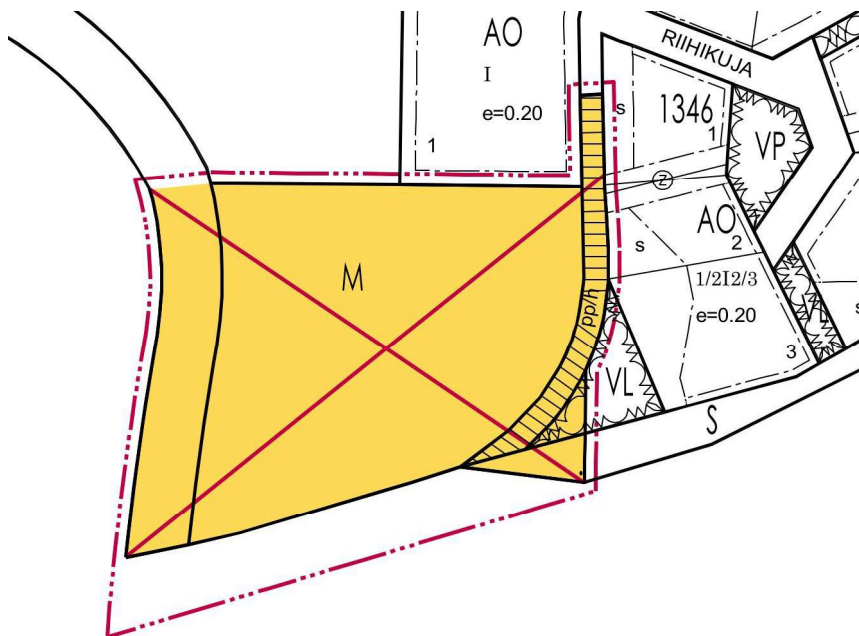
Rakennuksen harjansuuntaa osoittava merkintä koskee asuinrakennusta. Asuinrakennuksen päämassan harjansuunnan on oltava kaavamerkinnän mukainen. Erillisen talousrakennuksen harjansuunnan voi valita vapaasti.

Istutettavalle alueen osalle tulee istuttaa kerroksellista kasvillisuutta, joka muodostaa reunavyöhykkeen maa- ja metsätalousalueen suuntaan. Lehtipuiden ja -pensaiden lisäksi suositellaan käytettäväksi myös havukasveja.

Asuntoa kohti on rakennettava vähintään kaksi autopaikkaa.

Maa- ja metsätalousalueeksi merkittyä entistä peltoaluetta suositellaan hoidettavaksi niin, että alue säilyy pääosin avoimena.

TÄMÄN ASEMAKAAVA-ALUEEN TONTTIJAKO ON OHJEELLINEN.



Poistuva kaava © Salon kaupunki