

# Turuntie 2

## Asemakaavan muutos 2022

### Laatimisvaihe



## Sisällysluettelo

<b>1 Perus- ja tunnistetiedot</b>	4
<b>2 Tiivistelmä</b>	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2 Asemakaava	5
<b>3 Lähtökohdat</b>	5
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2 Luonnonympäristö	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö	6
3.1.4 Maanomistus	16
3.2 Suunnittelutilanne	16
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	16
<b>4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet</b>	17
4.1 Asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve	17
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	17
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	17
4.3.1 Osalliset	17
4.3.2 Vireilletulo	17
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	17
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	17
4.4 Asemakaavan tavoitteet	17
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	17
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	18
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus	18
4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen ja arviointi	18
4.5.3 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	18
<b>5 Asemakaavan kuvaus</b>	18
5.1 Kaavan rakenne	18
5.1.1 Mitoitus	18
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	19
5.3 Aluevaraukset	19
5.3.1 Korttelialueet	19
5.4 Kaavan vaikutukset	19
5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	19
5.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	20
5.4.4 Muut vaikutukset	22
5.5 Ympäristön häiriötekijät	22
5.6 Kaavamerkinnot ja – määräykset	22
5.7 Nimistö	22
<b>6 Asemakaavan toteutus</b>	22
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	22
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	22
6.3 Toteutuksen seuranta	22

Kansilehden valokuva, googlemaps 2009

## **LIITTEET**

1. sijaintikartta
2. maanomistuskartta
3. kopio keskustan osayleiskaava 2030
4. ote ajantasa-asemakaavasta (poistuva asemakaava)
5. valmisteluvaiheen asemakaavaluonnos, 29.9.2022
6. julkisivukuvat vuodelta 1965 ja julkisivumuutokset vuonna 2004 vertailu

## 1 Perus- ja tunnistetiedot

Asemakaavan selostus, joka koskee 29.9.2022 päivättyä asemakaavakarttaa (Turuntie 2).

**Asemakaavan muutos koskee:**

Armfeltin kaupunginosan (3) korttelia 2 ja tonttia 3.

**Asemakaavan muutoksella muodostuu:**

Armfeltin kaupunginosan (3) kortteli 2 ja tontti 3.

**Asianumero:**

2900/10.02.03/2022

**Kaavan laatija:**

Salon kaupungin maankäyttöpalvelut  
Kaavoitusarkkitehti Virpi Elovaara

**Kaavan vireille tulo:**

Vireilletulokuulutus Salon Seudun Sanomat 17.8.2022

**Kaavan käsittely:**

Kaupunkikehitysltk

**Alueen sijainti:**

Suunnittelualue sijaitsee Turuntien ja Länsirannan kulmassa Salon keskustassa.

**Kaavan tarkoitus:**

Kaavamuutoksen tavoitteena on voimassa olevan kaavan liikerakennusten kortteli-alueen muutos asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi ja kaavan tehokkuusluvun nostaminen.

**Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista:**

Ks. sisällysluettelo sivulla 2

## 2 Tiivistelmä

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutoksen laatiminen ja kaavoituksen käynnistämissopimus hyväksyttiin kaupungin hallituksessa 20.6.2022 §226.

### 2.2 Asemakaava

Kaava-alue on voimassa olevassa asemakaavassa (hyv. 31.05.1965) liikerakennusten korttelialuetta (AL-7). Tehokkuus on 1.5 ja kerrosluku on IV. Rakennuksen päämassa on sijoitettava katkopisteviivaan kiinni ja sen suuntaiseksi. Päämassan lisäksi saa tontille rakentaa myös yksikerroksisia rakennusosia järjestysoikeuden harkinnan mukaan.

Kullakin tontilla on varattava vähintään seuraavat autopaikat:

- 1) asunnot: yksi autopaikka asuinhuoneistoa kohti.
- 2) toimistot, liikehuoneistot ja niihin verrattavat: yksi autopaikka 50 huoneistoalan neliometriä kohti.
- 3) hotellit: yksi autopaikka neljää vierashuonetta kohti.
- 4) ravintolat: yksi autopaikka kymmentä istumapaikkaa kohti.
- 5) kirkot, teatterit, konserttisalit, elokuvateatterit ja kokoushuoneet: yksi autopaikka kymmentä ko. huonetilojen käyttäjää kohti.

Kaava-alueella on keskustan osayleiskaavassa suojeltu paikallisesti arvokas rakennus merkinnällä sr 59 (Centrum, 3/2/3, Turuntie 2 - Länsiranta 10, asuin- ja liikerakennus, paikallisesti arvokas, PA).

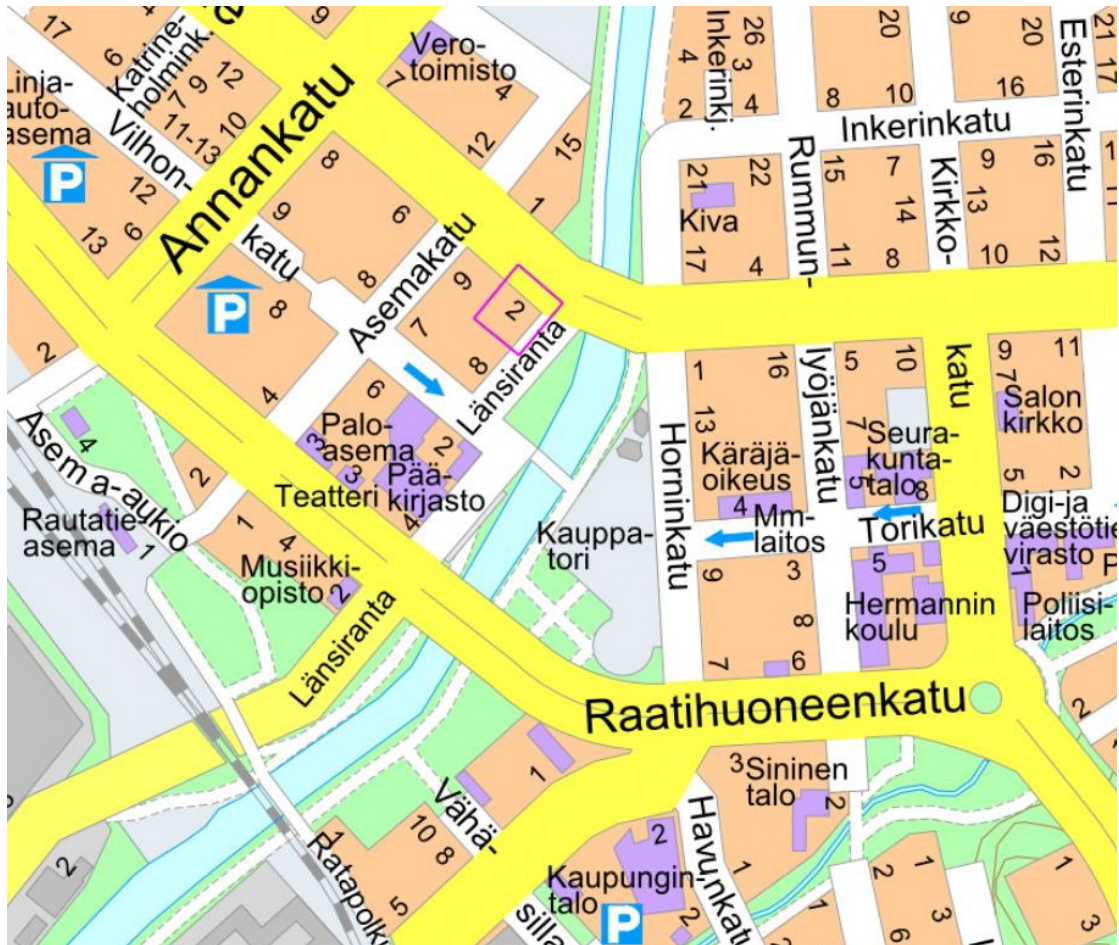
## 3 Lähtökohdat

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue on Armfeltin kaupunginosassa Turuntien ja Länsirannan kulmassa Salonjoen varrella. Joen toisella puolella on salon kauppatori. Kaava-alue on osa ydin-keskustan liikekorttelia pääkadun varrella. Kaava-alue on kooltaan n. 2286 m<sup>2</sup>.

Kaava-alueen sijaintikartta



Opaskartta © Salon kaupunki

### 3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue sijaitsee rakennetussa ympäristössä Salon keskustassa. Kiinteistöllä ei ole luonnonympäristöä.

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

#### Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Turuntien merkitys Salon kauppalakauden keskeisenä liikekatuna on yhä selvästi havaittavissa. Turuntien varrella olevat liikerakennukset muodostavat kaupunkikuvaltaan eheän kokonaisuuden. Kaavamuutoksen kohteena on Osuusliike Tähkän (Centrum) liikerakennus vuodelta 1963. Rakennus edustaa aikansa tyyppillistä liikerakennusarkkitehtuuria ja on keskeinen maamerkki Salonjoen varrella Turuntien ja Länsirannan kulmauksessa.

Kaava-alueen rakennus on Länsirannan puolella pääosin 4-kerroksinen hotellikäytössä toiminut rakennus. Turuntien puoleinen siipi on 2-kerroksinen. Rakennuksessa on kellarikerros, joka on osin autopaikoituskäytössä. Liiketiloja on rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa. Rakennukselle leimallista on sisäänvedetty ensimmäinen kerros pilareineen, mikä muodostaa katetun katutilan rakennuksen molemmille sivuille.



Viistokuva kaava-alueen ympäristöstä © Salon kaupunki ja 2015 Blom

### Valokuvia kaava-alueen ympäristöstä



Turuntien ja Asemakadun risteys, kaava-alueita vastapäätä



Turuntien ja Asemakadun risteys, kaava-alueen viereinen tontti



Turuntien matala liikeyrakenus kaava-alueen viereisellä tontilla.





Kaavoitettavan rakennuksen Turuntien puoleinen julkisivu.



Kaavoitettavan rakennuksen Länsirannan puoleinen julkisivu.

### **Asuminen**

Kaavamuuosalueella ei ole asuinkiinteistöä.

### **Palvelut ja työpaikat**

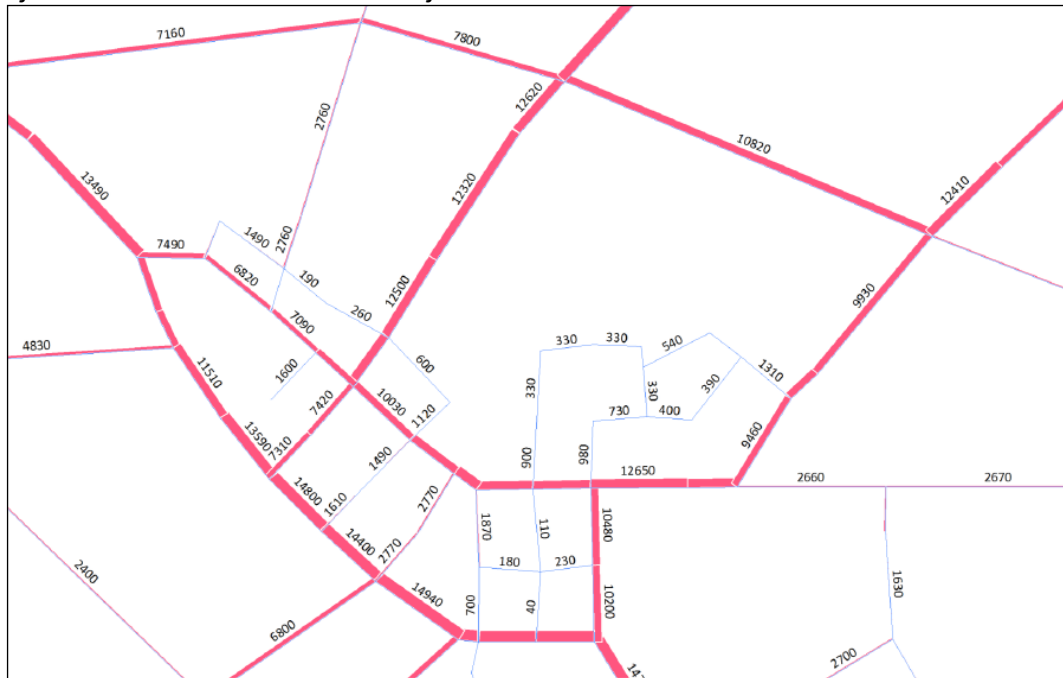
Keskustan kaupalliset palvelut ovat alle 0,5 kilometrin etäisyydellä. Päiväkoti, ala-aste, yläaste, kirjasto ja nuorisotila ovat n. 0,5 kilometrin etäisyydellä. Lukio on n. 1,5 kilometrin päässä.

### Virkistys

Kaava-alueelta 200m etelään on lähin leikkipuisto, Horninpuiston leikkipaikka. Urheilu- ja leikkipuisto palveluineen on n. 1,5 kilometrin päässä samoin uimahalli. Salonjoen rannat ovat lähietäisyydellä. Lähin suurempi metsäalue ulkoilu-, frisbeegolf- ja hiihtoreitteineen on Tupurissa n. 3 kilometrin etäisyydellä. Virkistysalueet ovat saavutettavissa kävellen ja pyöräillen.

### Liikenne

Turuntien nykytilanteen ennustettu vuorokausiliikenne on n. 10030 ajoneuvoa vuorokaudessa. Länsirantaa pitkin on jonkin verran läpiajoa Mariankadulle. Länsirannassa ajoneuvoliikennettä on n. 2770 ajoneuvoa vuorokaudessa.



Lähde: Salon keskustan kehittämissuunnitelmat ja osayleiskaava 2035. Trafix Oy

Paikallisliikenteen reitti kulkee Mariankatua pitkin. Lähimmät pysäkkiparit ovat Salon teatterin kohdalla. Linja-autoasema ja rautatieasema ovat 0,5 kilometrin päässä.

### Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaavoitettavalla alueella on keskustan osayleiskaavassa suojeltu rakennus.

1960-luvun kuluessa Salon sillankulmalla tapahtui ajalle tyypillinen kehitys: vanhaa rakennuskantaa joko purettiin tai sitä uudistettiin voimakkaasti saneeraamalla. Yksi huomattavista muutoksista Salon kaupunkikuvassa tapahtui vuonna 1965, kun Keskusten puoliiketalon tilalle Turuntien ja Länsirannan kulmaukseen rakennettiin Centrumin tavaratalo ja kaupunginhotelli. Pelkistettyä ja modernia arkkitehtuuria edustavana ja huomattavan suurena kokonaisuutena tavaratalon ja hotellin uudisrakennus ilmensikin osaltaan 1960- ja 1970-luvuilla tapahtunutta murrosta, missä pyrkimyksenä oli rakentaa vuosisadan alun puutalokauppalasta nykyaikainen kaupunki.

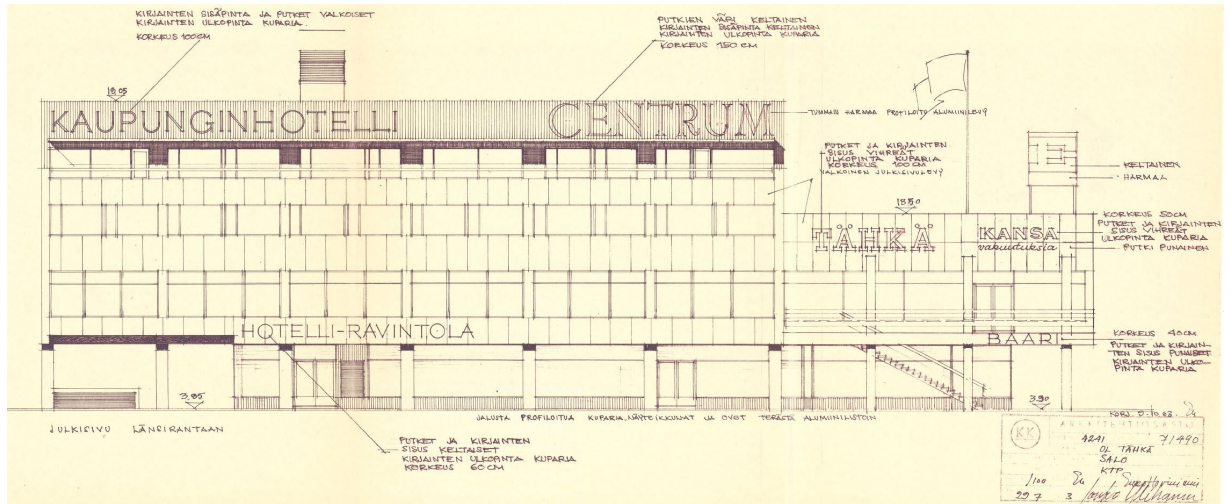
(Lähde: Vuosisata Salon rakennushistoriaa, Petri Lavonen, v.2000)

Kuvapari: (Jouko Laineen kuvakokoelma)

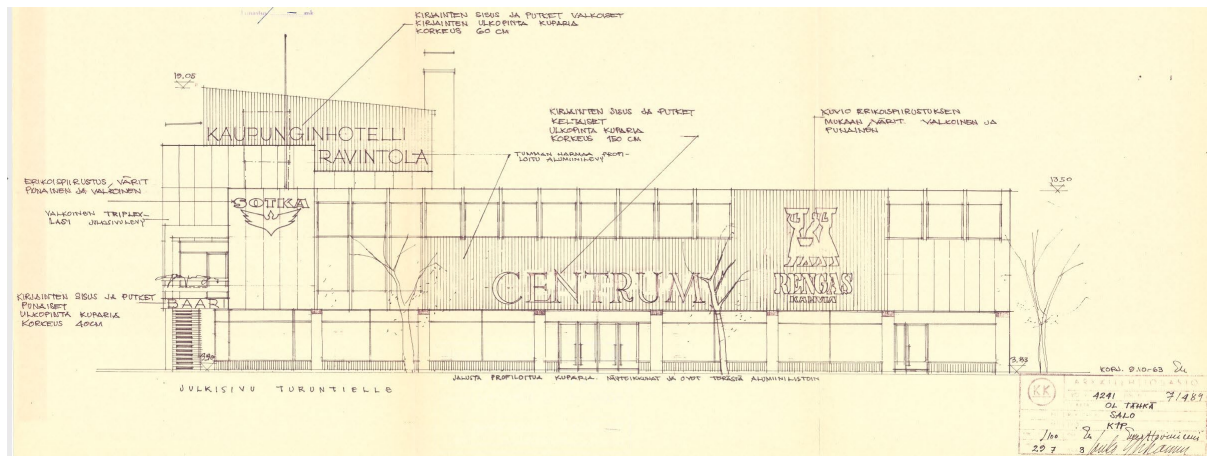


### Rakennusinventointi

Rakennuslupapiirustukset vuodelta 1965  
Suunnittelija, arkkitehti Jouko Ylihannu



Julkisivu Länsirantaan, 1965

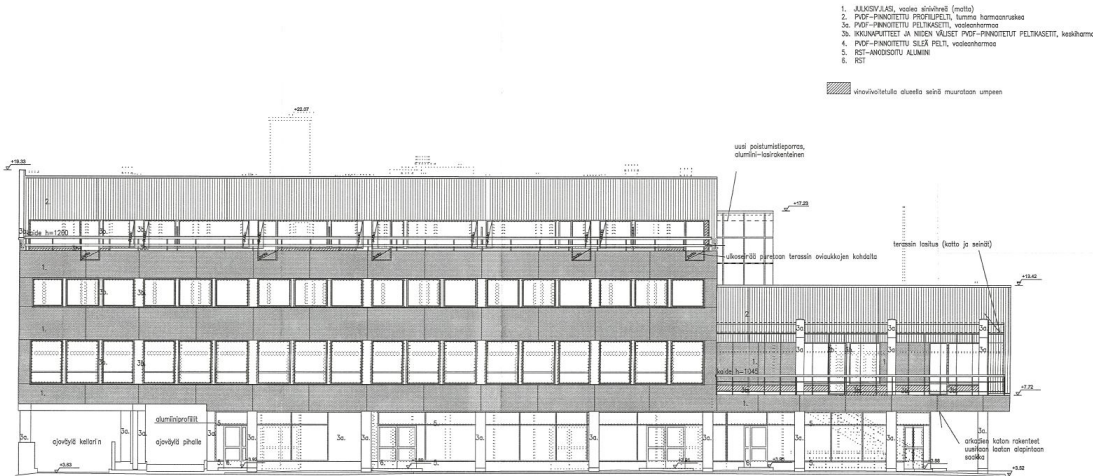


Julkisivu Turuntielle, 1965

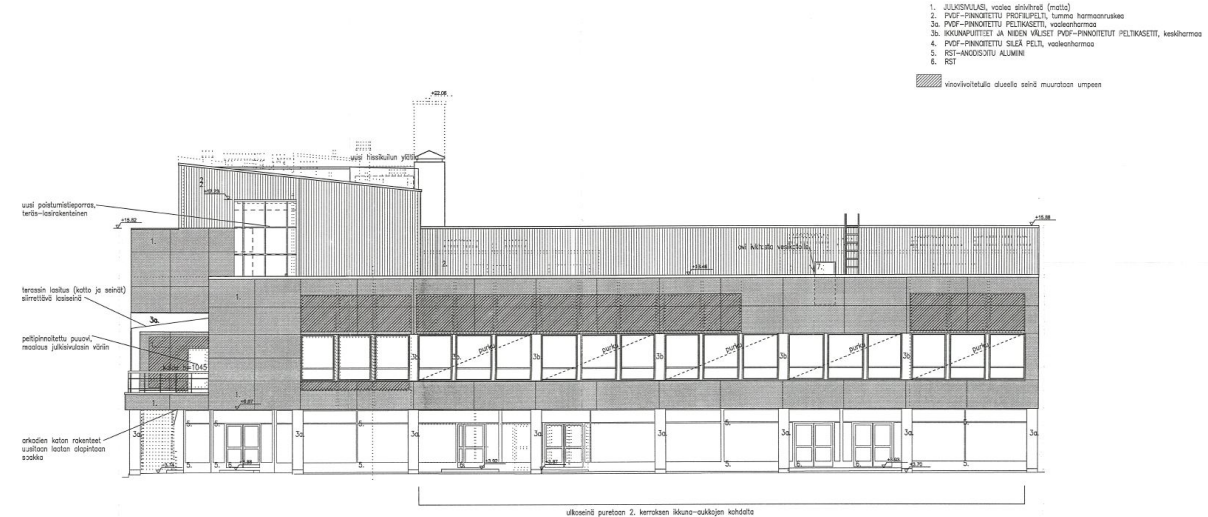


Valokuva vuodelta 1965 © Työväenmuseo Werstas Tampere, tk/k 12469

### Rakennuslupakuvat, julkisivumuutoksista vuodelta 2004



### Julkisivu Länsirantaan, muutos 2004



### Julkisivu Turuntielle, muutos 2004



Valokuva, googlemaps 2009

Rakennuslupahistoria  
Rakennus on valmistunut v. 1965

Päätös- päivä	Rakennustoimenpide
27.8.1963	Uuden liikerakennuksen rakennuslupa. Huom! Autopaikoituksen järjestely: Linja-autotasemalle osoitettu 50 pysäköintipaikkaa.
<b>30.3.1965</b>	<b>Liikerakennuksen lopputarkastus 12.3.1965.</b> Tämä lupa koskee rakennustyön aikaisten muutosten hyväksymistä.
28.7.1970	Muutoksia myymälä- ja hotellitiloissa (1. ja 2. krs).
2.3.1971	Muutoksia myymälä- ja varastotiloissa (kellarikrs, 1. ja 2. krs).
22.2.1972	WC-tilojen muutoksia tavaratalon puolella (1. ja 2. krs).
<b>20.11.1973</b>	<b>Muutoksia hotellin tiloissa: Huonetilamuutos 3. kerroksessa, asuntojen muutos hotellihuoneiksi 4. kerroksessa.</b>
15.10.1974	Julkisivua suojaavat teräsputket jalkakäytävän reunaan Asemakadun puolella. (arkistoitu tämän kiinteistön lupiin, vaikka koskee naapurikiinteistöä)
28.4.1981	Muutoksia hotellin tiloissa (2. krs).
21.9.1981	Ulko-oven markiisi.
18.1.1984	Muutoksia myymälä- ja toimistotilojen kaikissa kerroksissa.
21.8.1984	Mainoskilvet.
16.10.1984	Valomainos ja markiisikatokset, huonetilamuutoksia.
6.11.1984	Julkisivumuutoksia: markiiseja, mainoskilpiä.
18.12.1984	Mainoslaitteet (ei kuvia arkistossa).
29.1.1985	Mainoskilpi.
12.6.1985	Ravintolan (Pub Vanha Seppä) kesäterassi. Tilapäislupa 30.9.1985 saakka.
7.5.1986	Satelliittiantennin asentaminen (ei kuvia arkistossa). Huom! Loppukatselmus 13.2.1992, antenni poistettu.
25.8.1987	Valomainokset (ei kuvia arkistossa).
18.10.1996	Valomainokset (Instrumentarium).
18.12.1998	Käyttötarkoituksen muutos (kuntosali ja saunatilat, 2.krs).
7.5.1999	Myymälätilan muutos ravintolaksi (Ararat Kebab) Länsirannan puolella.

4.6.1999	WC-tilojen muutos.
5.11.1999	Opastetaulut (Parma ja Kiinteistömaailma).
Päätös- päivä	Rakennustoimenpide
<b>11.11.2004</b>	<b>Uudestaan rakentamiseen verrattava sisämuutos, julkisivumuutoksia</b> ja jäteka- toksen rakentaminen pihalle. Lupatunnus 734-2004-319.
8.12.2004	Katualueen (jalkakäytävä) vuokraaminen Länsirannan ja Turuntien puolelta.
19.1.2005	Katualueen aitaaminen, osaksi jatkoaika vanhalle vuokraukselle ja Länsirantaan myös kokonaan uusi alue (ei kuvia arkistossa).
21.2.2005	Tilapäinen mainoslaite (ei kuvia arkistossa).
28.4.2006	Rakennusaikaiset muutokset sekä uusi jätehuone ja portti. Huom! Viitelupa 734- 2004-319, 11.11.2004.
27.5.2009	Tupakointitilojen rakentaminen (Ravintola Vanha Mestari).
24.10.2012	Tilapäinen käyttötarkoituksen muutos viideksi vuodeksi kellarikerroksessa.  Lupatunnus 734-2012-580.
19.10.2018	Liiketilan käyttötarkoituksen muutos ravintolatilaksi (6 asiakaspaikkaa). Valomainos- ten (2 kpl) lisääminen julkisivuun. Sisäänkäynnin sulkeminen kellarikerrokseen.  Muutosalan pinta-ala 49,5 m2. Ravintola SushiPanda.

Kaupunkikuvallisesti merkittävin muutos rakennuksessa tapahtui vuoden 2004 julkisi-  
vumuutosluvun yhteydessä. Julkisivun ikkuna-aukotusta ja ikkunoiden malli vaihdettiin.  
Suurin muutos tapahtui Turuntien puoleisessa julkisivussa. Samassa luvassa julkisivu-  
materiaali vaihdettiin siniturkoosiin lasilevyyn. Muutoksessa myös alkuperäisen lasijul-  
kisivulevyn saumajako muutettiin. Länsirannan puoleinen avoporrasyhteys ravintolati-  
loihin purettiin ja avoterassi lasitettiin ja katettiin.

Muut rakennusluvut ovat olleet lähinnä sisätilamuutoksia ja julkisivun valomainosmuu-  
toksia.

#### **Tekninen huolto**

Kaavoitettavan alueen kunnallistekniikka on olemassa. Rakennus on liitetty kaukoläm-  
pöön.

#### **Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt**

Alueelle aiheutuu jonkin verran liikenteen melua. Alueella ei ole tiedossa pilaantuneiksi  
epäiltyjä maa-alueita.

#### **Sosiaalinen ympäristö**

Kaava-alue on Salon ydinkeskustaa, jossa yhdistyvät asuminen ja palvelut. Kaava-  
muutos lisää asumista alueelle.

### 3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueen ja lähiympäristön maanomistus käy ilmi liitteestä 2. Suunnittelualueen omistaa yksityinen.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

**Suunnittelualue on eri kaavoissa osoitettu seuraavin merkinnöin:**

Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava  
Kaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta (TPLMK, LAVMK).



Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä keskustahakuisten palvelu-, hallinto- ja muiden sekoittuneiden toimintojen alue sekä siihen liittyvät liikennealueet ja puistot. Sisältää myös keskusta-asumisen.

Suunnittelumääräys:

Maankäytön, kestävä liikumisen, asumisen, palvelujen ja työpaikkatoimintojen yhteensovittavaa kehittämistä tulee edistää kokonaisvaltaisella suunnittelulla.

Suunnittelun tulee olla kaupunki- ja taajamakuva eheyttävää ja ominaispiirteet huomioivaa. Suunnittelulla tulee varmistaa seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan edellytykset olemassa olevia rakenteita kehittäen.

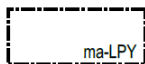
Salon keskustan osayleiskaava 2035

Alue on keskustatoimintojen korttelialuetta (C-1).



Liike- ja/tai toimistotilaa tulee rakentaa kahteen ensimmäiseen kerrokseen ja nämä tilat tulee olla yhdistettävissä tonttien välillä. Alueelle voidaan rakentaa asuntoja edellyttäen, että liiketilojen pysäköinti ja huoltotilat voidaan toteuttaa. Alueen autopaikoitus sijoittuu pääosin maanalaisiin tiloihin, jossa pysäköintijärjestelyt tulee olla yhdistettävissä tonttien välillä luiskin ja ajoyhteyksin.

Kaavassa on osoitettu maanalainen yleinen pysäköintilaitos (maLPY).



Tehokkuus on 2.0 ja kerrosluku on V.

Kaava-alueella on osayleiskaavassa suojeltu rakennus merkinnällä sr 59.



Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa (hyv. 31.05.1965) tontti on liikerakennusten korttelialuetta (AL-7).



Tehokkuus on 1.5 ja kerrosluku on IV. Rakennuksen päämassa on sijoitettava katkopisteiviivaan kiinni ja sen suuntaiseksi. Päämassan lisäksi saa tontille rakentaa myös yksikerroksisia rakennusosia järjestysoikeuden harkinnan mukaan.

Kullakin tontilla on varattava vähintään seuraavat autopaikat:

- 1) asunnot: yksi autopaikka asuinhuoneistoa kohti.
- 2) toimistot, liikehuoneistot ja niihin verrattavat: yksi autopaikka 50 huoneistoalan neliometriä kohti.
- 3) hotellit: yksi autopaikka neljää vierashuonetta kohti.



- 4) ravintolat: yksi autopaikka kymmentä istumapaikkaa kohti.  
5) kirkot, teatterit, konserttitalit, elokuvateatterit ja kokoushuoneet: yksi autopaikka kymmentä ko. huonetilojen käyttäjää kohti.

#### Selvitykset

Kaava-alueelta ei ole teetetty erillisselvityksiä.

## **4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet**

### **4.1 Asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve**

Asemakaavan muutos perustuu maanomistajan 6.5.2022 tekemään aloitteeseen alueen asemakaavoittamisesta.

### **4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset**

Asemakaavan muutoksen laatiminen ja kaavoituksen käynnistämissopimus hyväksyttiin kaupungin hallituksessa 20.6.2022 §226.

### **4.3 Osallistuminen ja yhteistyö**

#### **4.3.1 Osalliset**

Osallisia ovat suunnittelualueen lähiympäristön maanomistajat, asukkaat ja yritykset, Salon kaupungin toimialat ja päättäjät (kaupunkikehityslautakunta, rakennus- ja ympäristölautakunta, liikelaitos Salon Kaukolämpö ja liikelaitos Salon Vesi), Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos ja sähkö- ja teleyhtiöt.

#### **4.3.2 Vireilletulo**

Asemakaavan muutoksen vireille tulosta on kuulutettu 16.8.2022 päivätyllä kuulutuksella. Kuulutus on julkaistu Salon Seudun Sanomissa 17.8.2022. Kuulutus on ollut nähtävillä Salon kaupungin ilmoitustaululla, Halikon virastotalossa ja kaupungin nettisivuilla 16.-31.8.2022 välisen ajan.

#### **4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (pvm 2.5.2022), on asetettu yleisesti nähtäville 16.-31.8.2022 väliseksi ajaksi. Asiasta on kuulutettu vireilletulokuulutuksen yhteydessä, ks. kohta 4.3.2. Yksityisille osallisille on tiedotettu kaavoituksen aloittamisesta kirjeitse.

#### Nähtävillä olo ja laatimisvaiheen kuuleminen

#### **4.3.4 Viranomaisyhteistyö**

Kaavasta pyydettiin viranomaisilta lausunnot laatimis- ja ehdotusvaiheessa.

## **4.4 Asemakaavan tavoitteet**

### **4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet**

#### Kaupungin asettamat tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on rakennusoikeuden lisäys mahdollistamaan olevan rakennuksen muutos asuin- ja liikerakennukseksi. Kaava sallii myös hotellikäytön.

#### Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Rakennuksen tulee muutosten jälkeen säilyä keskustan merkittävänä näkymänä ja muodostaa laadukasta kaupunkiympäristöä.

#### 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

##### 4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus

Tavoitteiden pohjalta laadittiin yksi kaavaluonnos. Tontti on kaavoitettu asuin- liikera- kennusten korttelialueeksi, jossa sallitaan myös hotellikäyttö. Muodostettavalle asuin- ja liikerakennusten tontille (AL) on toteutettava liiketiloja ensimmäiseen kerrokseen. Muihin kerroksiin on mahdollista toteuttaa asuntoja. Esitetty rakennustehokkuus on 2.0. Kerros-luku III Turuntien puolella ja IV Länsirannan puolella noudattavat nykyisen rakennuksen mittakaavaa. Turuntien matalampi siipiosa liittää rakennuksen kaupunki- kuvallisesti viereiseen matalampaan liikerakennukseen.

Tontin nykyinen asemakaavan sallima rakennusoikeus 3429 m<sup>2</sup> on jo ylitetty. Rakennusoikeutta on käytetty 4215 m<sup>2</sup>. Yleiskaavan mukaisella tehokkuudella 2.0 rakennusoikeutta on 4572 k-m<sup>2</sup>, mikä mahdollistaa olevan rakennuksen pienimuotoisen laajentamisen.

Rakennuksen yleiskaavan suojelumerkintä huomioidaan asemakaavassa merkinnällä sr-3, suojeltava rakennus. Rakennus on paikallisesti merkittävä rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa tehtävät korjaus- ja muutostoimenpiteet eivät saa heikentää rakennuksen kaupunkikuvallista merkitystä. Rakennuksen ensimmäisen kerroksen lasijulkisivu ja ikkunajaotuksen rytmi samoin uloketta kannattavat pilarit tulee säilyttää. Hotelliosan 4. kerroksen terassi tulee palauttaa alkuperäisen kaltaiseksi. Suunnittelusta on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Kaavassa on täydentäviä määräyksiä rakennusoikeudesta, ulko-oleskelutiloista, pysäköinnistä sekä rakentamisesta.

##### 4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen ja arviointi

Kaavan vaikutuksia rakennettuun ympäristöön sekä luontoon ja luonnonympäristöön on tarkasteltu selostuksen kohdassa 5.4.

##### 4.5.3 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

## 5 Asemakaavan kuvaus

### 5.1 Kaavan rakenne

#### 5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 2286 m<sup>2</sup>.

#### Kaavaluonnos

Korttelialue	Pinta-ala	Tonttien lkm	Rakennusoikeus
AL	2286 m <sup>2</sup>	1	4572 k-m <sup>2</sup>
Korttelialue yhteensä	2286 m <sup>2</sup>	1	4576 k-m <sup>2</sup>

Muodostettavalle asuin- ja liikerakennusten tontille (AL) on toteutettava liiketiloja ensimmäiseen kerrokseen. Ensimmäisessä kerroksessa on liiketiloja 1424 k-m<sup>2</sup>. Muihin kerroksiin on mahdollista toteuttaa asuntoja 3152 k-m<sup>2</sup>. Arvio toteutettavien asuntojen määrästä on alustavien luonnossuunnitelmien mukaan 18 kpl. Uusia asukkaita alueelle tulee arviolta n. 40 henkilöä.

### **Palvelut**

Suunnittelualueelle on toteutettava liiketiloja ensimmäiseen kerrokseen. Nykyiset palvelut on mahdollista säilyttää.

## **5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen**

Suunnittelualan rakentamista ohjataan kaavamuutoksen yleisillä rakentamista koskevilla määräyksillä:

Rakennuksen kattomuodon tulee olla tasakatto tai pulpettikatto kattokaltevuudeltaan 1:10 tai loivempi. Ullakkoa ei saa rakentaa.

Julkisivujen tulee olla pääosin valkoiseksi rapattuina tai alkuperäisen julkisivun kaltaista valkoista julkisivulevyä.

Rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa tulee olla kadulle avautuvia liike- ja toimistotiloja. Ulokeparvekkeita ei sallita katujulkisivujen puolelle.

Porrashuoneen luonnonvalon saamiseksi ja viihtyisyyden parantamiseksi saa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa porrashuoneiden 15 m<sup>2</sup> ylittävän osan kussakin kerroksessa.

Porrashuoneesta on oltava yhteys kadulle sekä pihalle.

Korttelialueen rakentaminen on tehtävä niin, ettei siitä aiheudu naapurikiinteistöille haitallista pohjaveden pinnan alenemista.

## **5.3 Aluevaraukset**

### **5.3.1 Korttelialueet**

AL= asuin- ja liikerakennusten korttelialue

## **5.4 Kaavan vaikutukset**

### **5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön**

#### **Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella**

Kaavamuutosalueen väestömäärä lisääntyy n. 40 henkilöllä toteutuksesta riippuen.

#### **Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva**

Toteutuessaan asemakaava tehostaa alueen nykyistä maankäyttöä ja täydentää olemassa olevaa ympäristöä ja parantaa kaupunkikuvaa.

#### **Asuminen**

Alueen väestömäärä lisääntyy toteutettavien asuntojen asukkaiden määrän verran.

#### **Palvelut ja työpaikat**

Kaavan edellyttämä ensimmäisen kerroksen toteuttaminen liiketiloina mahdollistaa nykyisten työpaikkojen säilyttämisen. Kaava tukee olevaa yhdyskuntarakennetta.

#### **Virkistys**

Kaava-alueen ympäristö virkistysalueineen säilyy ennallaan.

**Liikenne**

Kaavalla ei ole vaikutuksia keskusta-alueen liikenteeseen.

**Tekninen huolto**

Alueen kunnallistekninen valmius on olemassa.

**Ympäristöhäiriöt**

Ympäristöhäiriöitä aiheutuu muutostöiden toteutusvaiheen aikana.

**Sosiaalinen ympäristö**

Kaavamuutos lisää mahdollisuuksia toteuttaa alueelle lisää asumista.

**5.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**

Rakentaminen ei vaikuta luontoon ja luonnonympäristöön. Toteutus tapahtuu rakennuksessa ympäristössä.

**Ilmastokestävän kaavoituksen huomioiminen**

Kaavan ilmastokestävyttä on arvioitu Pirkanmaan ELY-keskuksen kehittämän selainpohjaisen työkalun (KILVA) avulla. Kaavaluonnoksen ilmastokestävyttä on arvioitu vastaamalla kysymyksiin ja saatu tarkistuslista kuvaa kaavaluonnoksen ilmastokestävyttä.

Valittu sijainti mahdollistaa toteuttamisen ilmastokestävästi. Alue sijaitsee rakennuksessa ympäristössä ja säilyttää olemassa olevan rakennuksen. Käytettävä työkalu soveltuu huonosti yhden tontin käsittävään kaavamuutokseen, jossa oleva rakennus on tarkoitus säilyttää.

**Ilmastokestävyyspainopisteet**

Luonnonvarojen käytön minimointi  
Kestävän elämäntavan mahdollistaminen  
Kulutuksen päästöjen minimointi  
Ilmastomuutokseen aiheuttamiin riskeihin varautuminen

Alue sijaitsee kävelyetäisyydellä palveluista ja joukkoliikenteen pysäkeistä tukeutuen olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Pihan toteutus edellyttää hulevesien huomioimista.

**Kaavan vahvuudet**

Infran ja teknisen huollon resurssitehokkuuden huomioiminen

**Kaavan heikkoudet ilmastokestävyydestä teemoittain**

- Metsien hiilinielujen ja hiilivarastojen turvaaminen ja lisääminen
- Hiilen säilyminen tulevassa rakenteessa
- Uusiutuvan energian tuotannon mahdollistaminen
- Alueen haavoittuvien arvojen ja toimintojen tunnistaminen
- Äärevöityvistä sääoloista aiheutuvien vaaratekijöiden tunnistaminen

Kaavamuutos kohdistuu olemassa olevaan rakennukseen, joka säilytetään. Hiilivarastojen lisääminen on mahdollista vain vähäisissä määrin uusien istutusalueiden ja mahdollisen puumateriaalin käytöllä julkisivumateriaalina. Vanhan rakennuksen korjaamisen hiilijalanjälki on pienempi kuin vastaavan uudisrakennuksen rakentamisen hiilijalanjälki. Energiatuotannon ratkaisuihin ei ole tässä kaavahankkeessa etsitty uusia ratkaisuja. Kaava-alue tukeutuu olemassa oleviin joukkoliikenneratkaisuihin. Uusia

ratkaisuja kestävään liikkumiseen ei ole etsitty tässä kaavahankkeessa. Kaavamuu-  
tosalueen pienuudesta johtuen äärevöityvistä sääoloista aiheutuviin vaaratekijöihin ei  
ole juuri voitu vaikuttaa. Hulevesien hallinnasta on kaavamääräyksiä.

#### Työkalun toimintaperiaate:

Tarkoituksena on pyrkiä ilmaston kannalta positiivisilla ratkaisuilla keräämään sektori-  
kaavioon mahdollisimman täydet värikerät.

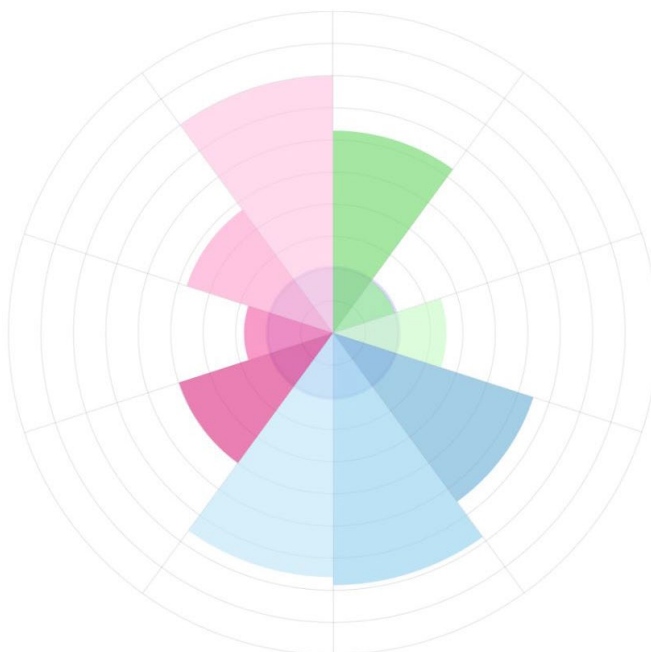
Ilmaston kannalta parhaat ratkaisut riippuvat kokonaisuudesta. Merkittävimpiä ratkai-  
suja tehdään jo suunnittelualueiden valinnassa, mutta tämänkin päätöksen jälkeen  
suunnittelualueen sisällä voidaan vielä tehdä valinnat mahdollisimman hyvin. Lisäksi  
on tärkeää, että yleispiirteisimmillä suunnittelun tasoilla kiinnitetään huomiota ilmas-  
tonäkökulmaan, jotta asia ohjautuisi myös tarkempaan suunnitteluun mahdollisimman  
systemaattisesti. Siksi työkalussa käydään läpi samat kysymykset, vaikka käytännön  
ratkaisua ei välttämättä tehtäisikään juuri käsiteltävässä kaavassa.

Työkalun lähtökysymyksenä on kysymys suunnittelualueen suhteesta olevaan yhdys-  
kuntarakenteeseen. Sen avulla kartoitetaan, millaisia vaikutusmahdollisuuksia on ole-  
massa. Suurin ilmastoratkaisu tehdään usein valittaessa kaavoitettavan alueen sijainti.  
Työkalussa täyttyvän kaavion sektorit on rakennettu Suomen Ympäristökeskuksen las-  
kentamenetelmän pohjalta siten, että ne vastaavat niitä päästöjä, jotka kytkeytyvät yh-  
dyskuntarakenteeseen liittyviin päästölähteisiin. Kukin sektori vastaa noin kymmenystä  
kokonaisuudesta – joko päästölähteenä tai hiilinieluna.

Mitä tärkeämpi ja mitä parempi valinta ilmaston näkökulmasta, sitä suurempi värialue  
valitun vastausvaihtoehdon perusteella kolmiosta täyttyy. Lopputuloksena syntyy sek-  
torimainen kuvio, josta näkee vilkaisulla, mitkä ovat annettujen vastausten perusteella  
kaavan vahvuuksia ja heikkouksia. Mitä täydemmät sektorit, sitä paremmin asiat on  
otettu huomioon ilmaston kannalta. Ilmastonmuutokseen sopeutuminen taas esitetään  
kuvion päälle piirtyvänä värialueena. Mitä vahvemmin sopeutuminen on huomioitu, sitä  
isompi osa kuviosta peittyy.

#### Kaavasi ilmastokestävyyspainottuminen

- Luonnonvarojen käytön minimointi
- Kestävän elämäntavan mahdollistaminen
- Kulutuksen päästöjen minimointi
- Ilmastonmuutokseen aiheuttamiin riskeihin varautuminen



#### **5.4.4 Muut vaikutukset**

Kaava-alueen toteutuksella ei ole muita vaikutuksia.

#### **5.5 Ympäristön häiriötekijät**

Alueelle ei aiheudu ympäristöstä häiriötä. Häiriötä syntyy jonkun verran rakentamisen aikana.

#### **5.6 Kaavamerkinnot ja – määräykset**

Kaavamääräykset ja – merkinnot käyvät ilmi liitteenä 5 olevasta kaavakartasta.

#### **5.7 Nimistö**

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta nimistöön.

### **6 Asemakaavan toteutus**

#### **6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat**

Toteutusta ohjaavat kaavamääräykset. Havainnekuva osoittaa yhden kaavamuutoksen mukaisen toteutustavan alueella. Havainnekuva on esitetty kaavakartalla.

#### **6.2 Toteuttaminen ja ajoitus**

Rakentaminen toteutuu maanomistajan aikataulun mukaan.

#### **6.3 Toteutuksen seuranta**

Rakennusvalvontatoimisto seuraa rakentamisen laatua myöntäessään rakennuslupia. Kaavoitus on mukana rakentamisen ohjaamisessa ja antaa tarvittaessa lausuntoja kaavamääräyksistä ja rakennustavasta.

Salossa 29 päivänä syyskuuta 2022

Virpi Elovaara  
Kaavoitusarkkitehti  
Maankäyttöpalvelut

Salon kaupunki  
Hornintie 2-4, HALIKKO  
p.02-7785 114  
virpi.elovaara@salo.fi  
www.salo.fi