

IoT Campus

Asemakaavan muutoksen selostus 2022



Selostuksen sisällysluettelo

1	Perus- ja tunnistetiedot	3
2	Tiivistelmä	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2	Asemakaava.....	4
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	4
3	Lähtökohdat.....	4
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	4
	3.1.1 Alueen yleiskuvaus	5
	3.1.2 Luonnonympäristö.....	5
	3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	5
	3.1.4 Maanomistus.....	9
3.2	Suunnittelutilanne	9
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	9
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve ja käynnistäminen	9
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö.....	9
	4.2.1 Osalliset	9
	4.2.2 Vireilletulo	10
	4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	10
4.3	Asemakaavan tavoitteet	10
	4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	10
4.4	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	11
4.5	Kaavaprosessin aikana saatu palaute ja sen huomioiminen	11
5	Asemakaavan kuvaus	12
5.1	Kaavan rakenne.....	12
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	12
5.3	Kaavan vaikutukset	12
5.4	Ympäristön häiriötekijät	14
5.5	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	14
5.6	Nimistö	14
6	Asemakaavan toteutus	14
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus	14

Kansilehden kuva: Viistokuva pohjoisen suuntaan. © 2015 BLOM.

Liitteet

1. sijaintikartta
2. maanomistuskartta
3. ote keskustan osayleiskaavasta 2035
4. ote ajantasa-asemakaavasta (poistuva asemakaava)
5. laatimisvaiheen asemakaavaluonnos 31.5.2021
6. nähtävillä ollut kaavaehdotus 18.10.2021
7. asemakaavan seurantalomake (tilastolomake)
8. vastineraportti
9. asemakaavakartta, päivätty 18.10.2021, tark.14.6.2022
10. tonttijakokartta

Taustamateriaali

Helsinki-Turku nopean junayhteyden hankekokonaisuuden YVA
- Melu ja värinä

1 Perus- ja tunnistetiedot

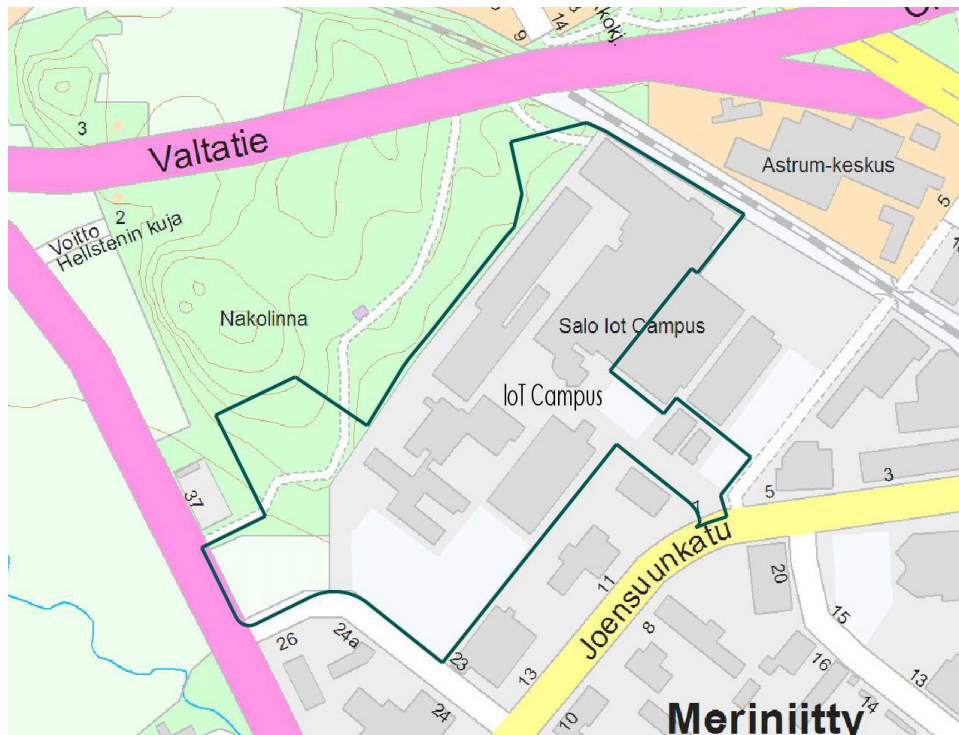
Asemakaavan selostus, joka koskee 18.10.2021, tark.14.6.2022 päivättyä asemakaavakarttaa (IoT Campus).

Asemakaavan muutos koskee:

Meriniityn (4) kaupunginosan korttelin 20 tontteja 11 ja 12 sekä puistoaluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Meriniityn (4) kaupunginosan kortteli 20, tontit 13 ja 14 sekä katu- ja puistoalueet.



Kartta kaava-alueesta. © Salon kaupunki

Asianumero:

4387/10.02.03/2020, 3668/10.02.03/2021

Kaavan laatija:

Salon kaupungin maankäyttöpalvelut, asemakaavapäällikkö Tarja Pennanen

Kaavan vireille tulo:

Kaupunginhallituksen päätös 15.3.2021 §126 (kaavoituskatsauksen hyväksyminen).

Kaavan käsittelyt:

Kakeltk 8.6.2021, Kakeltk 26.10.2021, Kh 8.11.2021

Alueen sijainti:

Suunnittelualue sijaitsee Salon keskustan länsipuolella käsittäen IoT Campuksen hallinnassa olevat alueet, kaupungin omistuksessa olevan tontin Meriniityn- ja Myllyojankadun pohjoiskulmassa sekä osan Meriniitynpuistoa.

Kaavan tarkoitus:

IoT Campuksen nykyisten toimintojen ja alueen kehittämisen mahdollistaminen.

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos perustuu Salo IoT Park Oy:n kaava-aloitteeseen. Meriniityn asemakaavan muuttaminen on ollut mukana vuoden 2021 kaavoituskatsauksessa. Vireille tulosta ilmoitettiin kuulutuksella 5.5.2021.

Kaavaluonnos oli laatimisvaiheen kuulemista varten nähtävillä 14.6– 13.7.2021. Kaavamuuotos oli virallisesti nähtävillä 25.11.2021 – 12.1.2022.

2.2 Asemakaava

Asemakaavassa muutetaan alueen käyttötarkoitusta monipuolisemmaksi. IoT Campuksen Joensuunkadun liittymäalueelle kaavoitetaan Nakolankatu, ja kaava-alueen pohjoisosassa osa Meriniitynpuistosta kaavoitetaan korttelialueeksi. Meriniityn puistoalueeseen liitetään muinaismuistoalue alueen länsiosassa.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueen lisärakentaminen ja muuttuminen tulee tapahtumaan kiinteistönomistajan intressien puitteissa.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista



Ilmakuva kaava-alueesta. Aluekokonaisuuden rakennusosat nimettyinä. © 2015 BLOM.

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue sijaitsee Meriniityn yrityskeskittymän pohjoisosassa ja koostuu pääasiassa Nokian matkapuhelintehtaan aikaisista tuotanto- ja toimistorakennuksista. Alue sijaitsee kaupungin keskustan välittömässä läheisyydessä rautatiealueen länsipuolella. Kaava-alue on kooltaan n.17 hehtaaria.

3.1.2 Luonnonympäristö

Kaava-alue koostuu pääosiltaan rakennetuista rakennuksista ja niitä ympäröivistä asfaltoiduista piha-alueista. Pohjoisosassa alue rajautuu Meriniitynpuiston lähivirkistysalueeseen.

Lähivirkistysalueen itäkulmasta on lohkaistu alue IoT Campuksen akkutehtaan käyttöön. Kaupunginhallitus on myöntänyt poikkeamisen voimassa olevasta asemakaavasta puistoalueen osan muuttamiseksi lastausalueeksi 28.9.2020.

Kaavan länsiosassa Meriniitynpuistosta on otettu kaava-alueeseen mukaan muinaismuistoalueen ympäristöä. Kaavamuutoksella poistetaan tältä alueelta kaavamerkintä, joka mahdollistaisi maanalaisen tilan rakentamisen teollisuustoimintaa varten.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

IoT Campuksen alue koostuu moninaisista toiminnoista teollisuudesta toimistoihin, palvelu- ja opetustiloihin. Kiila toimistorakennussovissa sijaitsee Turun ammattikorkeakoulun Salon toimipiste. Kaupunginhallitus on myöntänyt poikkeamisen voimassa olevasta asemakaavasta toimistotilojen muuttamiseksi opetuskäyttöön 14.8.2017.

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Suunnittelualueella ei sijaitse asuntoja.

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue koostuu toimisto- ja teollisuusrakennuksista sekä näihin liittyvistä pysäköintialueista.

Kaupunki-/taajamakuva

Alueen rakennuskanta koostuu 4-5 kerroksista toimistorakennuksista sekä 1-2 kerroksista tuotantorakennuksista.

Palvelut

Tonttialueella sijaitsee ravintola- terveys- ja hyvinvointipalveluja, liikuntapalveluita sekä kokoustiloja myös ulkopuolisten vuokrattavaksi. Meriniityn paljon tilaa vaativan erikoiskaupan ja työpaikkojen palvelut sijaitseva kaava-alueen eteläpuolella ja Salon keskustan palvelut ovat vajaan kilometrin etäisyydellä.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Nokian kaikki vanhat tuotantotilat ovat aktiivikäytössä. Toimistorakennusten tiloista noin 70% on käytössä tällä hetkellä.

Liikenne

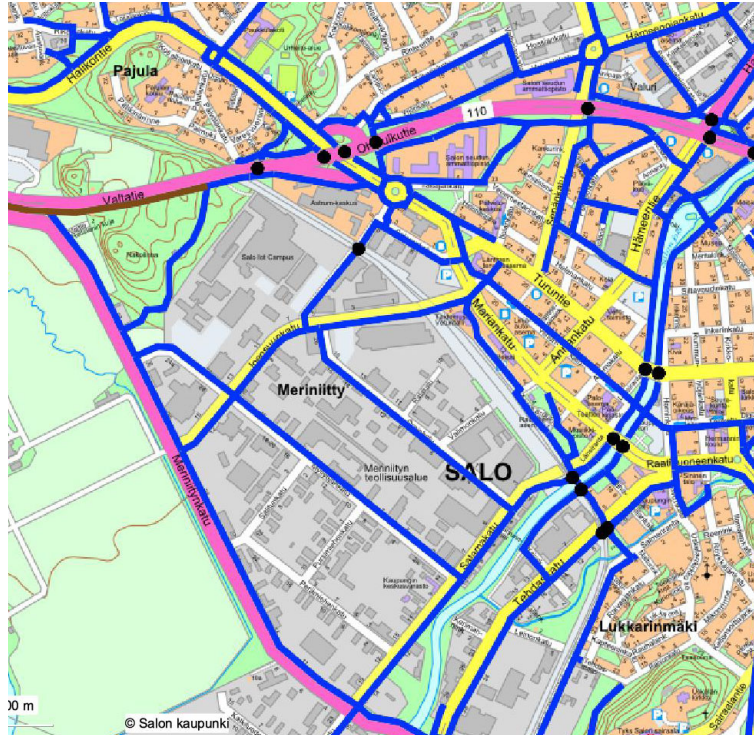
Meriniitynkatua pitkin liikenne kulkee pohjoiseen moottoritien suuntaan ja etelään Teijon, Perniön ja Kiskon suuntaan. Joensuunkatua pitkin liikennöidään Salon keskustaan.

Joukkoliikenneyhteydet

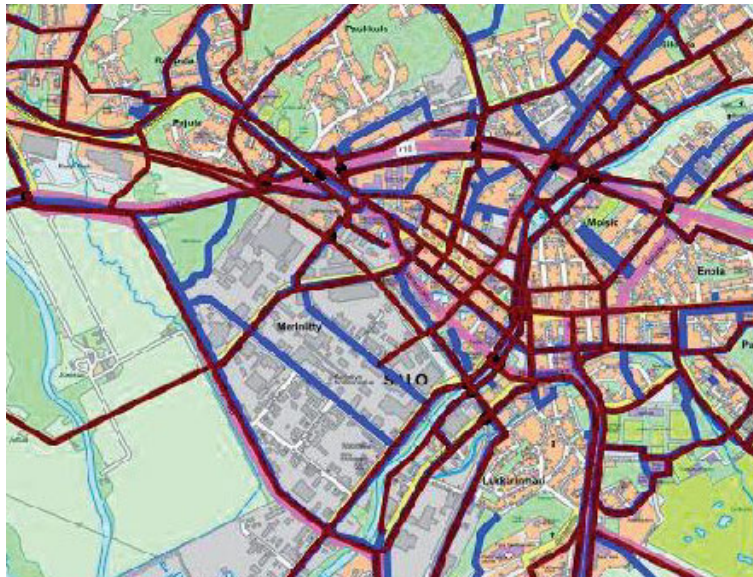
Salon kaupungin sisäisen joukkoliikenteen yhteys Salo-Vaskio kulkee Joensuunkatua pitkin. Bussipysäkki sijaitsee IoT Campuksen kohdalla Joensuunkadulla.

Jalankulun ja pyöräilyn verkostot

Meriniityn sisäinen jalankulun ja pyöräilyn verkosto on toimiva. Ongelmana voidaan pitää yhteyksiä Salon ydinkeskustaan. Keskustan osayleiskaavan laadinnan yhteydessä on tutkittu mahdollisuuksia järjestää yhteys keskustaan joko rautatien ylittävällä tai alittavalla yhteydellä. Asia tullaan ratkaisemaan tulevaisuuden asemakaavoituksella asemanseudun suunnittelun yhteydessä.



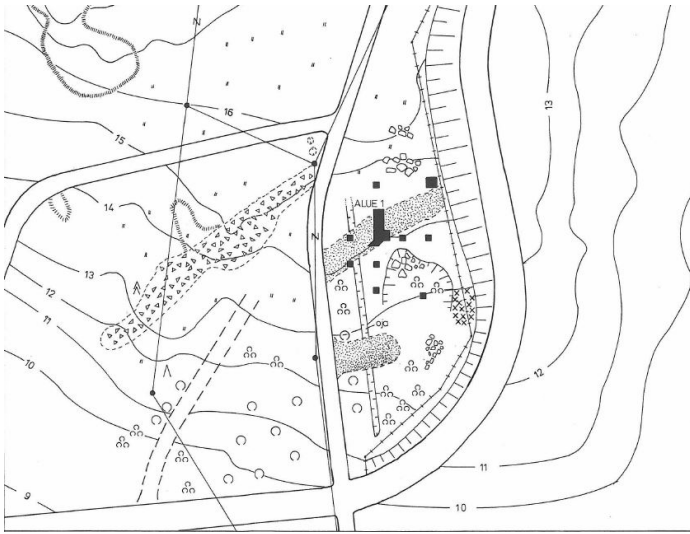
Pyörätieverkosto 2021. © Salon kaupunki



Salon kaupungin kävelyn ja pyöräilyn kehittämissuunnitelma 2016. Pyöräilyn tavoiteverkko vuodelle 2030. © Salon kaupunki

Rakennettu kulttuuriympäristö

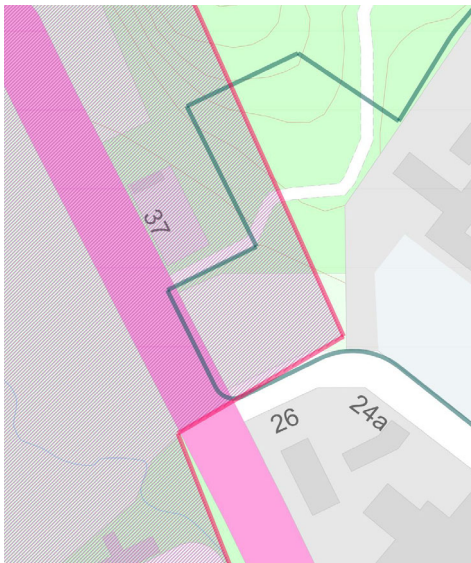
Kaava-alueen länsiosassa Meriniitynpuiston välittömässä läheisyydessä sijaitsee rautakautinen maantasainen polttokenttäkalmisto.



Karttakuva muinaismuistoalueesta, Petro Pesonen.

Suunnittelualueen sisällä ei ole kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä.

Valtakunnallisesti arvokas Uskelan- ja Halikonjoen laakson maisema-alue rajoittuu Meriniityn länsipuolelle. Kaupungin omistama tontti Meriniitynkadun ja Myllyojan kadun kulmassa kuuluu maakuntakaavassa merkittäväksi huomioidun Halikonlahden rakennetun ympäristön kulttuurimaiseman aluekokonaisuuden alueeseen.



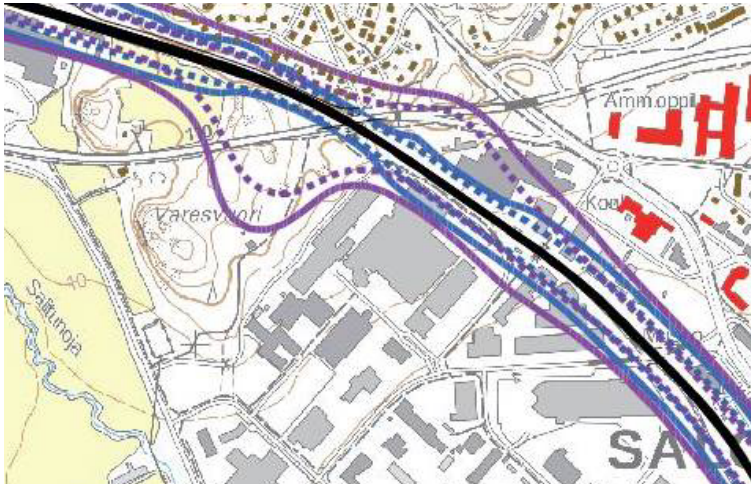
Karttakuva rakennetun kulttuurimaiseman aluerajauksesta.

Tekninen huolto

Suunnittelualue kuuluu kaupungin teknisten verkostojen piiriin.

Ympäristön suojele ja ympäristöhäiriöt

Helsinki-Turku nopean junayhteyden hankekokonaisuuden Ympäristövaikutusten arvioinnin (YVA) yhteydessä on tutkittu junaliikenteen melu- ja värinävaikutuksia.



Kuva runkomelun ja värinän riskialueesta (YVA- selostuksen liite)

Runkomelu

- Runkomelun riskialue 35 dB
- Runkomelun riskialue 45 dB

Tärinä

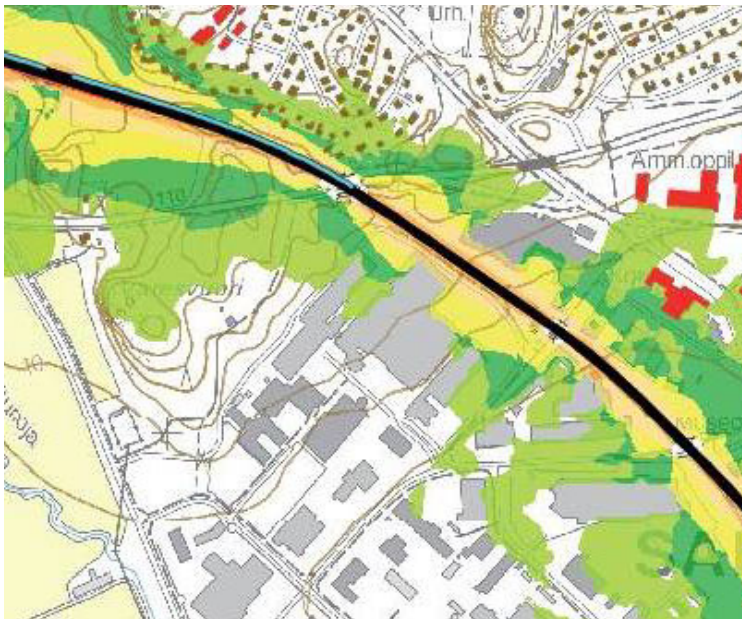
- Tärinän riskialue (0,30 mm/s)
- Tärinän riskialue (0,60 mm/s)

Rakennukset

- Herkät kohteet
- Asuin- ja lomarakennukset

Hankesuunnitelma

- Ratalinja
- Tiejärjestely
- Silta, alikulku
- Tunneli



Kuva raidemelun karttasarjasta (YVA- selostuksen liite)

- Päiväajan keskiäänitaso**
L_{Aeq,7-22}
- 45-50 dB
 - 50-55 dB
 - 55-60 dB
 - 60-65 dB
 - 65-70 dB
 - 70-75 dB
 - > 75 dB

Rakennukset

- Herkät kohteet
- Asuin- ja lomarakennukset

Laskenta-alueisto

- Rataverkko
- Nykyiset meluesteet
- Ehdotettu meluseinä tai kaide
- Tutkittu meluesteen sijainti
- Muu toimenpide

Ratalinjat ja suunnitelmat

- Ratalinja
- Tunneli

- Asema
- Asemavaraus
- Silta, alikulku

3.1.4 Maanomistus

Kaavoitettavan alueen omistaa pääosin IoT Park Oy. Meriniityn puiston osa pohjoisessa on Salo IoT Parkin hallinnassa. Kaupungin omistuksessa on tonttialue Meriniitynkadun ja Myllyojan kadun kulmauksessa sekä Meriniitynpuiston osa lännessä. Maanomistus on esitetty liitekartalla 2.

3.2 Suunnittelutilanne

Salon seudun maakuntakaavassa (vah. 2008) ja Varsinais- Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavassa (hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018, määrätty tulemaan voimaan 27.8.2018) sopimusalue on työpaikkatoimintojen aluetta (TP). Määräys kokonaisuudessaan on seuraava: valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävien julkisten tai yksityisten palvelujen, työpaikkatoimintojen, toimintakeskittymien ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuustoimintojen alue. Sisältää myös pienehköjä asuntoalueita.

Tämän lisäksi Meriniityn alue on kokonaisuutena merkitty vähittäiskaupan kehittämisen kohdealueeksi: Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä vähittäiskaupan alue.

Oikeusvaikutteisessa **Salon keskustan yleiskaavassa 2035** (vah.2016) alue on kaupallisten palvelujen ja työpaikkojen aluetta (KMT-1). Tehokkuusluku $e=1,0$ ja kerrosluku V. Kaava- alueen luoteisosa on lähivirkistysaluetta, jolla ympäristö säilytetään (VL/s).

Voimassa olevassa 19.3.2002 vahvistetussa **asemakaavassa** alue on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T-12). Kaavan mukainen tehokkuus on $e=1,0$ ja kerrosluku 1/2kIV. Kaava-alueen luoteis- ja länsiosat ovat asemakaavan mukaista lähivirkistysaluetta, jolla ympäristö säilytetään (VL/s).

Alueen länsiosassa sijaitsee muinaismuistolaililla (295/63) rahoitettu kiinteä muinaisjäännös (sm1).

Suunnittelualueella on aikaisemmin myönnetty seuraavat **poikkeamiset**:

- Kaupunginhallitus on myöntänyt poikkeamisen voimassa olevasta asemakaavasta toimistotilojen muuttamiseksi opetuskäyttöön 14.8.2017 §60.
- Kaupunginhallitus on myöntänyt poikkeamisen voimassa olevasta asemakaavasta puistoalueen osan muuttamiseksi lastausalueeksi 28.9.2020 §368.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja käynnistäminen

Asemakaava sisältyy kaupunginhallituksen 15.3.2021 hyväksymään kaavoituskatsaukseen vuodelle 2021. Kaavatyö otettiin mukaan kaavoituskatsaukseen Salo IoT Park Oy:n kaava-anomuksen pohjalta.

Kaavatyö on tullut vireille kuulutuksella 5.5.2021.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Kaavahankkeessa keskeisiä osallisia ovat:

- Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja -haltijat, yritykset ja asukkaat
- Viranomaiset ja kaupungin toimialat ja päättäjät: kaupunkikehityslautakunta, rakennus- ja ympäristölautakunta, Liikelaitos Salon Kaukolämpö, Liikelaitos

Salon Vesi, Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo (arkeologia), Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Väylä virasto, Turun Tunnin Juna Oy.

- Sähkö- ja teleyhtiöt

Muita mahdollisia osallisia ovat erilaiset yhdistykset ja yhteisöt ja muut vaikutuspiiriin kuuluvat tahot.

4.2.2 Vireilletulo

Asemakaavan vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtävillä olosta on ilmoitettu kuulutuksella 5.5.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan on mahdollista tutustua Salon kaavoituksessa, os. Hornintie 2-4 ja internetissä osoitteessa <http://www.salo.fi/asebakaavat/>. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty tiedoksi Varsinais-Suomen ELY-keskukselle sekä Varsinais-Suomen liitolle.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Nähtävillä olo ja valmisteluvaiheen kuuleminen

Kaavaluonnos asetettiin valmisteluvaiheen kuulemista varten (MRA 30§) nähtävillä 14.6– 13.7.2021 väliseksi ajaksi. Tästä julkaistiin sanomalehti- ja ilmoitustaulukulutukset, ilmoitustaululla ja internetissä.

Virallinen nähtävillä olo/ kaavaehdotusvaihe:

Kaavaehdotus asetettiin ehdotusvaiheen kuulemista varten (MRA 27§) nähtävillä 25.11.2021 – 12.1.2022. Nähtävilläolosta ilmoitettiin vain ulkopaikkakuntalaisille kirjeellä. Muille osallisille siitä ilmoitettiin sanomalehti- ja ilmoitustaulukulutuksella.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on alueen käyttötarkoituksen muuttaminen monipuolisemmaksi. Kaavamääräystä tarkistetaan, jotta alueella jo olevat sekä tulevat toiminnot ovat mahdollisia kaavamääräyksen puitteissa. Alueen kehitystä matkapuhelintehtaan alueesta hybridiksi monikäyttäjäkampukseksi vahvistetaan.

Kaavatyön yhteydessä poikkeamisenettelyllä akkutehtaan lastausalueeksi mahdollistettu Meriniitynpuiston osa on liitetty IoT Parkin korttelialueeseen. Vastaavasti muinaismuistoalueen kohdalla nykyistä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta muutetaan lähivirkistysalueeksi.

Kaava-alueen Joensuunkadun puoleiseen osaan kaavoitetaan katualuetta.

4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Perustelut maakuntakaavasta sekä yleiskaavasta poikkeamisille

Maakuntakaavan ja Salon keskustan osayleiskaavan mukaisesti alue säilyy edelleen myös työpaikka-alueena. Keskustan osayleiskaavan mukainen paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan toiminta ei ole kampusalueella luontevaa. Olemassa olevat rakennukset eivät sovellu kaupan tarpeisiin.

Keskustan osayleiskaavan laatimisen yhteydessä Meriniityn aluetta on käsitelty yhtenä kokonaisuutena, eikä entistä Nokian aluetta ole erotettu muusta rakenteesta. Kaavamääräys Meriniityn työpaikka- ja kaupan alueena, jossa asuntoja saa rakentaa toimipaikan omaa tarvetta varten, oli silloisen tilanteen mukainen. Kaavan laatimisen aikana oletettiin Microsoftin toiminnan jatkuvan alueella. Osayleiskaava oli ehdotuksena nähtävillä alkusyksystä 2013 ja yleiskaava hy-

väksyttiin Salon kaupunginvaltuustossa keväällä 2014. Ilmoitus Microsoftin Salon toimipisteen lopettamisesta tuli julkisuuteen kesällä 2015.

Rakennusten alkuperäiselle käyttötarkoitukselle ei ole enää aiemassa mittakaavassa tarvetta, joten yleiskaavasta poikkeava mahdollisuus sijoittaa julkisia tai yksityisiä palveluja, koulutustiloja sekä palveluasumista pidentää rakennusten elinkaarta, monipuolistaa sekä täydentää alueen käyttöastetta. Palveluasumiseen liittyen on hyvä huomioida, että kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsee Meriniitynpuiston lähivirkistysalue. Harvassa kaupunkialueelle sijoitetussa vanhusten asumispalvelujen yksikössä on näin laaja viheralue aivan lähietäisyydellä.

Alue sijaitsee Salon keskustan välittömässä läheisyydessä, joten kaavan mahdollistamat toiminnot täydentävät jo olemassa olevaa kaupunkirakennetta. Yhdyskuntarakenteen ja resurssiviisauden kannalta on toimivaa, taloudellista ja ekologisesti kestävää mahdollistaa alueen ja toimintojen monipuolinen kehittyminen, olemassa oleva rakennuskanta sekä laajennusmahdollisuudet huomioiden. Käyttötarkoituksen laajentamisella voidaan myös osittain korvata uudisrakentamisen tarvetta kaupungin alueella.

Suunnitelma parantaa kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä.

4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

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

4.5 Kaavaprosessin aikana saatu palaute ja sen huomioiminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin palaute Väylä Virastolta. Kaavaluonnoksesta saatiin kahdeksan lausuntoa, yhtään mielipidettä ei jätetty. Selostuksen liitteenä on erilliset koosteet saadusta palautteesta vastineineen.

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

- Nakolankatua on lyhennetty ja osa kadusta on muutettu takaisin korttelialueeksi.
- Myllyojankadun ja Meriniitynkadun kulmatontin kerrosluvuksi on muutettu III.
- Pyöräpysäköinnistä on lisätty määräys kaavakartalle

Kaavaehdotuksesta saatiin neljä lausuntoa. Lausuntojen sisältö sekä laaditut vastineet käyvät ilmi vastineraportista, joka on kaavaselostuksen liitteenä 8.

Yhteenveto muutoksista, joita kaavaehdotukseen on tehty lausuntojen perusteella:

- palveluasumisen mahdollistava alueen osa on lisätty kaavakartalle.
- kaavaan on lisätty vaatimus palveluasumisen oleskelualueista: Kortteli-alueelle tulee rakentaa palveluasumiselle melulta suojattua asukkaiden oleskelualueita vähimmäiskooltaan 300m²/ palveluyksikkö.
- palveluasumisen mahdollistavien rakennusosien väliin on osoitettu istutettavat alueen osat.
- ajoyhteys Nakolankadulta pääsisäänkäynnille on lisätty kaavakarttaan.
- yleisiin määräyksiin on lisätty mainita polkupyörien pysäköintipaikkojen runkolukituksesta.
- teknisluonteisena tarkistuksena tonttinumerot on muutettu sitovan tonttijaon mukaisiksi.

Osallisten kuuleminen kaavaehdotukseen tehtyjen muutosten johdosta

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, kuuluaan erikseen.

Kiinteistön haltijaa on kuultu erikseen (MRA 32§ mukainen kuuleminen on liitteenä asiakirjoissa), joten kaavan uudelleen nähtäville asettaminen ei ole tarpeen.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Mitoitus ja aluevaraukset

Kaava-alueen pinta-ala on 17,12 ha. Se jakautuu eri käyttötarkoituksiin seuraavasti:

Toimitilarakennusten korttelialueet	149 997 m ²
Lähivirkistysalue	19 180 m ²
Katualueet	2 071 m ²
Yhteensä	171 248 m ²

Korttelialue	pinta ala	tonttien lkm	rakennusoikeus
kty	149 997 m ²	2	164 997 k-m ²
yhteensä	149 997 m ²	2	164 997 k m ²

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

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

5.3 Kaavan vaikutukset

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Toteutuessaan asemakaava antaa mahdollisuuden tehostaa maankäyttöä jonkin verran. Tällä hetkellä voimassa olevaan kaavaan verrattuna rakentamismahdollisuudet säilyvät kuitenkin pitkälti ennallaan.

Asuminen

Alustavasti alueelle on suunniteltu tehostetun palveluasumisen yksikön sijoittamista Kamparakennuksen tyhjänä oleviin tiloihin. Ratkaisussa on tarkoitus hyödyntää ammattikorkeakoulun opiskelijoiden osaamista sekä kampusalueen terveysteknologiaosaamista. Palveluasumisen mahdollistamisella on hyvin vähän vaikutuksia ympäristöön eikä kaava-alueen muulla toiminnalla palveluasumiseen.

Palvelut ja työpaikat

Palveluasuminen, mahdollinen päiväkotitoiminta sekä muut kaavan mahdollistamat toiminnot lisäävät alueen elävyyttä ja mahdollistavat uusien työpaikkojen syntymistä. Toiminnot ovat kaupungin tavoitteiden mukaisia ja tukevat yhdyskuntarakennetta Salon keskustan länsipuolella.

Virkistys

Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee Meriniitynpuiston lähivirkistysalue. Osa lähivirkistysalueesta muuttuu korttelialueeksi ja vastaavasti osa nykyisestä korttelialueesta muutetaan lähivirkistysalueeksi. Meriniitynpuiston-virkistysaluekokonaisuus säilyy kooltaan lähes ennallaan. Kaavalla ei ole oleellista vaikutusta alueen virkistysmahdollisuuksiin.

Liikenne

Alueen käyttöasteen noustessa myös liikenne lisääntyy alueella. Joensuunkadulta Mariankadulle sekä Joensuunkadulta kampuksen eteläpuolitse Salorankadulle kulkevat jalankulun ja pyöräilyn väylät ovat osa Salon kaupungin kävelyn ja pyöräilyn kehittämissuunnitelman tavoiteverkkoa.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaavalla ei ole nykytilanteeseen verrattuna vaikutusta Meriniitynkadun länsipuolella sijaitsevaan Joensuun kartanon valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristön alueeseen. Kaavalla on osoitettu muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Asemakaavan muutoksella muinaismuiston rajausta täsmennetään vastaamaan museoviraston arkeologisten kohteiden rajausta.

Maisema

Valtakunnallisesti arvokas Uskelan- ja Halikonjoen laakson maisema-alue rajoittuu Meriniityn länsipuolelle. Kaava -alue on jo pääosin rakentunutta, joten vaikutukset maisemaan ovat vähäiset.

Vaikutukset talouteen

Kaavamuuotos antaa mahdollisuuden alueen monipuoliseen kehittämiseen, joka parantaa elinkeinoelämän toimintamahdollisuuksia.

Vaikutukset ilmastonmuutokseen

Salon keskustan välittömässä läheisyydessä sijaitsevan rakennetun kokonaisuuden hyödyntäminen käyttömahdollisuuksia monipuolistaen on ekologisesti kestävä ja resurssiviisasta.

Asemakaavan muutos täydentää ja kehittää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Ilmastonkestävän kaavoituksen tarkistuslistan (KILVA) mukaan alueen sijainti mahdollistaa toteuttamisen ilmastonkestävästi.

Ilmastonkestävyys painottuu

- luonnonvarojen käytön minimointiin, joka perustuu rakennusten uusiokäytön mahdollistamiseen
- kestävän elämäntavan mahdollistamiseen, jossa alueen sijainti yhdyskuntarakenteessa johtaa kulutuksen päästöjen minimointiin

Osaan ilmastonkestävyyden teemoista kaavalla on hankalaa enää puuttua, koska alue on jo pääosin toteutunutta. Heikkouksina voidaan pitää

- ilmastoriskeille alttiiden ominaispiirteiden tunnistamisen vaikeutta sekä äärevöityvistä sääoloista aiheutuvien vaaratekijöiden tunnistamista.
- hiilen säilymistä tulevassa rakenteessa
- kaava- alue ei sijaitse metsäalueella, joten metsien hiilinielujen ja hiilivarojen turvaaminen ja lisääminen ei ole mahdollista

5.4 Ympäristön häiriötekijät**5.5 Kaavamerkinnot ja –määräykset**

KTY-1 Toimitilarakennusten korttelialueet
VL Lähivirkistysalue

Merkinnot ja määräykset ovat liitteenä

5.6 Nimistö

Asemakaavalla muodostuu Nakolankatu.

6 Asemakaavan toteutus

Alueen kunnallistekniikka on olemassa. Rakentamisen toteutuksesta vastaa maanomistaja.

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Rakentaminen toteutuu maanomistajan aikataulun mukaan.

Salossa 14 päivänä kesäkuuta 2022

Tarja Pennanen
asemakaavapäällikkö