

OTE SALON KESKUSTAN OSAYLEISKAAVA 2035

## OSAYLEISKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AP	Pientalovaltainen asuontalue.
AO	Erillispientalojen alue.
AK	Asuinkerrostalojen alue.
C	Keskustatoimintojen alue. Uudisrakennuksissa katutason kerrokseen tulee sijoittaa kadulle aukeavia liikkeitä tai toimistoja vähintään 50% liikekadun varrella sijaitsevan rakennuksen pohjakerroksen kerrosalasta.
C-1	Keskustatoimintojen alue. Liike- ja/tai toimistotilaa tulee rakentaa kahteen ensimmäiseen kerrokseen ja nämä tilat tulee olla yhdistettävissä tonttien välillä. Alueelle voidaan rakentaa asuntoja edellyttäen, että liiketilöiden pysäköinti ja huoltotilat voidaan toteuttaa. Alueen autopaikoitus sijoittuu pääosin maanalaisiin tiloihin, jossa pysäköintijärjestelyt tulee olla yhdistettävissä tonttien välillä luisikin ja ajoyhteyksin.
P	Palvelujen ja hallinnon alue.
PA	Yhdistetty asuinrakennusten ja palvelujen alue.
KM	Kaupallisten palvelujen alue, jolle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksiköitä.
KMT-1	Kaupallisten palvelujen ja työpaikkojen alue. Alue on tarkoitettu paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan sekä työpaikkojen alueeksi. Alueelle saa 15.4.2015 jälkeen sijoittaa myös merkitykseltään seudullisia paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan suuryksiköitä, mikäli maakuntakaava sen mahdollistaa. Alueella voi olla korjaamoja, varastointia, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta ja siihen liittyvää myymälä- ja toimistotilaa. Asuntoja saa rakentaa toimipaikan omaa tarvetta varten. Alueelle saa sijoittaa vain sellaisia vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha-, maatalous- ja kodintekniikkakauppaa. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavara-kaupan suuryksikköä.
KMT-2	Kaupallisten palvelujen ja työpaikkojen alue. Alue on tarkoitettu paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan alueeksi sekä työpaikkojen alueeksi, jossa voi olla ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta ja siihen liittyvää myymälä- ja toimistotilaa. Asuntoja saa rakentaa toimipaikan omaa tarvetta varten. Alueelle saa sijoittaa vain sellaisia vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha-, maatalous- ja kodintekniikkakauppaa. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavara-kaupan suuryksikköä.
K-res	Kaupallisten palvelujen ja työpaikkojen reservialue. Aluetta kehitetään keskustan sisäntuloalueena. Syntyvän kaupunkikuvan tulee olla laadullisesti korkeatasoisista huomioiden sijainti valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella. Seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön osalta soveltuvuus määritellään maakuntakaavassa.
TP	Työpaikka-alue.
TP-1	Työpaikka-alue. Alueella voi olla toimisto- ja palvelutyöpaikkoja, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta ja siihen liittyvää myymälätilaa sekä varastointia. Työpaikkarakentamisen tulee olla ympäristövaikutuksiltaan liike-, toimisto- ja näihin verrattavia tiloja. Erityistä huomiota on kiinnitettävä jokivarren maisemaan ja siihen, ettei jokivarren virkistysalueen toiminnolle aiheuteta häiriötä.
TP-2	Työpaikka-alue. Alueella voi olla toimisto- ja palvelutyöpaikkoja sekä myymälätilaa. Alueella on kiinnitettävä erityistä huomiota arkkitehtuurin ja kaupunkikuvan korkeaan laatuun.
TP-3	Työpaikka-alue. Alue voidaan osoittaa asumiseen, jos nykyinen toiminta siirtyä muualle ja mahdolliset ympäristöhaitat lähialueella poistuvat.

Salon kaupunginvaltuuston 7.4.2014 hyväksymä osayleiskaavakartta on tarkistettu Turun hallinto-oikeuden päätöksen (21.4.2015) mukaisesti merkitsemällä päätöksessä mainitut suojelukohteet sinisellä avoneilillä kaavakartalle. Näitä osin noudatetaan voimassa olevaa Salon yleiskaavaa 2020.



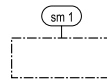
Maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristökohde.

Número viittaa yleiskaavaselvityksen arvohteiden luetteloon. Arvorakennusten suojelun toteuttamistapa ratkaistaan asemakaavoituksen ja/tai lupakäsittelyn yhteydessä. Myös asemakaava-alueen ulkopuolella rakennusten tai niiden osien purkaminen edellyttää lupaa (MRL 127.1§). Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen kohteelle/alueelle kohdistuvan lupahakemuksen ratkaisua. Suunnittelun ja rakennustoimenpiteiden tulee olla kokonaisuuden säilyttämistä turvaavia ja edistäviä.



Paikallisesti arvokas kulttuuriympäristökohde.

Número viittaa yleiskaavaselvityksen arvohteiden luetteloon. Arvorakennusten suojelun toteuttamistapa ratkaistaan asemakaavoituksen ja/tai lupakäsittelyn yhteydessä. Suunnittelu ja rakennustoimenpiteiden tulee olla kokonaisuuden säilyttämistä turvaavia ja edistäviä.



Muinaismuistolaille rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös.

Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevat maankäytösuunnitelmat on lähetettävä maakuntamuseoon lausuntoa varten. Numeroindeksi viittaa kaavaselvityksen kohdeluetteloon.



Muinaismuistolaille rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös.

Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevat maankäytösuunnitelmat on lähetettävä maakuntamuseoon lausuntoa varten. Numeroindeksi viittaa kaavaselvityksen kohdeluetteloon.



Osayleiskaava-alueen raja.



Alueen raja.



Osa-alueen raja.



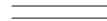
Yleinen tie.



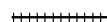
Pääkatu.



Kokoojakatu.



Muu katu tai katualueen osa.



Rautatie.



Ulkoireitti.



Pyöräilyn pääreitti.



Uusi tieyhteys.



Katuvaraus.

Katuyhteys toteutetaan mikäli Salaisten liittymä rakennetaan.



Uusi kevyen liikenteen yhteystarve.



Uusi rautatieyhteys (ESA-rata).



Kiertoliittymä.



Alikuku.



Kävelykatu.



Kävelypainotteinen katu.



Bulevardikatu.

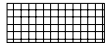
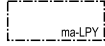
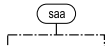
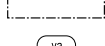
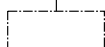
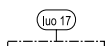
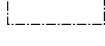

Ydinkeskustan sisäntulo- tai pääkatu, jota kehitetään kaupunkikuvallisesti uusilla katupuuriveillä tai säilyttämällä nykyiset kaupunkikuvallisesti merkittävät puurit.



Ohjeellinen veneväylä.



Suurjännitelinja.

<b>TY</b>	Teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.
<b>PY</b>	Julkisten palvelujen ja hallinnon alue.
<b>YK</b>	Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten alue.
<b>ET</b>	Yhdyskuntateknisen huollon alue.
<b>LPA</b>	Pysäköintilaitosten alue.
<b>VL</b>	Lähivirkistysalue.
<b>VL/s</b>	Lähivirkistysalue, jolla ympäristö säilytetään. Alueen puusto, muu kasvillisuus ja pinnanmuodot on säilytettävä siten, että sallitaan vain luonnon- ja maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet erillisen hoitosuunnitelman mukaisesti. Alueelle voidaan sijoittaa polkuja sekä muita hoitosuunnitelmassa osoitettuja virkistyskäyttöä palvelevia rakenteita.
<b>VP</b>	Puisto.
<b>VU</b>	Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.
<b>W</b>	Vesialue.
	Tori / aukio.
<b>e=1,5</b>	Korttelin tai sen osan suurin sallittu tehokkuusluku, eli kerrosalan suhde tontin/ rakennuspaikan pinta-alaan.
<b>e1</b>	Alue, jolla uudis- ja täydennysrakentamisen yhteydessä tavoiteltava korttelitehokkuus on 0,2 - 0,4 ja suositeltava rakennusten kerrosaluku on korkeintaan 2.
<b>e2</b>	Alue, jolla uudis- ja täydennysrakentamisen yhteydessä tavoiteltava korttelitehokkuus on 0,5 - 1,5.
<b>IV</b>	Korttelin tai sen osan suurin sallittu kerrosaluku, joka sisältää myös kerrosalaan kuulumattomat tilat kuten ullakon.
<b>ARM</b>	Kaupunginosan nimi.
	Maanallinen yleinen pysäköintilaitos.
	Pilaantuneiden maiden alue. Maankäytöllisiä rajoituksia maaperän mahdollisen saastumisen vuoksi.
	Vaara-alue. Sodanaikainen lentopommi-alue.
	Luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokas alue. Alueella on MRL 43.2§ mukainen rakentamisrajoitus ja MRL 43.2 ja 128§ mukainen toimenpiderajoitus. Toimenpiderajoitus ei koske pelto-ojien tai sähkö- vesi-, viemäri- tms. olemassa olevien laitteiden kunnossapitotöitä. Aluetta voidaan hoitaa siten, että edistetään luonnon monimuotoisuuden ja erityispiirteiden säilymistä. Numeroindeksi viittaa kaavaselostuksen kohdeluetteloon.
	Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue. Alueelle tehtävien suunnitelmien ja toimenpiteiden tulee olla maiseman arvoja huomioivia ja turvaavia. Rakentamisen tulee kohdistua aukeamien reunoille olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen.
	Rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokas alue. Alueen ominaispiirteet tulee säilyttää. Suojelun yksityiskohtainen toteuttamistapa ja lisärakentamismahdollisuudet ratkaistaan asemakaavatasolla. Alueelle voidaan sijoittaa uutta rakentamista ja toteuttaa muita ympäristöön vaikuttavia toimenpiteitä, kuitenkin siten, että aluekokonaisuuden kulttuurihistoriallisen arvon säilyminen ei vaarannu. Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen rakentamista koskevan lupa-asian ratkaisemista. Numeroindeksi viittaa kaavaselostuksen kohdeluetteloon.
	Rakennus- tai kulttuurihistoriallisen tai maisemallisen perustein suojeltava rakennus. Merkinnällä osoitettua kohdetta ei saa purkaa eikä sen ulkoasua muuttaa siten, että kohteen arvokkaat ominaispiirteet tuhoutuvat. Korjaus- ja uudisrakentaminen tulee sopeuttaa kohteen historiallisiin ja maisemallisiin arvoihin. Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen ympäristöön voimakkaasti vaikuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä. Numeroindeksi viittaa kaavaselostuksen kohdeluetteloon.

#### YLEISMÄÄRÄYKSET:

Kaavakartan määräykset ja merkinnät ovat korttelikokonaisuuksien pääsääntöisen käyttötarkoituksen mukaan. Kaikkia yksittäisiä toimintoja ei ole merkitty kokonaisuuden luettavuuden säilyttämiseksi esim. puistoalueet ja pysäköinnit. Asemakaavatasolla merkinnät täsmennyvät.

Vanhan rakennuslain (kaavat ennen 1.1.2000) aikaisilla alueilla kaavoja uudistettaessa, kerrosalan laskentaperiaatteissa ja kerrostuvun määrittelyssä huomioidaan vanhan rakennuslain mahdollistama rakentaminen.

Osayleiskaavassa osoitettua kerrostuvua ja korttelitehokkuutta (e1 ja e2 alueet) tarkennetaan korttel- ja rakennuspaikkakohtaisesti asemakaavoituksen yhteydessä.

#### PYSÄKÖINTIMÄÄRÄYKSET:

- Käytettävän rakennusoikeuden ylittäessä rakennustehokkuuden e=1,1, on kaikki autopaikat kyseisen tehokkuuden ylittävän kerrosalan osalta lunastettava pysäköintilaitoksesta tai osoitettava kerrosspysäköintinä tontilla.

Pysäköintilaitoksiin sijoitettuna autopaikkoja on osoitettava seuraavasti:

- Asuminen: yksi kutakin kerrosalan 84 neliometriä kohti kuitenkin vähintään yksi autopaikka asuntoa kohden.
- Palveluasuminen: yksi kutakin (tuetun asumisen) kerrosalan 180 neliometriä kohti
- Liiketilat: yksi kutakin kerrosalan 60 neliometriä kohti
- Toimisto-, ravintola- ja kokoustilat: yksi kutakin kerrosalan 84 neliometriä kohti

Maantasopysäköinnissä autopaikkoja on osoitettava seuraavasti:

- Asuminen: yksi kutakin kerrosalan 70 neliometriä kohti kuitenkin vähintään yksi autopaikka asuntoa kohden.
- Palveluasuminen: yksi kutakin (tuetun asumisen) kerrosalan 150 neliometriä kohti
- Liiketilat: yksi kutakin kerrosalan 50 neliometriä kohti
- Toimisto-, ravintola- ja kokoustilat: yksi kutakin kerrosalan 70 neliometriä kohti
- Teollisuuslaitokset: yksi viitti työntekijää kohti, kuitenkin vähintään yksi autopaikka kerrosalan 75 neliometriä kohti

#### KORKEUSASEMAVAATIMUKSET:

- Tulvariskialueiden rajausta ja korkeusasemat tulee määrittellä asemakaavoissa kulloinkin ajankohtaisen tiedon mukaan.

#### OLESKELUALUEMÄÄRÄYKSET:

- Tontikohtaisen leikki- ja oleskelualueen vähimmäispinta-alan rakentamattomalla pihatasolla tulee olla 10m<sup>2</sup> / 100m<sup>2</sup> asuinkerrosalaa. Leikki- ja oleskelutilaa ei tule sijoittaa välittömästi paikoitusalueen viereen.

#### RAKENTAMISEN LAATUA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET:

- Huoltopihat ja sisäänajot autopaikoituskellareihin tulee sijoittaa korttelialueen sisään siten, että sisäänajoaukot rakennuksen julkisivussa ovat mahdollisimman kapeat. Sisäänajoramppeja ei saa sijoittaa katujulkisivujen suuntaisesti. Katutilan elävöittämiseksi liikekatujen varsilla liikerakennusten katutasoon tulee sijoittaa kadulle avautuvia liiketiloja.

- Katutilan suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota jalankulun ja pyöräilyn ympärivuotiseen esteettömyyteen ja sujuvuuteen sekä katutilan rakenteiden, valaistuksen, katukalustusteiden ja viherrakentamisen hyvään laatuun.

- Tontikohtaisessa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota asuntojen pihajalustusteiden viherrakentamisen riittävään ja hyvään laatuun sekä pihatilojen leikki- ja oleskelualueiden auringonvalon saantiin.

- Hulevesien käsittelyä koskevat periaatteet selvitetään asemakaavassa. Hulevesiselvitysten tarve tulee ratkaista asemakaavoituksen yhteydessä.

Tähän yleiskaavakarttaan liittyy selustus, jossa on esitetty mm. tärkeimmät kaavan lähtökohdat ja tavoitteisiin liittyvät tiedot, kaavaratkaisujen perustelut sekä kuvaus yleiskaavan vaikutuksista. Selostuksesta löytyy myös tietoa kaavan merkityksestä eri osallisten kannalta sekä sen toteuttamiseen liittyvä ohjeisto.

## SALON Keskustan Osayleiskaava 2035

17.02.2014, tark. 26.3.2014 ja 10.9.2016

1 : 5000

Osayleiskaavan voimaantulo 10.9.2016

Korkein hallinto-oikeus 24.8.2016

Turun hallinto-oikeus 21.4.2015

Kaupunginvaltuuston hyväksyminen 07.04.2014

Kaupunginhallitus 17.03.2014

Osayleiskaavaehdotus nähtävillä 26.8. - 26.9.2013

Osayleiskaavaaluonnos nähtävillä 12.11. - 21.12.2012

Jarmo Heimo  
Kaupunginarkkitehti  
Salon kaupunki

Jari Mäkynen  
Arkkitehti, kaavan laatija  
Ramboll Finland Oy

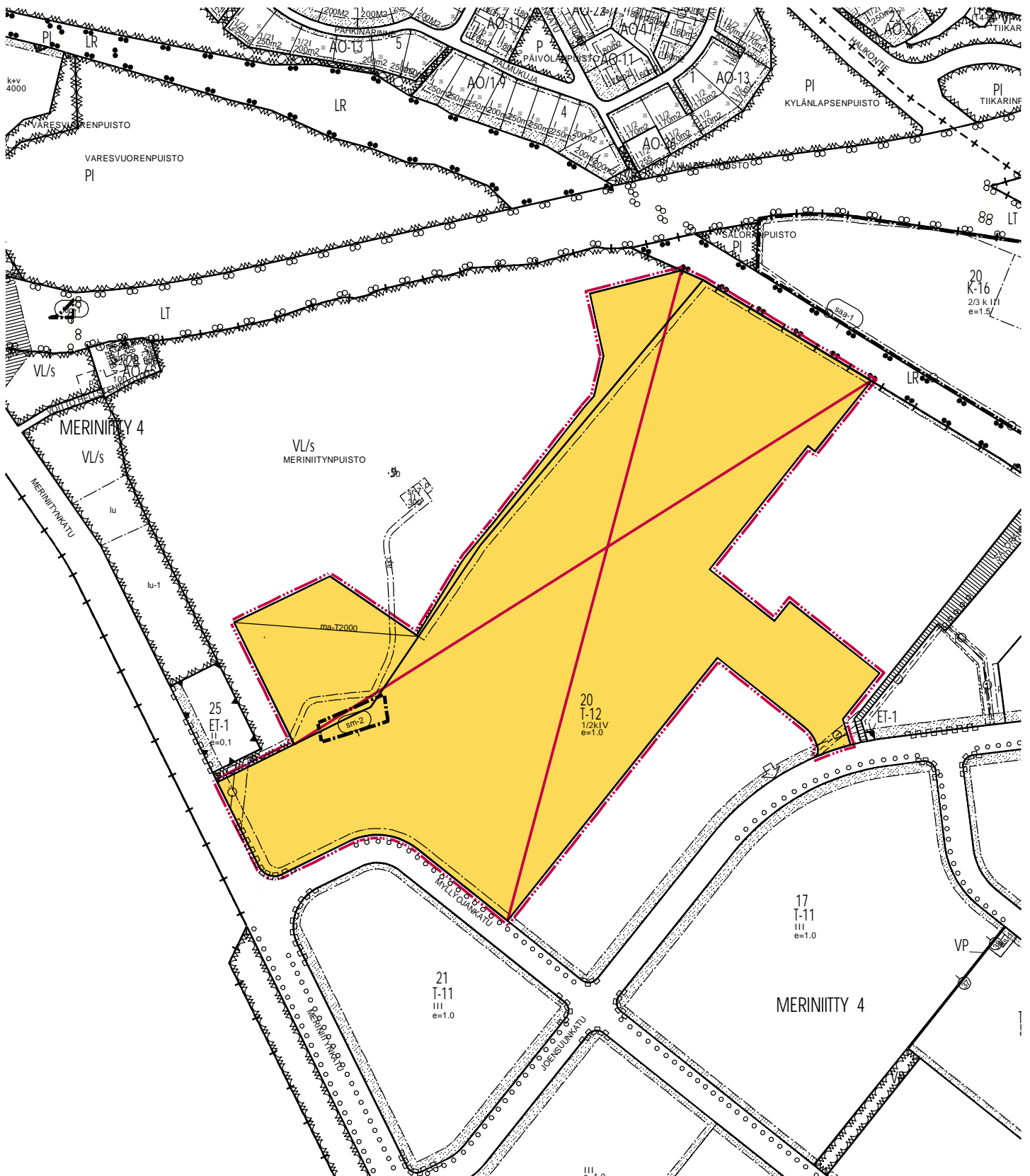
Petteri Laamanen  
Suunnittelija  
Ramboll Finland Oy

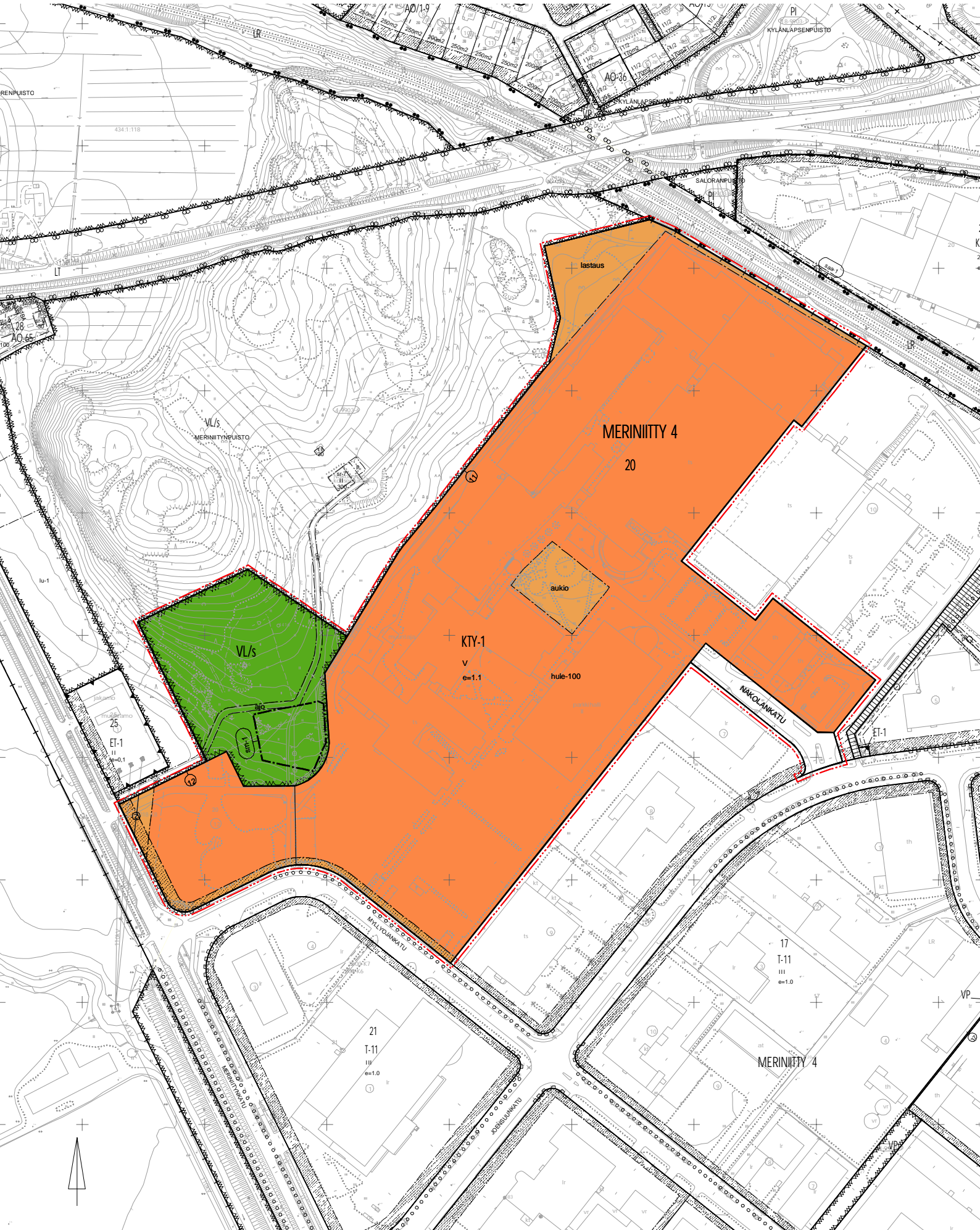


työ nro. 82132063



Maankäyttöpäalvelut





## ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSIÄ JA -MERKINTÖJÄ

KTY-1

Toimitilarakennusten korttelialue.

Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia sekä sijoittaa myös julkisia tai yksityisiä palveluja, koulutustiloja sekä pysäköintitiloja. Tontin kerrosalasta enintään 15 000 k-m<sup>2</sup> voidaan käyttää palveluasumisen tiloiksi.

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa rakennusalan alueelle auton säilytyspaikkoja, pääkäyttötarkoitusta palvelevia porrashuoneita, hissejä, valo- ja teknisiä kuiluja, teknisiä tiloja rakennusten kaikkiin kerroksiin. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavaramyymälää.



Lähivirkistysalue, jolla ympäristö säilytetään.

Alueen puusto, muu kasvillisuus ja pinnanmuodot on säilytettävä siten, että sallitaan vain luonnon- ja maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet erillisen hoitosuunnitelman mukaisesti. Alueelle voidaan sijoittaa polkuja sekä muita hoitosuunnitelmassa osoitettuja virkistyskäyttöä palvelevia rakenteita.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva punainen viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

4

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

MERINIITY

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

20

Korttelin numero.

NAKOLANK

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

V

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

e = 1.1

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.



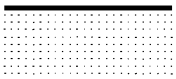
Rakennusala.

aukio

Sisääntuloaukiona säilytettävä alueen osa.

lastaus

Lastausalue, jolle ei saa sijoittaa rakentamista.



Istutettava alueen osa.



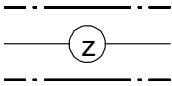
Katu.



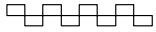
ajo

Alueella oleva ajoyhteys.

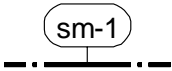




Sähköjohtoa varten varattu alueen osa.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

hule-100

Imeyttämistä tulee edesauttaa materiaalivalinnoilla. Muodostuvien hulevesien määrää tulee vähentää esimerkiksi käyttämällä yhtenäisiä istutusalueita ja pysäköintialueilla mahdollisimman paljon läpäiseviä pintamateriaaleja. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytysohjeiden, -altaiden tai säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 1,0 m<sup>3</sup> /100 m<sup>2</sup> vettä läpäisemätöntä pintaa kohden. Viivytysohjeiden, -altaiden ja säiliöiden tulee tyhjäntyä 24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

## YLEISET MÄÄRÄYKSET

Rakennusten tulee olla arkkitehtuuriltaan, materiaaliltaan ja kaupunkikuvaltaan korkealuokkaisia ja kaupunkimaisia.

Rakennusten rakenteiden tulee täyttää ääneneristävyysvaatimukset siten, etteivät liike- ja toimistohuoneistojen, majoitushuoneiden ja kokoontumistilojen melutasojen ohjearvot ylitä.

Rakennusten suunnittelussa on otettava huomioon mahdolliset raide- ja tieliikenteen aiheuttamat värinähaitat.

Autopaikkoja on varattava vähintään seuraavasti:

Pysäköintilaitoksiin sijoitettuna autopaikkoja on osoitettava seuraavasti:

Palvelutilat: yksi autopaikka kutakin tuetun asumisen kerrosalan 180 neliometriä kohti.

Toimisto- ja kokoontumistilat: yksi autopaikka kutakin kerrosalan 84 neliometriä kohti.

Muut työpaikkatilat: yksi autopaikka viittä työntekijää kohti, kuitenkin vähintään yksi autopaikka kerrosalan 90 neliometriä kohti.

Maantasopysäköinnissä autopaikkoja on osoitettava seuraavasti:

Palveluasuminen: yksi kutakin tuetun asumisen kerrosalan 150 neliometriä kohti.

Toimisto- ja kokoontumistilat: yksi kutakin kerrosalan 70 neliometriä kohti.

Teollisuuslaitokset: yksi viittä työntekijää kohti, kuitenkin vähintään yksi autopaikka kerrosalan 75 neliometriä kohti.

Rakentamattomat alueen osat tulee pitää istutettuina ja hoidettuina.

**TÄMÄN KAAVA-ALUEEN TONTTIJAKO ON SITOVA**



## ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSIÄ JA -MERKINTÖJÄ

KTY-1

Toimitilarakennusten korttelialue.

Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia sekä sijoittaa myös julkisia tai yksityisiä palveluja, koulutustiloja sekä pysäköintitiloja. Tontin kerrosalasta enintään 15 000 k-m<sup>2</sup> voidaan käyttää palveluasumisen tiloiksi.

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa rakennusalan alueelle auton säilytyspaikkoja, pääkäyttötarkoitusta palvelevia porrashuoneita, hissejä, valo- ja teknisiä kuiluja, teknisiä tiloja rakennusten kaikkiin kerroksiin. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavaramyymälää.



Lähivirkistysalue, jolla ympäristö säilytetään.

Alueen puusto, muu kasvillisuus ja pinnanmuodot on säilytettävä siten, että sallitaan vain luonnon- ja maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet erillisen hoitosuunnitelman mukaisesti. Alueelle voidaan sijoittaa polkuja sekä muita hoitosuunnitelmassa osoitettuja virkistyskäyttöä palvelevia rakenteita.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva punainen viiva.



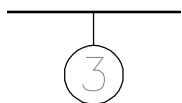
Kaupunginosan raja.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

4

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

MERINIITTY

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

20

Korttelin numero.

NAKOLANK

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

V

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

e = 1.1

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.



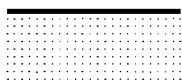
Rakennusala.

aukio

Sisääntuloaukiona säilytettävä alueen osa.

lastaus

Lastausalue, jolle ei saa sijoittaa rakentamista.



Istutettava alueen osa.

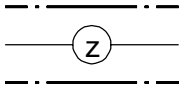


Katu.

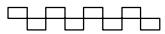


ajo

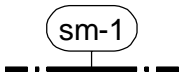
Alueella oleva ajoyhteys.



Sähköjohtoa varten varattu alueen osa.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

hule-100

Imeyttämistä tulee edesauttaa materiaalivalinnoilla. Muodostuvien hulevesien määrää tulee vähentää esimerkiksi käyttämällä yhtenäisiä istutusalueita ja pysäköintialueilla mahdollisimman paljon läpäiseviä pintamateriaaleja. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa alueella siten, että viivytyspainanteiden, altaiden tai säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 1,0 m<sup>3</sup> /100 m<sup>2</sup> vettä läpäisemätöntä pintaa kohden. Viivytyspainanteiden, -altaiden ja säiliöiden tulee tyhjäntä 24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

## YLEISET MÄÄRÄYKSET

Rakennusten tulee olla arkkitehtuuriltaan, materiaaliltaan ja kaupunkikuvaltaan korkealuokkaisia ja kaupunkimaisia.

Rakennusten rakenteiden tulee täyttää ääneneristävyysvaatimukset siten, etteivät liike- ja toimistohuoneistojen, majoitushuoneiden ja kokoontumistilojen melutasojen ohjearvot ylitä.

Rakennusten suunnittelussa on otettava huomioon mahdolliset raide- ja tieliikenteen aiheuttamat värinähaitat.

Autopaikkoja on varattava vähintään seuraavasti:

Pysäköintilaitoksiin sijoitettuna autopaikkoja on osoitettava seuraavasti:

Palvelutilat: yksi autopaikka kutakin tuetun asumisen kerrosalan 180 neliometriä kohti.

Toimisto- ja kokoontumistilat: yksi autopaikka kutakin kerrosalan 84 neliometriä kohti.

Muut työpaikkatilat: yksi autopaikka viittä työntekijää kohti, kuitenkin vähintään yksi autopaikka kerrosalan 90 neliometriä kohti.

Maantasopysäköinnissä autopaikkoja on osoitettava seuraavasti:

Palveluasuminen: yksi kutakin tuetun asumisen kerrosalan 150 neliometriä kohti.

Toimisto- ja kokoontumistilat: yksi kutakin kerrosalan 70 neliometriä kohti.

Teollisuuslaitokset: yksi viittä työntekijää kohti, kuitenkin vähintään yksi autopaikka kerrosalan 75 neliometriä kohti.

Pyöräpysäköinti:

Pysäköintipaikkoja tulee osoittaa toimisto- ja opetustiloja koskien vähintään 1pp/100 kerrosalaneliometriä kohti, joista 30% tulee sijaita katetussa tilassa. Pyöräpysäköinnit suositellaan sijoitettavaksi lähelle sisääntuloja.

Rakentamattomat alueen osat tulee pitää istutettuina ja hoidettuina.

TÄMÄN KAAVA-ALUEEN TONTTIJAKO ON SITOVA

## Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	734 Salo	Täyttämispvm	18.10.2021
Kaavan nimi	IoT Campus		
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm		
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm		15.03.2021
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus		
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	17,1248	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisien tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	17,1248

## Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>17,1248</b>	<b>100,0</b>	<b>164997</b>	<b>0,96</b>	<b>0,0000</b>	<b>16395</b>
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	14,9997	87,6	164997	1,10	14,9997	164997
T yhteensä					-14,8602	-148602
V yhteensä	1,9180	11,2			-0,3466	
R yhteensä						
L yhteensä	0,2071	1,2			0,2071	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

## Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>17,1248</b>	<b>100,0</b>	<b>164997</b>	<b>0,96</b>	<b>0,0000</b>	<b>16395</b>
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	14,9997	87,6	164997	1,10	14,9997	164997
KTY	14,9997	100,0	164997	1,10	14,9997	164997
T yhteensä					-14,8602	-148602
T					-14,8602	-148602
V yhteensä	1,9180	11,2			-0,3466	
VL	1,9180	100,0			-0,3466	
R yhteensä						
L yhteensä	0,2071	1,2			0,2071	
Kadut	0,2071	100,0			0,2071	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

## Salon kaupunki

### IoT Campus, asemakaavan muutos

#### Vastinekooste 14.6.2022

Kaavanlaatijan vastineet 27.4.2021, tark. 31.5.2021 päivätystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, 14.6.2021 – 13.7.2021 nähtävillä olleesta kaavaluonnoksesta sekä 20.12.2021 – 12.1.2022 nähtävillä olleesta kaavaehdotuksesta annettuun palautteeseen.

#### Sisällys

<b>1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute</b> .....	2
1.1 Väylävirasto.....	2
<b>2. Kaavaluonnoksesta saatu palaute</b> .....	4
2.1. Rakennusvalvonta .....	4
2.2. Varsinais-Suomen ELY-keskus .....	4
2.3. Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo.....	6
2.4. Varsinais-Suomen Pelastuslaitos .....	6
2.5. Caruna .....	7
2.6. Lounea .....	8
2.7. Salon kauppakamariosasto .....	8
2.8. Salon Yrittäjät ry .....	8
<b>3. Kaavaehdotuksesta saatu palaute</b> .....	9
3.1. Rakennusvalvonta .....	9
3.2. Varsinais-Suomen ELY-keskus .....	9
2.3. Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo.....	11
2.4. Caruna .....	11

# 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute

## 1.1 Väylävirasto

Väylävirasto on tutustunut asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja antaa lausuntonsa rautateiden näkökulmasta. Suunnittelualue sijaitsee noin 900 metriä Salon asemasta luoteeseen. Alue käsittää IoT Park Oy:n omistuksessa olevan tonttialueen sekä IoT Park Oy:n hallinnoiman Meriniityn puiston osan sekä lisäksi Salon kaupungin omistaman tonttialueen Myllyojan kadun ja Meriniitynkadun kulmauksessa. Alueen pohjoispuolella kulkee Kirkkonummi – Turku - rataosa. Asemakaavan tavoitteena on maanomistajan puolelta alueen käyttötarkoituksen muuttaminen monipuolisemmaksi, kerrosluvun tarkistaminen sekä rakennusoikeuden kasvattaminen. Kaupungin tavoitteena on alueen kehittämisen mahdollistaminen lisäselvitysten tulokset huomioon ottaen.

### **Salo – Turku -radan kaksoisraidevaraus**

Väyläviraston linjauksen mukaisesti Salo – Turku -rataosalla tulee pitkällä tähtäimellä varautua yhteen lisäraiteeseen (yhteensä kaksi raidetta). Lisäraidevaraukset ovat pitkän aikavalin varauksia, joiden toteuttamisaikataulu ei ole tiedossa ja joista ei toistaiseksi ole yksityiskohtaisia suunnitelmia. Rautatien läheisyyteen sijoittuvissa yleis- ja asemakaavoissa on turvattava lisäraiteiden toteuttamisedellytykset tulevaisuudessa.

Väylävirasto on laatinut vuonna 2020 ratateknisen suunnitelman Salo – Turku –radan lisäraiteen sijoittumisen ja tilantarpeen selvittämiseksi. Asemakaavan suunnittelualueen kohdalla suunnitelman mukainen lisäraide sijoittuu nykyisen raiteen eteläpuolelle. Lisäraiteen toteuttaminen saattaa siten edellyttää rautatiealueen laajentamista etelään. Lisäraiteen tilantarve ratkeaa sen jatkosuunnittelun yhteydessä. Turun Tunnin Juna Oy jatkaa lisäraiteen suunnittelua laatimalla siitä ratalain mukaisen ratasuunnitelman (Salo – Hajala -kaksoisraiteen ratasuunnitelma). Ratasuunnitelmaa ei voida hyväksyä vastoin lainvoimasta kaavaa (ratalaki 10 §), joten IoT Campuksen asemakaavassa osoitettavat ratkaisut on tarpeen sovittaa yhteen laadittavan ratasuunnitelman kanssa. Turun Tunnin Juna Oy tulee lisätä myös asemakaavamuutoksen osallisiin ja silta tulee pyytää lausunto asemakaavamuutoksesta.

### **Raideliikenteen melu, runkomelu ja tärinä**

Väylävirasto edellyttää, että kaavoitettaessa alueita radan läheisyydessä on otettava huomioon mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja tärinähaitat. Melun- ja tärinätorjunnassa tulee kiinnittää erityistä huomiota haittojen ennaltaehkäisyyn toimintojen sijoitusratkaisusta päätettäessä. Kaavatyön yhteydessä tulee laatia riittävät selvitykset melun ja tärinän leviämisestä ja osoittaa niiden pohjalta tarvittavat kaavamääräykset haittojen torjumiseksi.

Melun osalta kaavoituksessa on noudatettava Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaisia melun ohjearvoja. Lisäksi on huomioitava esimerkiksi raskaasta tavarajunaliikenteestä, ratapihan toiminnasta tai vaihteiden ylityksestä aiheutuva hetkellinen maksimimelutaso Uudenmaan ELY-keskuksen oppaan Melun- ja tärinätorjunta maankäytön suunnittelussa (2/2013) mukaisesti (asuintiloissa hetkellinen maksimimelu yöaikaan alle 45 dB AF-max). Melualueelle ei tule kaavoittaa melulle herkkää maankäyttöä ilman asianmukaisia selvityksiä ja tarvittavaa melunsuojausta. Runkomelun osalta tulee huomioida VTT:n laatiman esiselvityksen Maaliikenteen aiheuttaman runkomelun arviointi (VTT tiedotteita 2468) suositus runkomelutason raja-arvosta (Lprm) 30/35 dB. Yleensä runkomeluhaitat ulottuvat 60 m (pehmeikkö) - yli 200 m (kallio) etäisyydelle rautatiestä (VTT:n tiedotteita 2468).

Kaavoituksessa on huomioitava raideliikenteen tärinän aiheuttama rakennuksen vaurioitumisriski ja vaikutus asuinmukavuuteen. Tärinälle herkkää maankäyttöä ei tule osoittaa tärinäherkille alueille ilman tärinänvaimennustoimenpiteitä edellyttävää kaavamerkintää tai -määräystä. Tärinälle herkällä maaperällä kuten savikolla tärinä voi ulottua jopa yli 200 metrin päähän radasta. Rautatieliikenteestä johtuvalle tärinälle herkimpiä rakennuksia ovat yleensä puolitoista tai kaksikerroksiset puurakenteiset talot. Tärinäherkkyys riippuu mm. maaperän ja rakennuksen



värähtelyn ominaistajuudesta. Mikäli nämä ovat lähellä toisiaan, voi maaperän värähtely siirtyä ja voimistua rakennuksessa. Tärinähaittojen poistaminen jo rakennetuilta alueilta jälkikäteen on vaikeata, ellei mahdotonta ja korjaustoimenpiteet kalliita.

Tärinän osalta kaavoituksessa tulee huomioida VTT:n selvitys Suositus liikennetärinän mittaamisesta ja luokituksesta (VTT tiedotteita 2278). Suosituksen mukaan asuinrakennuksen tärinä ei saa ylittää uusilla asuinalueilla värähtelyluokan C arvoa  $V_w,95 \leq 0,30$  mm/s ja vanhoilla asuinalueilla värähtelyluokan D arvoa  $V_w,95 \leq 0,60$  mm/s. Mikäli kyse ei ole asuinrakennuksesta ja tilojen käyttötarkoitus on sellainen, että liikenteen ei katsota haittaavan lepoa (esim. kaupat, kahvilat, ostoskeskukset, tavaratalot, liikuntatilat), tavoiteraja voi olla kaksinkertainen em. arvoihin nähden (VTT tiedotteita 2569). Liikenteen tärinästä ja runkomelusta on lisäksi olemassa mm. seuraavat VTT:n julkaisut: Suositus liikennetärinän arvioimiseksi maankäytön suunnittelussa (VTT working papers 50, Espoo 2006), Ohjeita liikennetärinän arviointiin (VTT tiedotteita 2569, Espoo 2011) ja Rakennukseen siirtyvän liikennetärinän arviointi (VTT tiedotteita 2425, Espoo 2008). Julkaisuissa on annettu tärinään liittyviä suosituksia. Julkaisuja on saatavissa sähköisenä osoitteesta: <https://www.vtt.fi/julkaisut>.

Väylävirasto muistuttaa, että melun- ja tärinäntorjuntavastuun periaatteena on vastuun kuuluminen sille taholle, jonka suunnittelemista toimenpiteistä melun- ja tärinäntorjuntatarve syntyy. Näin ollen Väylävirasto ei osallistu uuden maankäytön johdosta aiheutuviin mahdollisiin melun- ja tärinäntorjunnan kustannuksiin.

Väylävirastolla ei ole muuta huomautettavaa kaavahankkeesta. Maanteiden osalta lausunnon antaa toimivaltainen ELY-keskus.

Vastine:

Turun Tunnin Juna Oy on lisätty asemakaavamuutoksen osallisiin.

Lisäraidevaraukseen mahdollisesti liittyvät kaavamuutokset voidaan tehdä omina erillisinä muutoksinaan. Kaavamuutoksessa ei esitetä lisärakentamista radan suuntaan, alue on jo valmiiksi rakentunut.

Väylä virasto on vastannut Helsinki-Turku nopea junayhteys hankkeesta. Kaavaselostuksessa sivulla 7 on hankkeen YVA selosteuksen melu-, tärinä- ja runkomelukarttasarja-aineistoista kartat koskien Salon keskustan ja Salon IoT Campuksen aluetta. Kartta-aineistojen perusteella alueen rakennetut ja rakennettavat osat eivät kuulu runkomelun ja tärinän riskialueelle. Melun osalta alueen tehdasrakennusten koillispuolella päivänajan keskiäänitaso on 55-60db. Ratamelu ei ulotu tehdasrakennusten länsipuolelle.

Kaava-alue on jo pääosin rakentunutta aluetta, jota olemassa olevat rakennukset rajaavat. Kt 52 suunnittelun yhteydessä tutkittiin maantien 110 aiheuttamaa liikennemelua Salon keskusta-alueen tuntumassa. Vaikka melukartta ei ulotu kaava-alueelle, voidaan kartan perusteella todeta, että maantien puoleiset rakennusmassat rajaavat liikennemelun pois piha-alueilta. IoT Campuksen kohdalla mt 110 ja rakennusten välissä sijaitsee lisäksi mäki-alue, jonka takana kaava-alue vasta sijaitsee. Mt 110 ei ole edes näköetäisyydellä. Kartta asiasta on vastineraportin sivulla 5.

## 2. Kaavaluonnoksesta saatu palaute

### 2.1. Rakennusvalvonta

*Rakennusvalvonta on tutustunut kaavaluonnokseen ja –selosteeseen. Rakennusvalvonnalla ei ole huomautettavaa luonnoksesta.*

### 2.2. Varsinais-Suomen ELY-keskus

*Kaava on alkuvaiheessa eikä toimintoja ja rakennusten sijoittumista ole vielä kuvattu tarkemmin. Kaavamerkintä KTY-1 määräyksineen poikkeaa yleiskaavasta ja maakuntakaavasta, mikä tulee perustella jatkosuunnittelussa.*

*Kaavatyössä tulee huomioida vaikutukset mm. asumiseen, liikkumiseen, virkistykseen, luontoon, maisemaan ja kulttuuriympäristöön.*

*On hyvä, että hulevesien hallinta on huomioitu kaavassa. Kaavan vaikutukset ilmastonmuutokseen on hyvä arvioida ja pyrkiä ekologisesti kestäviin ratkaisuihin. Esimerkiksi ilmastonkestävän kaavoituksen työkalun, KILVA:n, avulla voi arvioida maankäytön suunnittelun ratkaisujen ilmastonkestävyyttä.*

#### **Liikenne**

*Asemakaavan koillisreunan rata-alueella on käynnissä Väyläviraston vetämä kaksoisraiteen suunnittelu. Asemakaavoituksen yhteydessä on hyvä varmistua, vaatiiko kaksoisraiteen toteutus rata-alueen leventämistä.*

*Kaksoisraiteen toteutus edellyttää myös maantien 110 siltojen uusimista rata-alueen yli asemakaava-alueen pohjoispuolella. Alustavien suunnitelmien perusteella jatkossa toteutetaan vain yksi silta eli jalankulku- ja pyörätie toteutetaan ajoradan viereen. Tällä on todennäköisesti jonkin verran vaikutusta jalankulku- ja pyöräteihin myös tiealueen ulkopuolella. Suunnittelun yhteydessä on hyvä pohtia voisiko asemakaava-alueen kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiä parantaa tätä yhteyttä käyttäen. Yhteys maantien varren bussipysäkeille on ainakin hyvä turvata.*

*Kaavaselostuksessa on huomioitu radan aiheuttama melu. Melua syntyy kuitenkin myös maantieltä 110 sekä jonkin verran Meriniityntieltä. Kokonaismelua kannattanee tarkastella, sillä asemakaavassa on osoitettu lähivirkistysalue sekä mahdollisuus myös asumiselle. Tienpitäjä ei vastaa melusuojauksen toteuttamisesta olemassa olevan maantien melualueelle syntyvän maankäytön osalta.*

*Nykyisten valtakunnallisten, seudullisten että paikallisten linjausten ja strategioiden mukaisesti tulee maankäytön suunnittelussa kiinnittää erityistä huomiota kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen olosuhteiden parantamiseen ja houkuttelevuuteen erilaisten tavoitteiden saavuttamiseksi.*

*Alueen saavutettavuus muilla kuin henkilöautolla on hyvä käydä ainakin selostuksessa läpi. Asemakaavassa tai kaavaselostuksessa ei mainita joukkoliikennesyhteyksistä mitään.*

*Kaavaselostuksessa mainitaan Meriniityn alueen sisäisen kävelyn ja pyöräilyn verkoston olevan toimiva, mutta yhteydet Salon keskustaan vaativat parannusta. Kävelyn- ja pyöräilyn verkosto on hyvä esittää selostuksessa, ja kävelyn ja pyöräilyn yhteyksien toteuttamisesta ja jäsennyksestä korttelialueella on hyvä antaa ainakin yleismääräyksiä ja asemakaavassa. Yhteyksien esittäminen kartalla auttaa hahmottamaan kävelyn ja pyöräilyn reittejä ja toisaalta suunnittelemaan niitä niin, että ne risteävät autoliikenteen kanssa mahdollisimman vähän.*

*Asemakaavassa ei ole määrätty pyöräpysäköinnin toteutuksesta autopysäköinnin rinnalla.*

*Laadukkaalla pyöräpysäköinnillä tuetaan pyöräillen tehtyjen matkojen lisääntymistä. työpaikka-*

*alueet ovat potentiaalisia pyörämatkojen kohteita ja pyörän pysäköintiä voi olla useita tunteja. Pyöräpysäköinnin toteutuksesta määrääminen määrällisesti ja laadullisesti asemakaavavaiheessa johtaa todennäköisemmin laadukkaiden pyöräpysäköintipaikkojen toteutukseen ja edelleen siistiin ja jäsentyneeseen pysäköintiin ja toisaalta kulkutapamuutokseen. Vaikka alue on suurilta osin olemassa olevaa, voidaan alueen houkuttelevuutta helposti parantaa laadukkailla pyöräpysäköintipaikoilla ja turvallisilla kävelyn ja pyöräilyn yhteyksillä.*

*Ohjeita ja esimerkkejä pyöräpysäköintivelvoitteen määrittämiseksi määrällisesti ja laadullisesti löytyy mm. Väyläviraston ohjeita 18/2020: Pyöräliikenteen suunnittelu, s.194 ([https://julkaisut.vayla.fi/pdf11/vo\\_2020-18\\_pyoraliikenteen\\_suunnittelu\\_web.pdf](https://julkaisut.vayla.fi/pdf11/vo_2020-18_pyoraliikenteen_suunnittelu_web.pdf)) tai pyöräliikenteen suunnitteluohjeesta: <https://pyoraliikenne.fi/pyorapysakoinin-suunnitteluohje/#pysakointitarpeen-maarittely> . Suuntaa antavana esimerkkinä voi tarkastella vaikka Turun kaupungin pysäköinnin mitoitusohjetta: [https://www.turku.fi/sites/default/files/atoms/files/pysakoinnin\\_mitoitusohje\\_2021.pdf](https://www.turku.fi/sites/default/files/atoms/files/pysakoinnin_mitoitusohje_2021.pdf) .*

*Lausunto on laadittu yhteistyössä ELY-keskuksen Liikenne- ja infrastruktuuri –vastuualueen kanssa.*

Vastine:

Kaava-alue on jo pääosin rakennettua aluetta. Olemassa olevat rakennukset muodostavat toisiinsa liittyvän kokonaisuuden, jota ei ole tarpeen erotella toisistaan kaavamerkinnoin. Kaava antaa pääasiassa mahdollisuuden rakennuskannan uudiskäytölle ja uudistamiselle. Rakentamismahdollisuuden yksilöiminen kaavan lounaisosan rakentamattomalla alueella hankaloittaisi alueen tulevaisuuden kehittymismahdollisuuksia. Toiminnot tulevat joka tapauksessa liittymään jo olemassa olevaan rakenteeseen.

Myllyojankadun ja Meriniitynkadun kulmauksen tontilla kerrosluvuksi merkitään III. Tämä vastaa Meriniityn alueen yleistä rakentamisen kerroslukua.

Kaavan selostukseen kohtaan 4.3.1 on lisätty perustelut maakuntakaavasta ja yleiskaavasta poikkeamiselle. Kaavan vaikutukset on lisätty kohtiin 5.3.1(vaikutukset rakennettuun ympäristöön) ja 5.3.2 (vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön).

Lisäraidevaraukseen liittyvät kaavamuutokset voidaan tehdä omina erillisinä muutoksinaan. Tällä kaavamuutosalueella alue on jo rakentunutta rautatien suuntaan eikä kaavassa esitetä lisärakentamista radan suuntaan.

Liikennemelua ei ole erikseen tutkittu kaavahankkeen yhteydessä. Kaava-alue on jo pääosin rakentunutta aluetta, jota olemassa olevat rakennukset rajaavat. Kt 52 suunnittelun yhteydessä tutkittiin maantien 110 aiheuttamaa liikennemelua Salon keskusta-alueen tuntumassa. Vaikka melukartta ei ulotu kaava-alueelle, voidaan kartan perusteella todeta, että maantien puoleiset rakennusmassat rajaavat liikennemelun pois piha-alueilta. IoT Campuksen kohdalla mt 110 ja rakennusten välissä sijaitsee lisäksi mäki-alue, jonka takana kaava-alue vasta sijaitsee. Mt 110 ei ole edes näköetäisyydellä.



*Kuva ennustetilanteesta 2040 ilman meluväljejä.*

Selostuksen sivulle 5 on täydennetty alueen joukkoliikenneyhteydet ja sivulle 6 on lisätty karttakuva kevyenliikenteen verkostosta.

Asemakaavan muutosalue ei ulotu maantielle 110. Yhteydet bussipysäkeille voidaan ratkaista tämän kaavahankkeen ulkopuolella. Tulevaisuuden tarpeet tulee ottaa huomioon, mutta voidaan todeta, että maantietä 110 ei käytä yksikään bussiyhtiö tällä hetkellä.

Kaavamääräyksiin on lisätty määräys pyöräpysäköinnistä.

### 2.3. Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo

*Kaava-alueen länsiosassa sijaitseva kiinteä muinaisjäänös, rautakautinen kalmistoalue Meriniitty (muinaisjäänösrekisteritunnus 734010017), on asianmukaisesti huomioitu kaava-aineistossa, joten alueellisella vastuumuseolla ei ole asiaan huomautettavaa arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.*

*Jatkosuunnittelun yhteydessä tulee arvioida kaavaratkaisun vaikutukset kulttuuriympäristöön. kaavaa tulee tarkentaa siten, että valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen ja RKY-alueen arvot eivät heikkene vaan kaava-alue muodostaa luontevan reunan avoimelle maisemalle. Viisikerroksinen rakentaminen kaava-alueen länsiosassa peltoalueen reunalla, Joensuun kartanon läheisyydessä ei ole mahdollista, ja tämä tulee huomioida KTY-1 alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.*

*Alueellisella vastuumuseolla ei ole omalta toimialaltaan muuta huomautettavaa asiaan.*

Vastine:

Myllyojankadun ja Meriniitynkadun kulmauksen tontilla kerrosluvuksi merkitään III. Tämä vastaa Meriniityn alueen yleistä rakentamisen kerroslukua.

### 2.4. Varsinais-Suomen Pelastuslaitos

*Sammutus- ja pelastustyön mahdollisuudet tulee turvata kaavamuutosalueella sekä kaavamuutosalueen vieressä Orion Oyj:n kiinteistöllä. uusien pelastusteiden suunnittelu ja olemassa olevien pelastusteiden muutokset tulee hallita kokonaisuutena kaavamuutosalue ja Orion Oyj:n kiinteistö huomioiden. Sisääntuloväylillä tulisi olla alueopasteet, joihin on merkitty mm.*

alueen rakennukset osoitteineen ja alueen kulkuväylät sekä pelastustiet. Alueopasteet voivat nopeuttaa avun saapumista paikalle.

Kaavamuutoksen eräänä tavoitteena on alueen käyttötarkoituksen muuttaminen monipuolisemmaksi sallien m. toimistorakennuksia, koulutus- ja palvelutiloja ja palveluasumista. Uudisrakentamisessa ja tilamuutoksissa (käyttötarkoituksen muutokset) tulee huomioida, että YMa 848/2017 rakennusten paloturvallisuudesta, 5§ mukaan rakennukseen, jossa on asuntoja, majoitustiloja, hoitolaitostiloja tai kokoontumis- ja liiketiloja, ei saa lähtökohtaisesti sijoittaa palo- tai räjähdysvaarallista tilaa.

Joensuunkadun liittymäalue kaavoitetaan Nakolankaduksi. Jos liittymän yhteydessä olevien kiinteistöjen osoite muuttuu, edellyttää se mm. kiinteistöjen osoitmerkintöjen päivittämistä sekä osoitetietojen päivitystä tarpeellisille tahoille sekä osoitetiedon päivittäminen kiinteistöjen pelastussuunnitelmiin ja muuhun kiinteistöihin liittyvään dokumentaatioon.

Vastine:

Lausunnossa esitetyt asiat huomioidaan rakennuslupavaiheessa.

## 2.5. Caruna

### Nykyinen sähkönjakeluverkko

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



*Vaikutukset sähköjakeluun*

*Kaavamuutoksen vaikutukset sähköjakeluun jäävät vähäisiksi.*

*Siirtokustannusten jako*

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

*Muuta huomautettavaa*

*Meillä ei ole muuta huomautettavaa kaavaluonnoksesta. Toivomme saavamme mahdollisuuden antaa lausunto vielä ehdotusvaiheessa.*

## 2.6. Lounea

*Ei lausuttavaa*

## 2.7. Salon kauppakamariosasto

*Kauppakamariosasto haluaa nostaa esille mm. seuraavia näkökohtia:*

- *Vastaava kaavoitusjoustavuus tulisi olla toimintatapa laajemminkin koko Meriniityn ka kaupungin alueella*
- *IoT Campuksen tilanne osoittaa miten erilaisessa toimintaympäristössä yritykset tänä päivänä toimivat kuin kaavoituksen laatimisvaiheessa 20 vuotta sitten.*
- *20 vuotta sitten laadittu asemakaava tulee uusia, se ei vastaa nykypäivän-, saaticka tulevia vaatimuksia.*

*Salon kauppakamariosasto kannattaa Salon IoT Campus alueen asemakaavamuutosta*

## 2.8. Salon Yrittäjät ry

*Ei huomautettavaa*

### 3. Kaavaehdotuksesta saatu palaute

#### 3.1. Rakennusvalvonta

*Kaupunginhallitus pyytää rakennusvalvonnan lausuntoa IoT Campuksen asemakaavan muutoksesta. Kaava on ehdotusvaiheessa. Rakennusvalvonta on tutustunut luonnoksen jälkeen tehtyihin muutoksiin, kaavakarttaan ja -selostukseen.*

Merkitään tiedoksi

#### 3.2. Varsinais-Suomen ELY-keskus

*Lausunto koskee 18.10.2021 päivättyä kaavakarttaa ja selostusta. ELY-keskus lausui kaavan valmisteluaineistosta 24.6.2021.*

##### **ELY-keskuksen kannanotot**

###### ***Kaavaratkaisu***

*ELY-keskus lausui kaavaluonnoksesta mm: "Kaava on alkuvaiheessa eikä toimintoja ja rakennusten sijoittumista ole vielä kuvattu tarkemmin. Kaavamerkintä KTY-1 määräyksineen poikkeaa yleiskaavasta ja maakuntakaavasta, mikä tulee perustella jatkosuunnittelussa. Kaavatyössä tulee huomioida vaikutukset mm. asumiseen, liikkumiseen, virkistykseen, luontoon, maisemaan ja kulttuuriympäristöön."*

*Näkymät valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle on huomioitu kaavaehdotuksessa muuttamalla kerroskorkeus suunnittelualueen lounaisosassa viidestä kolmeen.*

*Kaavasunnitelma on edelleen epätarkka ja siksi kaavan monia vaikutuksia on vaikea arvioida. Kaavassa ei ole määritelty rakennusaloja. Ilmeisesti on tarkoitus hyödyntää olemassa olevia rakennuksia, mikä ilmaston ja kiertotalouden kannalta on hyvä asia. Kaava kuitenkin mahdollistaa yhtä lailla nykyisten rakennusten purkamisen kuin säilyttämisen. Tulevista rakennusmassoista ja niiden sijoittumisesta ei siten ole tietoa, ei myöskään alueen sisäisistä kulkureiteistä, toiminnoista, piha-alueista eikä kasvillisuudesta.*

*Maisemavaikutusten arvioinnin riittävyys on vielä syytä kaavassa varmistaa. Kaavalla on vaikutusta myös viereiseen virkistysalueeseen, erityisesti kaava-alueen vieressä kulkevan virkistysreitit viihtyisyyteen. Jotta vaikutuksia maisemaan ja virkistykseen voidaan paremmin arvioida ja huomioida, on kaavaa syytä tarkentaa ja ohjata rakentamista riittävästi kaavamääräyksillä.*

*Selostuksessa kerrotaan, että palveluasumista on tarkoitus sijoittaa alueen eteläosassa sijaitsevaan rakennukseen. Koska kaava mahdollistaa teollisuusrakentamista, on kaavaan syytä rajata alue, jolla asuminen sallitaan. Rakennusten sijoittuminen vaikuttaa myös ulkotilojen meluisuuteen.*

*Vaikka kaava-alueen vieressä onkin virkistysaluetta, kuten kaavaselostuksessa huomautetaan, on myös kaava-alueelle varattava riittävät alueet pihatoiminnoille ja virkistykseen.*

*Suunnittelualueella on puustoa hyvin vähän. Ehdotukseen sisältyy niukasti virkistysaluetta ja istutettavaa aluetta on ehdotuksessa ainoastaan kaista kaava-alueen eteläreunassa. Puusto pehmentää rakentamisen maisemallista vaikutusta maisema-alueen ja virkistysalueen suuntaan, parantaa suunnittelualueen pienilmastoa ja lisää asumisen viihtyisyyttä.*

*Hulevesien käsittely on huomioitu kaavaehdotuksessa ja siitä on annettu määräys, jonka mukaan mm. ”Muodostuvien hulevesien määrää tulee vähentää esimerkiksi käyttämällä yhtenäisiä istutusalueita ja pysäköintialueilla mahdollisimman paljon läpäiseviä pintamateriaaleja”, ja viivytyspainanteille, altaille ja säiliöille on annettu mitoitus. Hulevesien käsittelyssä tulee ensisijaisesti suosia luonnonmukaista imeyttämistä ja säiliöratkaisuihin on turvauduttava vain erityistapauksissa. Kaavaan kannattaa suunnitella riittävän suuret luonnonmukaiset hulevesien imeytysalueet ja vedenjohtamisreitit. Puusto tehostaa merkittävästi imeyttämistä ja haihduntaa.*

*Kaavaehdotuksen ilmastovaikutuksia on arvioitu ja todettu, että sijaintinsa vuoksi kaava voidaan toteuttaa ilmastokestävästi.*

### **Liikenne**

*Luonnosvaiheessa ELY-keskus suositteli tarkastelemaan raideliikenteen ja maantien 110 sekä Meriniityntien aiheuttamaa kokonaisuutta. Tätä kokonaisuutta tarkastelua ei ole tehty ja ei voida varmistua, tarvitaanko kaava-alueelle melusuojuuksia turvallisen ja viihtyisän ympäristön takaamiseksi kaavan mahdollistaman asumisen ja virkistymisen alueilla. ELY-keskus muistuttaa, että tienpitäjä ei vastaa melusuojuuksen toteuttamisesta olemassa olevan maantien melualueelle syntyvän maankäytön osalta.*

*Kaavassa ei ole osoitettu suunnittelualueen sisäisiä liikennejärjestelyitä, mm. jalankulku- ja pyöräilyväyliä tai ajoyhteyksiä. Tämä tarkastelu olisi hyvä tehdä, jotta liikkuminen alueella hahmottuu selkeämmin.*

*ELY-keskus pitää hyvänä, että asemakaavan on lisätty pyöräpysäköinnin toteutusvelvoite. Velvoitetta olisi vielä hyvä tarkentaa, jotta pyöräpysäköintipaikat toteutuvat laadukkaina ja turvallisina ja kaikki pyöräpysäköintipaikat varustetaan runkolukittavalla pyörätelineellä.*

*Kaava-aineisto olisi yleisesti hyvä päivittää kevyen liikenteen termin osalta kävelyksi/jalankulukuksi ja pyöräilyksi. Kevyen liikenteen termi ei ole enää uusimpien ohjeistuksien mukainen ja on siten vanhentunut ilmaisu.*

*Lausunto on laadittu yhteistyössä ELY-keskuksen Liikenne- ja infrastruktuuri -vastuualueen ja vesiyksikön kanssa.*

### **Vastine:**

ELY-keskus toteaa lausunnossaan, että kaava on epätarkka eikä kaavassa ole määritetty rakennusaloja. Tontti koostuu olemassa olevista toisiinsa kiinni rakennetuista rakennusmassoista. Rakennusten erottaminen rakennusaloiksi ei ole tarkoituksenmukaista, lisäksi yhtenäinen rakennusala tontilla vastaa Meriniityn alueella käytettyä merkintätapaa. On syytä ottaa huomioon, että pääosa alueesta on jo rakentunutta aluetta. Suurin osa alueen rakennuksista on rakennettu vuosien 1987-2001 välisenä aikana. Rakennukset ovat hyväkuntoisia ja elinkaarta on jäljellä vielä vuosikymmeniä.

Lausunnossa esille tuodun mukaisesti palveluasumin mahdollistava alueen osa on kuitenkin lisätty kaavakartalle.

Kaavan vaikutukset viereiseen virkistysalueeseen ja maisemaan jäävät vähäisiksi, koska kaava-alue koostuu pääasiallisesti jo rakentuneista entisistä Nokian tuotanto- ja toimistorakennuksista. Suhteessa maisemaan kaavalla ei ole oleellista merkitystä. Myöskään alueellisella vastuumuseolla ei ole huomautettavaa kaavaehdotukseen maiseman osalta.



Kokonaismelutarkastelua ei ole suoritettu, mutta melu on huomioitu kaavakartan yleisissä määräyksissä: Rakennusten rakenteiden tulee täyttää ääneneristävyysvaatimukset siten, etteivät liike- ja toimistohuoneistojen, majoitushuoneiden ja kokoontumistilojen melutasojen ohjearvot ylity. Rakennusten suunnittelussa on otettava huomioon mahdolliset raide- ja tieliikenteen aiheuttamat tärinähaitat.

Selostukseen kevyen liikenteen termi on päivitetty jalankulukuksi ja pyöräilyksi.

Lausunnossa esitettyjen asioiden osalta kaavakarttaa on täydennetty seuraavasti:

- palveluasumisen mahdollistava alueen osa on lisätty kaavakartalle.
- kaavaan on lisätty vaatimus palveluasumisen oleskelualueista: Korttelialueelle tulee rakentaa palveluasumiselle melulta suojattua asukkaiden oleskelualueita vähimmäiskooltaan 300m<sup>2</sup>/ palveluyksikkö.
- palveluasumisen mahdollistavien rakennusosien väliin on osoitettu istutettavat alueen osat.
- ajoyhteys Nakolankadulta pääsisäänkäynnille on lisätty kaavakarttaan.
- yleisiin määräyksiin on lisätty mainita polkupyörien pysäköintipaikkojen runkolukituksesta.

## 2.3. Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo

*Salon kaupunki on pyytänyt Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon lausuntoa 18.10.2021 päivätystä asemakaavan muutosehdotuksesta, joka koskee Meriniityn (4) kaupunginosan korttelin 20 tontteja 11 ja 12 sekä puistoaluetta. Noin 17 hehtaarin kokoinen suunnittelualue sijaitsee Salon keskustan välittömässä läheisyydessä rautatiealueen länsipuolella ja koostuu pääasiassa Nokian matkapuhelintehtaan aikaisista tuotanto- ja toimistorakennuksista ja niitä ympäröivistä asfaltoiduista piha-alueista. Pohjoisosassa alue rajautuu Meriniitynpuiston lähivirkistysalueeseen. Kaava-alue rajautuu Halikonjokilaakson viljelymaiseman valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen ja Joensuun kartanon RKY-alueeseen.*

*Alueellinen vastuumuseo on luonnosvaiheessa todennut, että viisikerroksinen rakentaminen ei sovellu avoimen maiseman reunalle valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen rajalle. Ehdotusvaiheessa kaava-alueen läntisimmän osan kerrosala on laskettu kolmeen, mikä vastineiden mukaan vastaa Meriniityn alueen yleistä rakentamisen kerroslukua. Alueellisella vastuumuseolla ei ole kaavaehdotukseen huomautettavaa maiseman, rakennetun kulttuuriympäristön eikä arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.*

Merkitään tiedoksi.

## 2.4. Caruna

*Kaava-alueella on Caruna Oy:n sähkönjakeluverkkoa oheisen liitteen 1 mukaisesti. Punaisella viivalla on esitetty 110 kV johdot, sinisellä viivalla on esitetty 20 kV johdot ja 0,4 kV johdot vihreällä. Ilmajohdot on esitetty yhtenäisellä viivalla ja maa-kaapelit katkoviivalla. Violetit neliöt ovat muuntamoita (A=asiakkaan omistama).*

*Kaava-alueen reunalla on sähköasema NAKOLA, ja kaava-alueella kulkee 110 kV voimajohto MRN-NKL. Kaavassa on käytetty ympäristöministeriön asetuksen mukaista merkintää nro 154 (johtoa varten varattu alueen osa).*

*Johtoalueelle ei saa sijoittaa ilman voimajohdon omistajan lupaa maanpäällisiä tai maanalaisia rakennuksia tai rakennelmia. Istutuksien korkeus on oltava rajoitettu koko kasvukauden aikana maksimissaan kahteen (2) metriin.*

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

#### *Vaikutukset sähköjakeluun*

*Asemakaavan tavoitteena on alueen käyttötarkoituksen muuttaminen monipuolisemmaksi. Kaavamuutoksen vaikutukset sähköjakeluun jäävät vähäisiksi.*

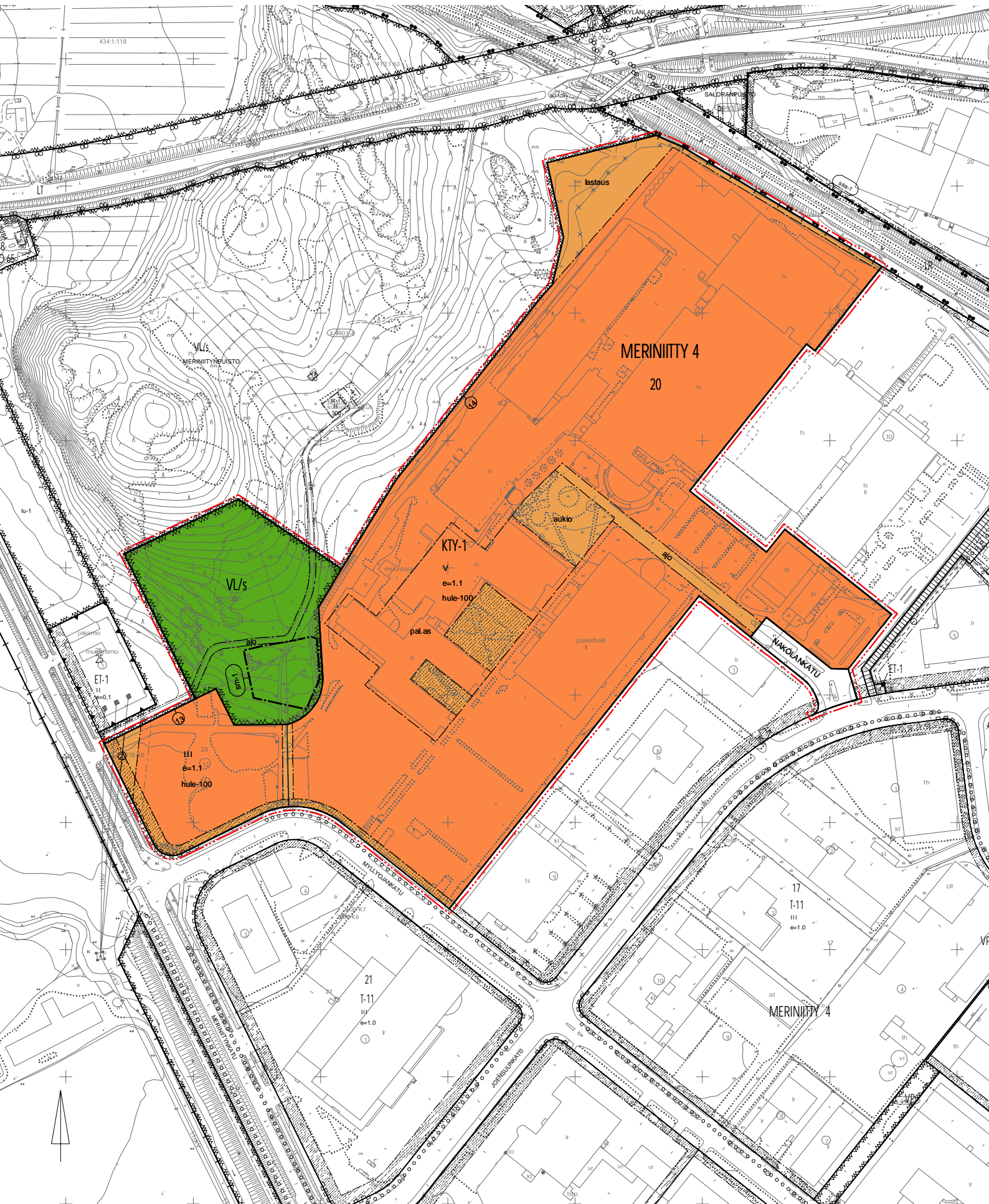
#### *Siirtokustannusten jako*

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

#### *Muuta huomautettavaa*

*Meillä ei ole muuta huomautettavaa ko. ehdotuksesta. Toivomme saada tietoomme, kun kaava on hyväksytty.*

Merkitään tiedoksi.



## ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSIÄ JA -MERKINTÖJÄ

KTY-1

Toimitilarakennusten korttelialue.

Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia sekä sijoittaa myös julkisia tai yksityisiä palveluja, koulutustiloja sekä pysäköintitiloja. Tontin kerrosalasta enintään 15 000 k-m<sup>2</sup> voidaan käyttää palveluasumisen tiloiksi.

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa rakennusalan alueelle auton säilytyspaikkoja, pääkäyttötarkoitusta palvelevia porrashuoneita, hissejä, valo- ja teknisiä kuiluja, teknisiä tiloja rakennusten kaikkiin kerroksiin. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavaramyymälää.



Lähivirkistysalue, jolla ympäristö säilytetään.

Alueen puusto, muu kasvillisuus ja pinnanmuodot on säilytettävä siten, että sallitaan vain luonnon- ja maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet erillisen hoitosuunnitelman mukaisesti. Alueelle voidaan sijoittaa polkuja sekä muita hoitosuunnitelmassa osoitettuja virkistyskäyttöä palvelevia rakenteita.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva punainen viiva.



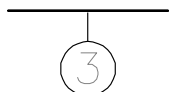
Kaupunginosan raja.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

4

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

MERINIITTY

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

20

Korttelin numero.

NAKOLANK

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

V

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

e = 1.1

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.



Rakennusala.

aukio

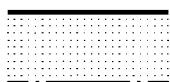
Sisääntuloaukiona säilytettävä alueen osa.

lastaus

Lastausalue, jolle ei saa sijoittaa rakentamista.

pal.as

Alue, jolle saa sijoittaa palveluasumisen tiloja



Istutettava alueen osa.

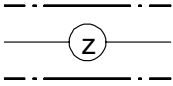


Katu.

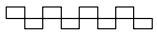


ajo

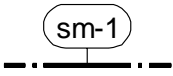
Alueella oleva ajoyhteys.



Sähköjohtoa varten varattu alueen osa.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

hule-100

Imeyttämistä tulee edesauttaa materiaalivalinnoilla. Muodostuvien hulevesien määrää tulee vähentää esimerkiksi käyttämällä yhtenäisiä istutusalueita ja pysäköintialueilla mahdollisimman paljon läpäiseviä pintamateriaaleja. Vettä läpäisemättömiltä pinoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytysohjauksien, altaiden tai säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 1,0 m<sup>3</sup> /100 m<sup>2</sup> vettä läpäisemätöntä pintaa kohden. Viivytysohjauksien, -altaiden ja säiliöiden tulee tyhjäntyä 24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

## YLEISET MÄÄRÄYKSET

Rakennusten tulee olla arkkitehtuuriltaan, materiaaliltaan ja kaupunkikuvaltaan korkealuokkaisia ja kaupunkimaisia.

Rakennusten rakenteiden tulee täyttää ääneneristävyysvaatimukset siten, etteivät liike- ja toimistohuoneistojen, majoitushuoneiden ja kokoontumistilojen melutasojen ohjearvot ylity.

Rakennusten suunnittelussa on otettava huomioon mahdolliset raide- ja tieliikenteen aiheuttamat värinähaitat.

Rakentamattomat alueen osat tulee pitää istutettuina ja hoidettuina. Korttelialueelle tulee rakentaa palveluasumiselle melulta suojattua asukkaiden oleskelualueita vähimmäiskooltaan 300 neliometriä/palveluyksikkö.

## PYSÄKÖINTI

Autot:

Pysäköintilaitoksiin sijoitettuna autopaikkoja on osoitettava seuraavasti:  
Palvelutilat: yksi autopaikka kutakin tuetun asumisen kerrosalan 180 neliometriä kohti.

Toimisto- ja kokoontumistilat: yksi autopaikka kutakin kerrosalan 84 neliometriä kohti.

Muut työpaikkatilat: yksi autopaikka viittä työntekijää kohti, kuitenkin vähintään yksi autopaikka kerrosalan 90 neliometriä kohti.

Maantasopysäköinnissä autopaikkoja on osoitettava seuraavasti:

Palveluasuminen: yksi kutakin tuetun asumisen kerrosalan 150 neliometriä kohti.

Toimisto- ja kokoontumistilat: yksi kutakin kerrosalan 70 neliometriä kohti.

Teollisuuslaitokset: yksi viittä työntekijää kohti, kuitenkin vähintään yksi autopaikka kerrosalan 75 neliometriä kohti.

Pyöräpysäköinti:

Pysäköintipaikkoja tulee osoittaa toimisto- ja opetustiloja koskien vähintään 1pp/100 kerrosalaneliometriä kohti, joista 30 % tulee sijaita katetussa tilassa. Pyöräpysäköinnit suositellaan sijoitettavaksi lähelle sisääntuloja ja pysäköintipaikkojen tulee olla runkolukittavia.

TÄMÄN KAAVA-ALUEEN TONTTIJAKO ON SITOVA

