

Turuntie 2 Asemakaavan muutos 2022



Sisällysluettelo

1 Perus- ja tunnistetiedot	4
2 Tiivistelmä	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2 Asemakaava	5
3 Lähtökohdat	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
4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet	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	20
4.5.3 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	20
5 Asemakaavan kuvaus	20
5.1 Kaavan rakenne	20
5.1.1 Mitoitus	20
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	20
5.3 Aluevaraukset	21
5.3.1 Korttelialueet	21
5.4 Kaavan vaikutukset	21
5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	21
5.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	21
5.4.4 Muut vaikutukset	23
5.5 Ympäristön häiriötekijät	23
5.6 Kaavamerkinnot ja – määräykset	23
5.7 Nimistö	23
6 Asemakaavan toteutus	23
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	23
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	24
6.3 Toteutuksen seuranta	24

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
7. luonnosvaiheen lausunnot, kannanotot ja vastineraportti 16.2.2023
8. kaavaehdotus, 16.2.2023
9. asemakaavan seurantalomake (tilastolomake)
10. ehdotusvaiheen lausunnot, kannanotot ja vastineraportti x.x.2022

1 Perus- ja tunnistetiedot

Asemakaavan selostus, joka koskee 16.2.2022 päivättyä asemakaavakarttaa (Turuntie 2).

Asemakaavan muutos koskee:

Armfeltin kaupunginosan (3) kortteli 2 ja tontti 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 25.10.2022§204

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 kaupunginhallituksessa 20.6.2022 §226. Kaavaluonnos oli nähtävillä 10.11.-9.12.2022.

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).

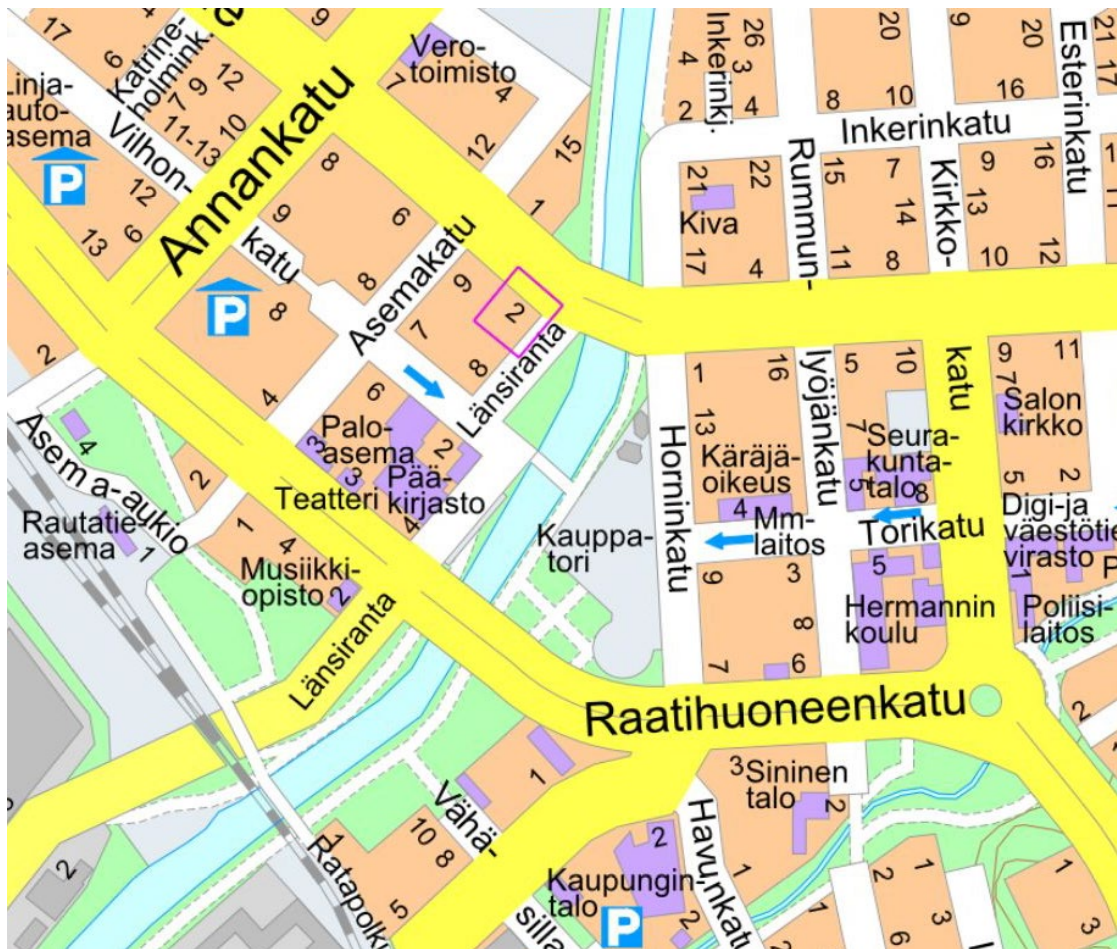
3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuuotosalue 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 m².

Kaava-alueen sijaintikartta



Opaskartta © Salon kaupunki

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnitteluala 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 tyypillistä liikerakennusarkkitehtuuria ja on keskeinen maamerkki Salonjoen varrella Turuntien ja Längsirannan kulmauksessa.

Kaava-alueen rakennus on Längsirannan 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 liikeyrakennus kaava-alueen viereisellä tontilla.



Kaavoitettavan rakennuksen Turuntien puoleinen julkisivu.



Kaavoitettavan rakennuksen Länsirannan puoleinen julkisivu.

Asuminen

Kaavamuuosalueella ei ole asuinkiinteistöä.

Palvelut ja työpaikat

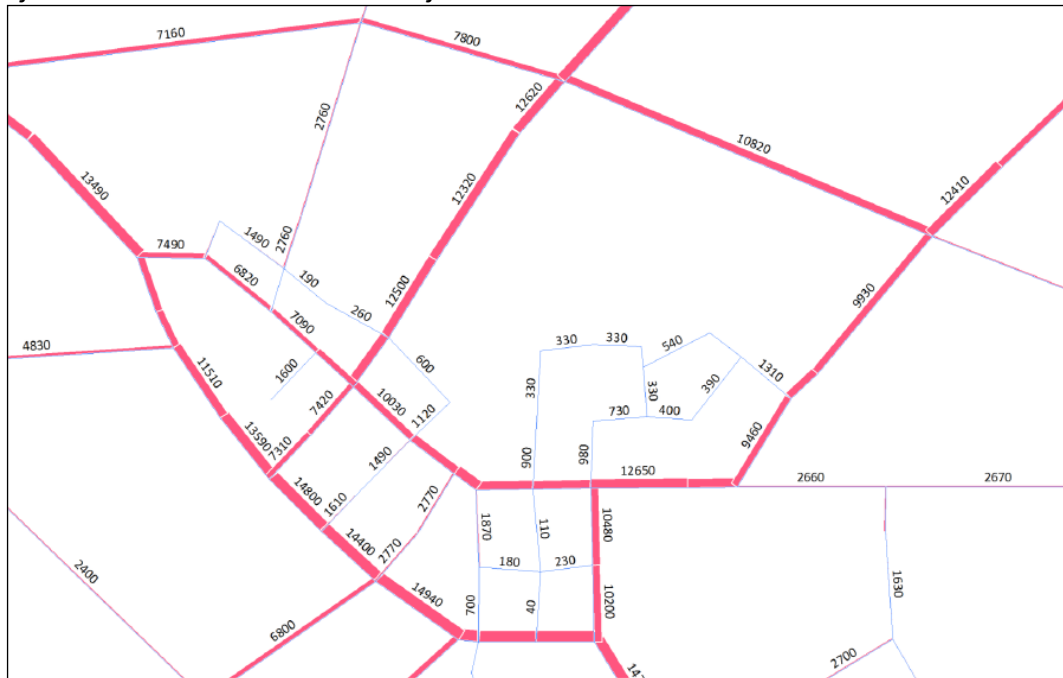
Keskustan kaupalliset palvelut ovat alle 0,5 kilometrin etäisyydellä. Päiväkoti, ala-aste, yläaste, kirjasto ja nuorisotila ovat n. 0,5 kilometrin etäisyydellä. Lukio on n. 1,5 kilometrin päässä.

Virkistys

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

Liikenne

Turuntiellä 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 Keskuksen 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.

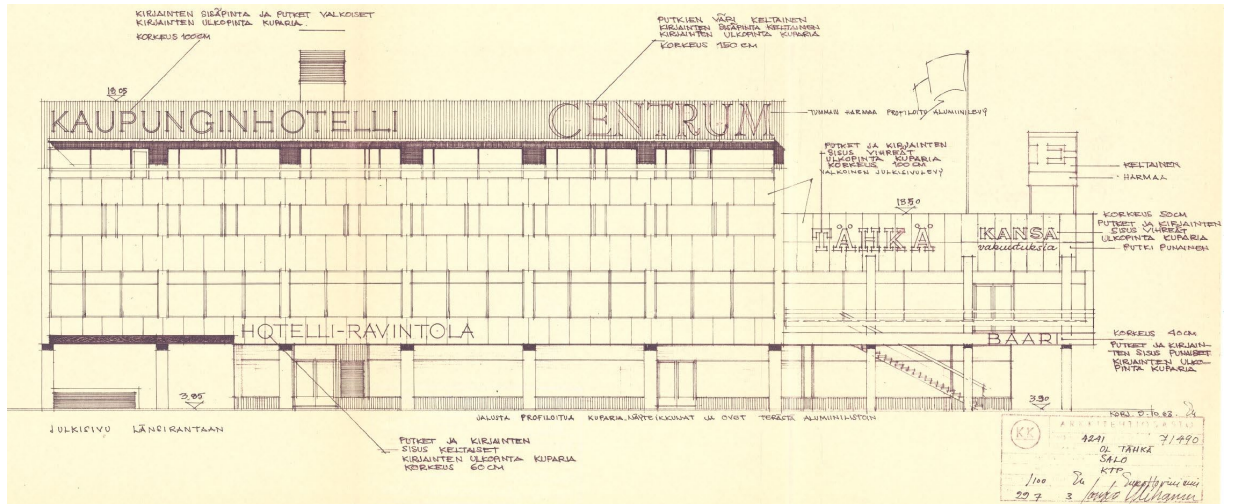
(Lähde: Vuosisata Salon rakennushistoriaa, Petri Lavonen, v.2000)

Kuvapari: (Jouko Laineen kuvakokoelma)

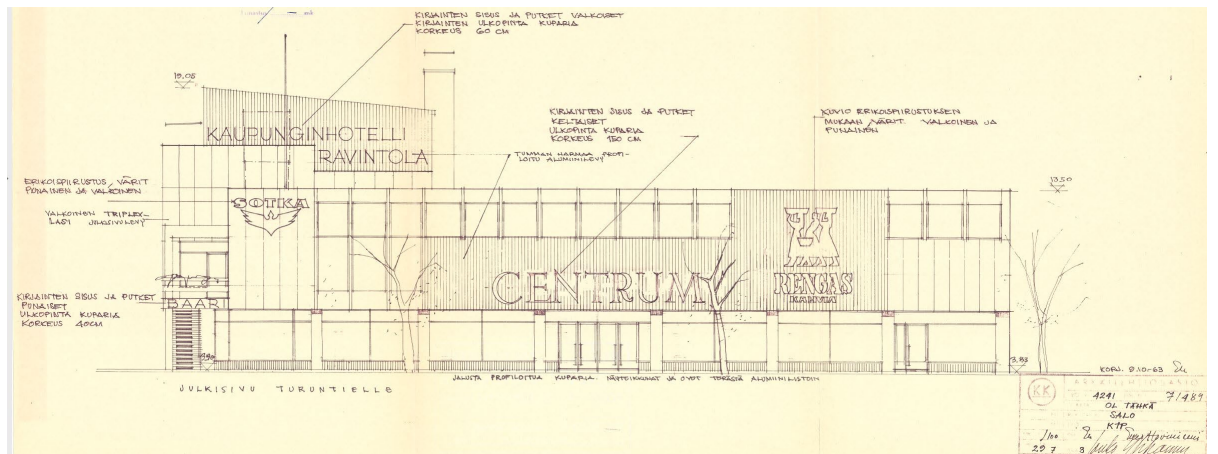


Rakennusinventointi

Rakennuslupapiirustukset vuodelta 1965
Suunnittelija, arkkitehti Jouko Ylihannu



Julkisivu Länsirantaan, 1965

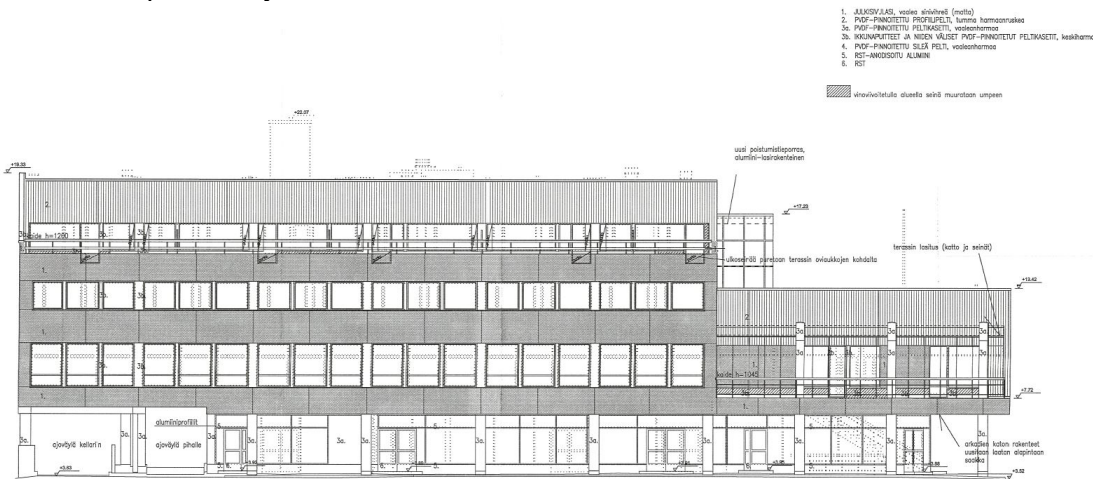


Julkisivu Turuntielle, 1965

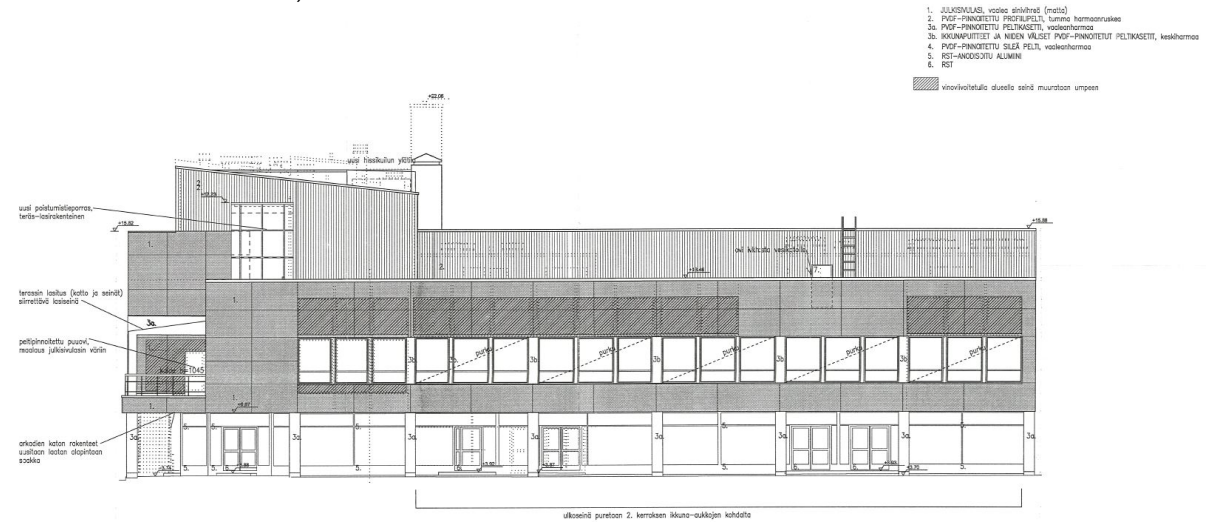


Valokuva vuodelta 1965 © Työväenmuseo Werstas Tampere, tk/k 12469

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-autosemalle osoitettu 50 pysäköintipaikkaa.
30.3.1965	Liikerakennuksen lopputarkastus 12.3.1965. 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).
20.11.1973	Muutoksia hotellin tiloissa: Huonetilamuutos 3. kerroksessa, asuntojen muutos hotellihuoneiksi 4. kerroksessa.
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
11.11.2004	Uudestaan rakentamiseen verrattava sisämuutos, julkisivumuutoksia 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, kestävästä liikkumisesta, asumisen, palvelujen ja työpaikkatoimintojen yhteensovittavaa kehittämistä tulee edistää kokonaisvaltaisella suunnittelulla.

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

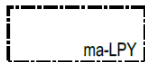
Salon keskustan osayleiskaava 2035

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 katkopiiveviivaan 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 kaupunginhallituksessa 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

Kaavaluonnokset asetettiin laatimisvaiheen kuulemista varten (MRA 30§) nähtäville **10.11.-9.12.2022** väliseksi ajaksi. Tästä ilmoitettiin osallisille kirjeellä ja julkaistiin sanomalehti- ja ilmoitustaulukuulutukset.

Kaavaehdotus asetettiin MRA 27§:n mukaisesti julkisesti nähtäville x.x.-x.x.2023. Nähtävilläolosta ilmoitettiin vain ulkopaikkakuntalaisille kirjeellä, muille osallisille siitä ilmoitettiin sanomalehti- ja ilmoitustaulukuulutuksella.

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. Kerrosluku on III Turuntien puolella ja IV Länsirannan puolella. Turuntien matalampi siipiosa liittyy rakennuksen kaupunkikuvallisesti viereiseen matalampaan liikera- kennukseen ja säilyttää nykyisen rakennuksen hierarkiaeron, jossa hotelliosa korostuu kaupunkitilassa korkeampana rakennusmassana.

Tontin nykyinen asemakaavan sallima rakennusoikeus 3429 m² on jo ylitetty. Rakennusoikeutta on käytetty 4215 m². Keskustan osayleiskaavan mukaisella tehokkuudella 2.0 rakennusoikeutta on 4572 k-m², mikä mahdollistaa olevan rakennuksen pienimuotoisen laajentamisen.

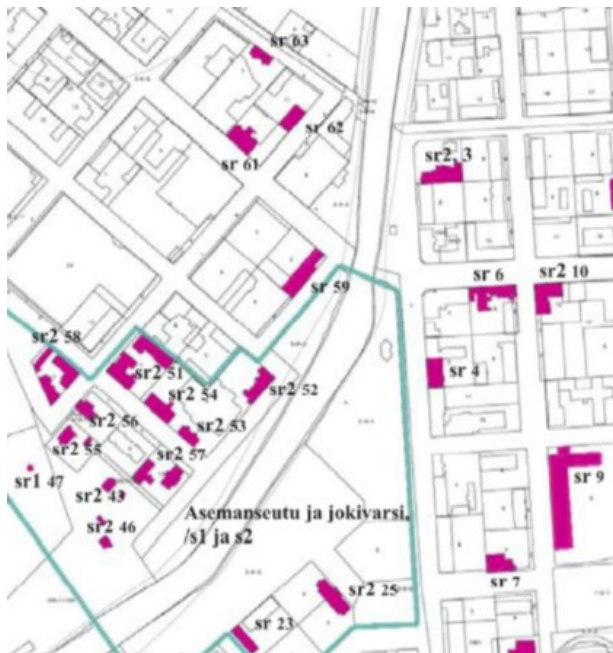
Rakennuksen yleiskaavan suojelumerkintä huomioidaan asemakaavassa merkinnällä sr-3, suojeltava rakennus. Rakennus on paikallisesti merkittävä rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa tehtävät korjaus- ja muutostoimenpiteet eivät saa heikentää rakennuksen kaupunkikuvallista merkitystä. Rakennuksen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

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

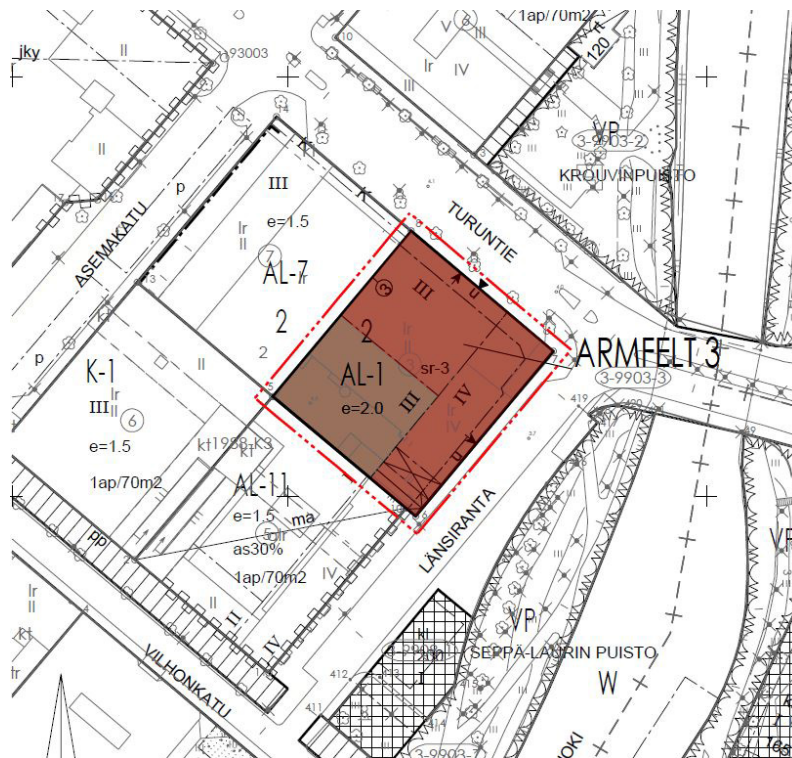
Kaava mahdollistaa muutoksia Turuntien puoleiseen rakennusmassaan mahdollistaen muutokset asuntojen toteuttamiselle ja rakennuksen yhden kerroksen lisäykselle. Huo- mioitavaa on, että Turuntien puoleisen rakennuksen toinen kerros on entistä tavarata- lon myymälätilaa, jonka huonekorkeus on korkeampi kuin mahdollisesti toteutettavien asuntojen edellyttämä kerroskorkeus, jolloin katukuvassa rakennuksen korkeus ei tule nousemaan huomattavan paljon nykyistä korkeammaksi.

Salon keskustan osayleiskaavassa 2030 osoitettu suojelumerkintä on kohdistettu kos- kemaan vain hotelliosaa. Suojelumerkintä perustuu Salon yleiskaava 2020:een ja sen yhteydessä laadittuun Salon rakennetun kulttuuriympäristön kartoitukseen vuodelta 2004. Kaavaehdotus noudattaa yleiskaavaa tältä osin ja muutokset ja lisärakentami- nen ovat mahdollisia Turuntien puolella ja tontin sisäosissa. Näillä perusteilla kaavassa osoitetaan myös hieman lisärakennusoikeutta. Rakennusoikeuden lisäys jo toteutu- neeseen rakennukseen on 352 kem². Rakennustehokkuus on keskustan osayleiskaava- van mukainen. Kaavamutoksen suojelumerkinnällä varmistetaan Turuntien puoleisen

rakennusmassan ja liiketilakerroksen säilyminen yleiskaavan suojelumerkinnästä poiketen.



Salon yleiskaavan suojelumerkinnän sr59 kohdentuminen.



Rakennusmassat joihin suojelumerkintä kohdistuu on tummennettu.

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

Laatimisvaiheen kuuleminen. Kaavaluonnos oli laatimisvaiheen kuulemista varten (MRA 30§) nähtävillä **10.11.-9.12.2022**. Nähtävilläoloaikana osallisille varattiin mahdollisuus jättää mielipiteitä. Viranomaisilta pyydettiin tarvittavat lausunnot. Luonnosvaiheessa jätettiin 9 kirjallista lausuntoa. Mielipiteitä ei saatu. Palautteeseen laadittiin vastinekooste. Kaavaluonnoksesta saatu palaute sekä siihen laaditut vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä, liite 7.

Kaavakarttaa selvennettiin suojelumerkinnän osalta kaavakartan luettavuuden parantamiseksi.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 2286 m².

Kaavaluonnos

Korttelialue	Pinta-ala	Tonttien lkm	Rakennusoikeus
AL	2286 m ²	1	4572 k-m ²
Korttelialue yhteensä	2286 m ²	1	4572 k-m ²

Muodostettavalle asuin- ja liikerakennusten tontille (AL) on toteutettava liiketiloja ensimmäiseen kerrokseen. Ensimmäisessä kerroksessa on liiketiloja 1424 k-m². Muihin kerroksiin on mahdollista toteuttaa asuntoja 3148 k-m². 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

Suunnittelualueen 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 m² 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

Kaavamuuotosalueen 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

Kaavamuuotos 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.

Ilmastokestävyiden painopisteet

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 ilmastokestävydestä 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 esim. piharakenteissa ja vähäisissä määrin julkisuuksissa. 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 joukkoliikennetarkaisuihin. Uusia ratkaisuja kestävään liikkumiseen ei ole etsitty tässä kaavahankkeessa. Kaavamuutosalueen pienuudesta johtuen äärevöityvistä sääoloista aiheutuviin vaaratekijöihin ei ole juuri voitu vaikuttaa. Hulevesien hallinnasta on kaavamääräyksiä.

Työkalun toimintaperiaate:

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

Ilmaston kannalta parhaat ratkaisut riippuvat kokonaisuudesta. Merkittävimpiä ratkaisuja 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 ilmastonäkökulmaan, jotta asia ohjautuisi myös tarkempaan suunnitteluun mahdollisimman systemaattisesti. Siksi työkalussa käydään läpi samat kysymykset, vaikka käytännön ratkaisua ei välttämättä tehtäisikään juuri käsiteltävässä kaavassa.

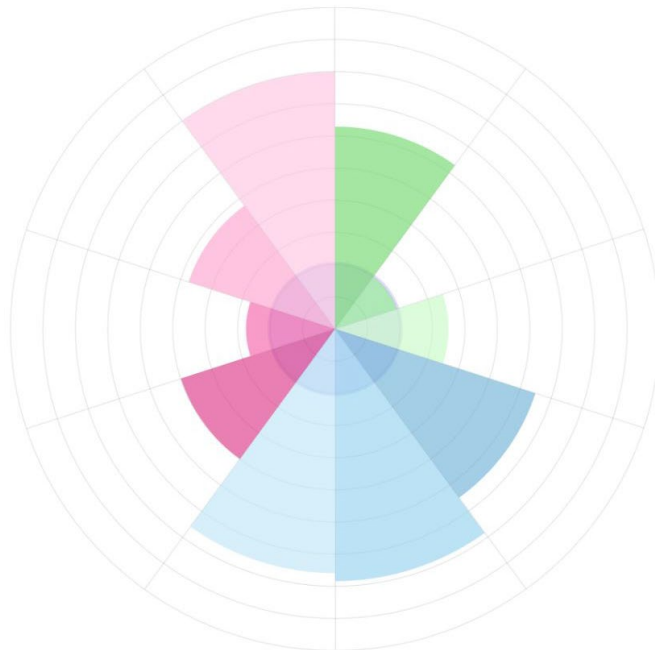
Työkalun lähtökysymyksenä on kysymys suunnittelualueen suhteesta olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Sen avulla kartoitetaan, millaisia vaikutusmahdollisuuksia on olemassa. Suurin ilmastoratkaisu tehdään usein valittaessa kaavoitettavan alueen sijainti. Työkalussa täyttyvän kaavion sektorit on rakennettu Suomen Ympäristökeskuksen las-kentamenetelmän pohjalta siten, että ne vastaavat niitä päästöjä, jotka kytkeytyvät yhdyskuntarakenteeseen 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 sektorimainen 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 sopeutumisen taas esitetään kuvion päälle piirytävänä värialueena. Mitä vahvemmin sopeutuminen on huomioitu, sitä isompi osa kuviosta peittyy.

Kaavasi ilmastokestävyyyden painottuminen

- 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 – merkinnät käyvät ilmi liitteenä 8 olevasta kaavakartasta.

5.7 Nimistö

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta nimistöön.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Toteutusta ohjaavat kaavamääräykset.

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 16 päivänä helmikuuta 2023

Virpi Elovaara
Asemakaavapäällikkö
Maankäyttöpalvelut

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