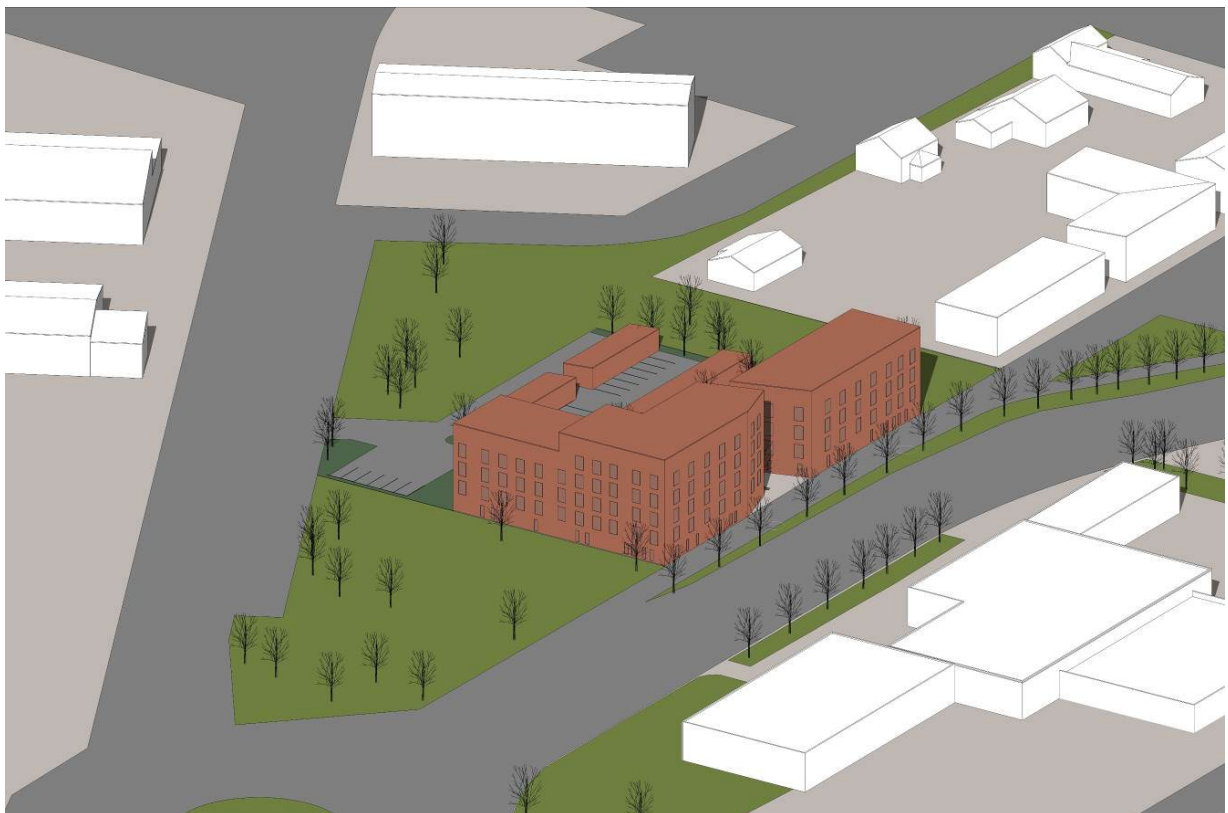




Mariankatu 41

Asemakaavan muutos 2017

Laatimisvaihe 6.6.2023



SISÄLLYSLUETTELO

1 Perus- ja tunnistetiedot	3
2 Tiivistelmä	4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2 Asemakaava	4
3 Lähtökohdat	4
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	4
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	4
3.1.2 Luonnonympäristö	5
3.1.3 Rakennettu ympäristö	5
3.1.4 Maanomistus	9
3.2 Suunnittelutilanne	9
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	9
4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet	10
4.1 Asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve	10
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	10
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	11
4.3.1 Osalliset	11
4.3.2 Vireilletulo	11
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	11
4.4 Asemakaavan tavoitteet	11
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	11
4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet	12
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	12
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus	12
4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen ja arviointi	12
4.5.3 Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta	12
4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	12
5 Asemakaavan kuvaus	13
5.1 Kaavan rakenne	13
5.1.1 Mitoitus	13
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	13
5.3 Aluevaraukset	14
5.3.1 Korttelialueet	14
5.4 Kaavan vaikutukset	14
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	14
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	15
5.4.3 Muut vaikutukset	16
5.5 Ympäristön häiriötekijät	17
5.6 Kaavamerkinnot ja – määräykset	17
5.7 Nimistö	17
6 Asemakaavan toteutus	17
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	17
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	17
6.3 Toteutuksen seuranta	17

Liitteet

- | | |
|--|---|
| 1. sijaintikartta | 2. maanomistuskartta |
| 3. kopio keskustan osayleiskaava 2035 | 4. ote ajantasa-asemakaavasta (poistuva asemakaava) |
| 5. valmisteluvaiheen asemakaavaluonnos 6.6.2023, | 6. luonnosvaiheen lausunnot, kannanotot ja vastineraportti |
| 7. kaavaehdotus, | 8. asemakaavan seurantalomake (tilastolomake) |
| 9. sitova tonttijakokartta | 10. ehdotusvaiheen lausunnot, kannanotot ja vastineraportti |

1 Perus- ja tunnistetiedot

Asemakaavan selostus, joka koskee 6.6.2023 päivättyä asemakaavakarttaa (Mariankatu 41).

Asemakaavan muutos koskee:

Kauniaisten (5) kaupunginosan korttelin 1002 tonttia 3 sekä osaa autopaikka-, katu- ja puistoaluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Kauniaisten (5) kaupunginosan korttelin 1002 tontti 4 sekä siihen liittyvää autopaikka-, katu- ja puistoaluetta.

Asianumero:

120/10.02.03/2017,1500/10.02.03/2022

Kaavan laatija:

Salon kaupungin kaupunkisuunnitteluosasto
Asemakaavapäällikkö Virpi Elovaara

Kaavan vireille tulo:

Kaupunginhallituksen päätös, KH 8.5.2017, § 191
Vireilletulokuulutus Salon Seudun Sanomat 17.5.2017

Kaavan käsittely:

Kaupunkikehitysltk 20.6.2023 §

Alueen sijainti:

Suunnittelualue sijaitsee Salon keskustan alueella osoitteessa Mariankatu 41. Kaava-alue on kooltaan n. 10099 m².

Kaavan tarkoitus:

Kaavamutoksen tarkoituksena on nykyisen huoltoasemarakennusten korttelialueen muuttaminen asuinkerrostalojen korttelialueeksi.

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista:

Ks. sisällysluettelo sivulla 2

Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, erillisselvityksistä ja lähdemateriaalista:

- Alueen meluselvitykset
- Keskustan osayleiskaava 2035 selvitykset
- Pilaantuneen maaperän kunnostuksen toimenpideraportti, SSO Salo Mariankatu 41, 16.11.2017

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavamuutoksen laatiminen perustuu Salon kaupunginhallituksen 8.5.2017 hyväksymään kaavoituksen käynnistämissopimukseen.

2.2 Asemakaava

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa asuinrakentaminen keskustan osayleiskaavan tavoitteiden mukaisesti.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Salon keskustan alueella rajoittuen etelässä Mariankatuun ja pohjoisessa Taitajankatuun. Kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsee Salon seudun ammattiopiston opetustiloja.



Sijaintikartta © Salo

3.1.2 Luonnonympäristö

Huoltoasemarakennusten korttelialueelta on purettu huoltamorakennus ja pikaruokaravintola. Tontin maaperä on puhdistettu. Tontilla ei ole kasvillisuutta. Tontti rajautuu kolmelta sivulta puistoalueisiin, joilla kasvaa suurikokoista puustoa.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestö

Kaavamuutosalueella ei ole väestöä.

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Suunnittelualue on osa Kauniaisten kaupunginosan korttelia 1002. Korttelin vanhat rakennukset on purettu. Mariankadun varrella on tällä hetkellä Salon ammattiopiston tiloja. Opetus on siirtymässä kokonaisuudessaan Taitajankadun opetustiloihin. Kaavoitettava alue liittyy kaupunkikuvallisesti Turuntien asuinkerrostalokortteleihin. Alue sijaitsee vilkasliikenteisen sisääntuloväylän (Mariankatu) varrella Salon keskustan reuna-alueella. Liittymä tontille tulee jatkossa olemaan Taitajankadun puolelta, mikä antaa mahdollisuuksia lisätä kadunvarsipuita Mariankadulle tontin kohdalle.

Valokuvia alueelta.



Valokuva Mariankadulta tontin suuntaan. Taustalla oleva V-kerroksinen rakennus on osa Ilojalan palvelutalokokonaisuutta.



Tonttia vastapäätä oleva rakennus Mariankadulla.



Taitajankadun ammattioppilaitoksen rakennus.



Tontin nykytilanne. Tontin vanhat rakennukset on purettu ja tontti on sorakenttänä.



Nykyinen jalankulkuyhteys tontille Taitajankadun puolelta.



Kuva Taitajankadun paikoitusalueelta.



Kaavamuutosalue. VIISTOKUVA © 2015BLOM. kuvassa olevat rakennukset on purettu.

Asuminen

Kauniaisten kaupunginosa on pääosin pientalo- ja kerrostalovaltaista asuinalueita. Asukkaita alueella on n.950.

Palvelut ja työpaikat

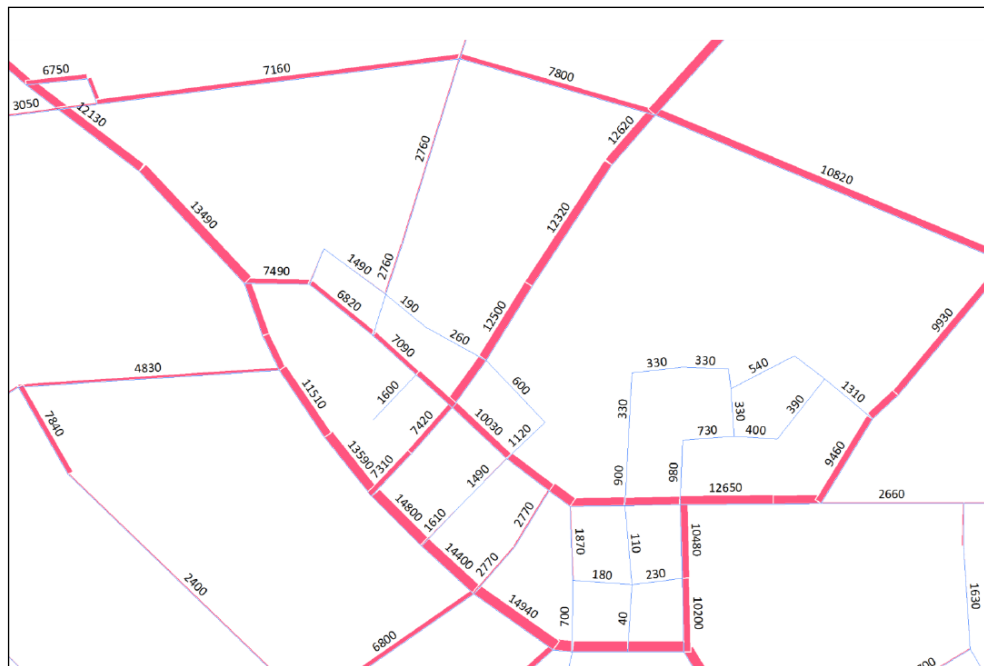
Lähimpänä suunnittelualueita sijaitsevat Pajulan ala-aste, Moision yläaste ja Torikadun päiväkoti. Salon seudun ammattiopiston tilat sijaitsevat heti kaavoitettavan alueen pohjoispuolella. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä, Venemestarinkadun, Ilo-lankadun ja Turuntien välisessä korttelissa sijaitsee Palvelukeskus Iloansalo, joka tarjoaa palveluasuntoja ja tehostetun palvelun asuntoja sekä muita erityisesti vanhusväestölle suunnattuja palveluja. Läntinen terveysasema sijaitsee alle 0,5 kilometrin päässä. Kaupalliset palvelut ovat Salon keskustassa. Turuntien päässä on yksityinen päiväkoti sekä liikeyrityksiä. Ns. Saloran alue eli entinen tehdasrakennusten alue, johon on nykyisin sijoittunut yritys-, teatteri-, ravintola- ja liikuntatiloja (Astrum-keskus), sijaitsee suunnittelualueen lounaispuolella. Etäisyydet lähimpiin palveluihin ovat noin 0,5-1,5 kilometriä.

Virkistys

Suunnittelualueen lähin leikkipuisto on Venemestarinpuisto noin 500 metrin päässä. Paukkulan urheilukenttä sijaitsee noin 1,0 km:n päässä.

Liikenne

Mariankadulla nykytilanteen ennustettu vuorokausiliikenne on n. 13490 ajoneuvoa vuorokaudessa.



Lähde: Salon keskustan kehittämissuunnitelmat ja osayleiskaava 2035. Trafix Oy

Linja-autoreitit kulkevat Mariankatua pitkin. Lähin paikallis- ja kaukoliikenteen pysäkki on tontin länsipuolella puistoalueen kohdalla.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Tontti on rakentamaton ja alueella ei ole muinaismuistoja.

Tekninen huolto

Kaavoitettavalla alueella on kaupungin vesi- ja viemäriverkosto. Kaukolämpöverkko on rakennettu Taitajankadulle.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueelle aiheutuu liikennemelua Mariankadulta ja maantieltä 110. Alueella on tiedossa pilaantuneiksi epäiltyjä maa-alueita. Maanomistaja on huolehtinut kustannuksellaan pilaantuneiden maa-alueiden kunnostamistyöt asuinkäytön edellyttämällä tavalla (Pilaantuneen maaperän kunnostuksen toimenpideraportti, SSO Salo Mariankatu 41, 16.11.2017). Pilaantuneen maa-alueen kunnostamisesta säädetään ympäristönsuojelulaissa.

Sosiaalinen ympäristö

Kaavoitettava alue on osa keskustan välittömässä läheisyydessä sijaitsevaa Kauniaisien asuinalueita. Alueen peruspalvelut sijaitsevat lähellä ja ovat helposti myös kevyen liikenteen saavutettavissa.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualan ja lähiympäristön maanomistus käy ilmi liitteestä 2. Suunnittelualan omistavat kaupunki ja yksityinen.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Suunnitteluala on eri kaavoissa osoitettu seuraavin merkinnöin:

Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava

Kaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta C (TPLMK, LAVMK).

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

Suunnittelumääräys:

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

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

Keskustan osayleiskaava 2035

Alue on yhdistettyä asuinrakennusten ja palvelujen aluetta (PA) ja puistoa (VP). Tehokkuus on 1,0 ja kerrosluku IV.

Asemakaava

Voimassa olevassa 27.11.1991 vahvistetussa kaavassa alue on huoltoasemarakennusten korttelialuetta (LH), puistoa (VP) ja autopaikkojen korttelialuetta (LPA). Rakennuksen kerrosluosta saa 60% rakentaa myymälätiloiksi moottoriajoneuvojen ja niiden varaosien myyntiä varten. Kerrosluku on II ja rakennusoikeus on 800 kerrosneliömetriä. Autopaikkoja on rakennettava 1 autopaikka 80 kerrosneliömetriä kohden.

Kaava-alueita koskevat selvitykset

Pilaantuneen maaperän kunnostuksen toimenpideraportti, SSO Salo Mariankatu 41, 16.11.2017

Kiinteistön länsiosassa on toiminut McDonald's ravintola vuosina 1996-2016. Ravintolarakennus on purettu toiminnan loppumisen jälkeen. Kiinteistön itäosassa on harjoitettu huoltoasematoimintaa 1950-luvulta lähtien. Huoltoasematoimintaa on harjoitettu nimellä Shell Salo ja vuodesta 2012 lähtien nimellä SSO Liikennemyymälä Salo. Huoltoasematoimintaan liittyen alueella on mittarikenttä, erillinen mittarikorke (PÖ), säiliö-alue, täyttöpaiikka, polttoaineenerottimia sekä huoltoasemarakennus, jossa on pesuhalli. Polttoaineen jakelutoiminta kohteessa päättyi joulukuussa 2016.

Polttoaineen jakelutoimintaan liittyneet rakenteet purettiin ja kohteen maaperää kunnostettiin 23.5.–16.8.2017 välisenä aikana. Golder Associates Oy toimi kohteessa ympäristötekniisena valvojana Suur-Seudun Osuuskaupan toimeksiannosta.

Johtopäätökset

Kunnostetuilla alueilla saavutettiin Varsinais-Suomen ELY-keskuksen asettamat kunnostustavoitteet. Maaperään jääneiden pitoisuuksien johdosta ei ole tarpeen jatko-toimenpiteille kohteen nykyisessä tai kaavamuutoksen jälkeen suunnitellussa käytössä (asuinkäyttö).

Kohteen alueella maaperässä esiintyy yleisesti kynnysarvon ja alemman ohjearvon välisiä pitoisuuksia arseenia ja raskasmetalleja (Co, Cr, Ni, V, Sb ja Pb) sekä paikoin MTBE:ä. Pitoisuudet rajoittavat kohteelta mahdollisesti kaivettavien maa-aineksien sijoittelua. Massojen poistossa ja sijoittamisesta tulee sopia Salon kaupungin ympäristönsuojeluviranomaisen kanssa ennen toimenpiteeseen ryhtymistä. Yleensä em. maa-ainekset, jotka eivät sisällä jätettä, voidaan sijoittaa asianmukaiset luvat omaavalle maankaatopaikalle.

Maaperän kynnys- ja ohjearvoja määritettäessä viitearvot on annettu terveysperusteisesti. Viitearvoja määritettäessä on huomioitu mm. ruoansulatuskanavan, hengityselinten ja ihon kautta tapahtuva altistuminen. Alempia ohjearvoja voidaan soveltaa asuin-alueille. Siten voidaan arvioida, että kiinteistön rajalla todetuista haihtuvien yhdisteiden pitoisuuksista (mm. MTBE) ei aiheudu vaaraa terveydelle kohteen suunnitellussa käytössä (asuinkäyttö).

Kaivutöitä ei jatkettu naapurikiinteistölle. Kaivu päättyi kiinteistön lounaispuolella kiinteistön Mariankadun puoleiselle rajalle, jossa kulkee pyörätie ja todettiin käytössä olevia maanalaisia putkilinjoja. Rajalle pyörätien reunaan asennettiin eristerakenne. Eristerakenteen alla on VNa 214/2007 alemmat ohjearvot ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Em. pitoisuudet tulee huomioida, jos katualueella tehdään myöhemmin kaivutöitä. Katualueen omistaa Salon kaupunki. Tämä raportti toimitetaan Salon kaupungin ympäristönsuojeluviranomaiselle.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve

Asemakaavoitus on käynnistetty maanomistajan hakemuksesta. Maanomistajan tavoitteena on omistamansa alueen nykyisen asemakaavan muuttaminen asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Kerrosluku olisi $V\frac{1}{2}$ ja tehokkuus 1,2. Tehokkuuden määrittelemän rakennusoikeuden lisäksi tulisi olla mahdollista rakentaa autotallit joko osittain maan alle tai kokonaan maan päälle.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutoksen laatiminen kaavoituksen käynnistämissopimus hyväksyttiin kaupungin hallituksessa 8.5.2017.

Maankäyttösopimus neuvotellaan käynnistämissopimuksen pohjalta. Maankäyttösopimus hyväksytään yhdessä asemakaavan hyväksymisen kanssa valtuustossa.

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 aluepelastuslaitos ja Sähkö- ja teleyhtiöt.

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutoksen vireille tulosta on kuulutettu 16.5.2017 päivätyllä kuulutuksella. Kuulutus on julkaistu Salon Seudun Sanomissa 17.5.2017. Kuulutus on ollut nähtävillä Salon kaupungin ilmoitustaululla, Halikon palvelupisteellä ja internetissä 16.5.-31.5.2017 välisen ajan.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (pvm 12.5.2017), on asetettu yleisesti nähtäville kaavatyön ajaksi 16.5.2017 alkaen. Asiasta on kuulutettu vireilletulokuulutuksen yhteydessä, ks. kohta 4.3.2. Yksityisille osallisille on tiedotettu kaavoituksen aloittamisesta kirjeitse. Kaavoitus oli keskeytyksissä maanomistajan ja kaupungin kanssa käytyjen neuvottelujen takia. Kaavoitusta jatkettiin vuonna 2022.

Nähtävillä olo ja laatimisvaiheen kuuleminen

Täydentyy.

Kaavaehdotus asetettiin MRA 27§:n mukaisesti julkisesti nähtäville

Täydentyy.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Asemakaavaluonnoksesta pyydettiin tarvittavat lausunnot viranomaisilta.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on asemakaavan muutos keskustan osayleiskaavan tavoitteiden mukaisesti. Kaupungin kehityksen kannalta tavoitteena on tukea kaupunkikeskustan kehittämistä lisäämällä asuntotuotantoa ydinkeskustan palvelujen ja toimintojen äärellä.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Uudisrakentamisen tulee sopeutua kortelin ja lähiympäristön rakennuskantaan ja samalla parantaa yleisesti kaupunkikuvaa.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Osallisten tavoitteet

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Kaupunkikuvallisesti tavoitteena on uuden kerrostaloalueen sovittaminen ympäristöön.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus

Tavoitteiden pohjalta laadittiin yksi kaavaluonnos. Kaavaluonnoksessa huoltoasemarakennusten tontti on kaavoitettu asuinkerrostaloille. Esitetty rakennustehokkuus on 1.0 ja kerrosluku pääosin IV, mikä noudattaa keskustan osayleiskaavaa. Osittain on mahdollista rakentaa viidenteen kerrokseen. Tontin lounaiskulmaan on mahdollista tehdä viisi kerrosta korostaen korttelia lähestyttäessä Salon keskustaa länsisuunnasta. Kokonaisuus on mahdollista toteuttaa joko kahtena tai kolmena erillisenä rakennuksena tai yhden rakennuksen muodostaman kokonaisuutena. Yhden rakennusmassan kokonaisuudessa pelastusteiden toimivuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Auto-paikoitus on mahdollista toteuttaa maan päällä ja osin ensimmäiseen kerrokseen rakennettavina autotalleina ja tontille toteutettavana paikoitusalueena. Korttelialueelle saa sallittua rakennusoikeutta ylittäen rakentaa asumista palvelevia autotalleja, porrashuoneet yli 15 kerrosalaneliömetrin ylittävältä osalta kussakin porrashuoneessa kussakin kerroksessa edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja valoisuutta. Lisäksi saa rakentaa iv-konehuoneet kerrokseen, asuntoihin liittyviä aputiloja kerrokseen, talosaunan, -pesulan ja asukkaiden käyttöön tarkoitetun yhteiskäyttötilan sekä autokatokset. Asuinkerrostalojen tontille on mahdollista toteuttaa tarvittavat leikki- ja oleskelutilat istutusalueineen. Asuinrakennukset on rakennettava kiinni Mariankadun puoleisen tontin rajalle, mikä mahdollistaa melulta suojatun oleskelu- ja leikkialueen sijoittamisen tontille ja muodostaa yhtenäistä katutilaa. Mariankadun puolelta on liittymäkielto.

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 Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta

4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Täydentyy.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on n. 10099 m².

Korttelialue	Pinta-ala	Tonttien lkm	Rakennusoikeus
AK	4281 m ²	1	4281 k-m ²
Korttelialue yhteensä	4281 m ²		4281 k-m ²

Rakennusoikeus kaava-alueella on 4281 k-m². Arviolta uusia asuntoja tulee alueelle n. 60 kpl (70 k-m²/asunto) ja asukkaita n. 107 henkilöä (40 k-m² /asukas).

Autopaikkoja tulee toteuttaa yksi autopaikka/ 70 kerrosneliometriä kohti.

Palvelut

Yleisillä määräyksillä mahdollistetaan, että ensimmäiseen kerrokseen saa sijoittaa liiketiloja.

Tämän johdosta suunnittelualueelle voi syntyä joitakin uusia pienimuotoisia kaupallisia palveluita. Pääosin suunnittelualue tukeutuu olemassa oleviin palveluihin, jotka on se-
lostettu kohdassa 3.1.3.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Suunnittelualueen rakentamista ohjataan mm. seuraavilla yleisillä määräyksillä:

- Pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee olla puhtaaksi muurattua punaista tai tummaa tiiltä, tummaa puuta tai rappausta. Näkyviä elementtisaumoja ei sallita. Koko korttelialue tulee olla väritykseltään ja materiaaleiltaan yhtenäinen. Maantasokerrosten ulkoseinissä tulee käyttää kaupunkikuvallisesti korkealuokkaisia materiaaleja ja ne on jäsennöitävä ikkuna-aukoin. Katon kaltevuus saa olla enintään 10 astetta. Ullakkoa ei saa rakentaa. Katon värisävyyn tulee olla musta tai tumma harmaa.
- Tontin rakentamattomalta pihatasaolta on varattava vapaata oleskelutilaa yksi neliometri kutakin asuinhuoneistoalan kymmentä neliötä kohti.
- Mariankadun puolelle tulee olla jalankulkuyhteys piha-alueelta. Mariankadun puolella porrashuoneesta tulee olla läpi talon yhteys, mikäli se ei ole osoitettavissa muodostuvan aukion kautta. Mariankadun ja puiston puoleiset parvekkeet tulee rakentaa sisäänvedettyinä.
- Muodostuvien hulevesien määrää tulee vähentää esimerkiksi käyttämällä yhtenäisiä istutusalueita ja pysäköintialueilla mahdollisimman paljon läpäiseviä pintamateriaaleja.
- Mikäli tontti toteutuu vaiheittain, on varmistuttava siitä, että melulta suojattu oleskelualue toteutuu rakentamalla tarvittaessa meluaita Mariankadun puoleiselle rajalle.

- Polkupyöräpaikkoja tulee osoittaa vähintään 1/50 kerrosalaneliömetriä. 50 % pyöräpaikoista tulee olla lukitussa tilassa sisäänkäyntien läheisyydessä. Ulkona sijaitsevien polkupyöräpaikkojen telineiden tulee olla runkolukittavia.

Rakentamista on havainnollistettu kaavakartan havainnekuvalla.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Asuinkerrostalojen korttelialue AK

Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla 1.0. Kerrosluku on IV ja kerros V on mahdollista rakentaa osittain.

Muut alueet

p pysäköimispaikka

le ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaavamuuotos lisää toteutuessaan alueen väestömäärää. Arviolta uusia asuntoja syntyy n. 60 kpl ja asukkaita alueelle tulee arviolta n. 120 henkilöä.

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Toteutuessaan asemakaava tehostaa alueen nykyistä maankäyttöä tiivistäen kaupunkirakennetta ja parantaen alueen kaupunkikuvaa. Rakennuskannan uusiutuminen lisää Salon läntisen keskustan asuntotarjontaa ja mahdollistaa laadukkaan ja esteettömän ympäristön rakentamisen.

Asuminen

Alue muuttuu asuinkäyttöön. Asukasmäärä lisääntyy alueella.

Palvelut ja työpaikat

Kaava mahdollistaa alueelle liiketilan rakentamisen.

Virkistys

Tontin rakentamisella ei ole vaikutusta alueen virkistysmahdollisuuksiin.

Liikenne

Rakennuksen toteutumisen myötä liikennemäärä alueella kasvaa jonkin verran. Kaavam muutoksen myötä autopaikkojen määrää mitoittavaksi tekijäksi tulee asuntojen lukumäärä.

Tekninen huolto

Kunnallistekniikka on olemassa ja tontti on mahdollista liittää kaukolämpöverkoston.

Ympäristöhäiriöt

Ympäristöhäiriöitä on uudisrakentamisen aikana. Uusi rakennusmassa suojaa hyvin piha-alueita liikennemelulta.

Sosiaalinen ympäristö

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta alueen sosiaaliseen rakenteeseen.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Rakentamisella ei ole vaikutusta luontoon tai luonnonympäristöön. Kaavan toteutuessa tyhjiällä oleva tontti rakennetaan. Kaavamääräyksillä ohjataan asuntopihojen istutuksia ja leikki- ja oleskelualueita.

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 rakennetussa ympäristössä keskusta-alueella palvelujen läheisyydessä

Ilmastokestävyyspainopisteet

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

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

Kaavan vahvuudet

Kulkumuotojakauman painottuminen kestäväksi ja infran ja teknisen huollon resurssitehokkuuden huomioiminen.

Kaavan heikkoudet ilmastokestävyyydestä teemoittain

- Hiilen säilyminen tulevassa rakenteessa
- Alueen ilmatoriskeille alttiiden ominaispiirteiden tunnistaminen
- Alueen haavoittuvien arvojen ja toimintojen tunnistaminen

Rakennukset on mahdollista toteuttaa julkisivuiltaan ja rakenteiltaan puisina, mutta kaava ei sitä pakota. Hiilivarastojen lisääminen on mahdollista rakennusten toteuttamisesta riippuen. Kaava-alue tukeutuu olemassa oleviin joukkoliikennematkaisuun. Alue täydentää Salon keskusta-alueen rakennuskantaa, jossa tyhjä tontti rakentuu asumiselle. Piha-alueen toteutuksesta, hulevesien hallinnasta ja pyöräpysäköinnistä on kaavamääräyksiä. Kaava-alueen tontilta rakennukset on purettu ja tontilla ei ole luonnontilaista ympäristöä. Istutettava kasvillisuus lisää alueen luontoympäristöä ja korostaa myös tonttia ympäröivän puistoalueen merkitystä ja käytettävyyttä. Mariankadun katu ympäristöä voidaan parantaa myös lisättävillä katupuilla, koska tontin liittymä siirtyy Taitajankadun puolelle.

Työkalun toimintaperiaate:

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

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 ilmastönäkökulmaan, 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 sopeutuminen taas esitetään kuvion päälle piirtyvänä 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



5.4.3 Muut vaikutukset

Turvallisuus alueella paranee ympäristön siistiydyttyä. Mariankadun tonttiliittymät poistuvat.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Ympäristöstä ei aiheudu häiriötä. Rakennukset suojaavat piha-aluetta liikennemeh-
lulta. Kaavamääräyksissä on huomioitu ympäristön häiriötekijät siten, että parvekkeet
tulee lasittaa ja julkisivuille on määritelty ääneneristävyysvaatimukset.

5.6 Kaavamerkinnot ja – määräykset

Kaavamääräykset ja – merkinnot käyvät ilmi liitteenä 5 olevasta kaavakartasta.

5.7 Nimistö

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta nimistöön.

6 Asemakaavan toteutus

Alueen kunnallistekniikka on olemassa. Rakentamisen toteutuksesta vastaa maan-
omistaja.

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Toteutusta ohjaavat kaavamääräykset. Havainnekuva (liite 9) on kaavaselostuksen liit-
teenä ja osana kaavakarttaa.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Rakentaminen toteutuu maanomistajan aikataulun mukaan.

6.3 Toteutuksen seuranta

Rakennusvalvontatoimisto seuraa rakentamisen laatua myöntäessään rakennuslupia.
Kaupunkisuunnitteluosasto on mukana rakentamisen ohjaamisessa ja antaa tarvitta-
essa lausuntoja kaavamääräyksistä ja rakennustavasta.

Salossa 6. päivänä kesäkuuta 2023

Virpi Elovaara
Asemakaavapäällikkö
Maankäyttöpalvelut

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