

## Asemakaavan muutos, oikorata Salon kaupunkialueella

Kaupunkikehityslautakunta 31.01.2023 § 10

Valmistelija

Vs. asemakaavapäällikkö Virpi Elovaara, virpi.elovaara@salo.fi, 02 778 5114

### **Kaavamuutoksen vireilletulo, lähtökohdat ja tavoitteet**

Asemakaavan muutos sisältyy kaupunginhallituksen 7.2.2022 hyväksymään kaavoituskatsaukseen vuodelle 2022. Asemakaavatyö otettiin mukaan kaavoituskatsaukseen kaupungin omasta aloitteesta. Asemakaavan muutos on kuulutettu vireille 17.5.2022.

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Salon keskustan tuntumassa. Asemakaavan muutosalue alkaa luoteessa rautatieaseman vierestä, jatkuu pitkänomaisena Lukkarinmäen kautta kaakkoon aina Kiskontien alkuun ja golfkentän länsiosaan. Muutosalue koostuu mm. rautatieaseman eteläpuolisesta rata-alueesta, Ratapolun linjasta sekä Salonjoen eteläpuolisista asuin-, puisto-, katu- ja tiealueista. Aluerajauksessa on huomioitu ns. Espoo-Salo-oikoratahankkeen yleissuunnitelma sekä laadittavana oleva tarkempi ratasuunnitelma niiltä osin, kuin suunnitelma on tarpeen asemakaavamuutoksella käsitellä. Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 17,5 ha.

Tavoitteena on muuttaa asemakaavaa Salon keskusta-alueella siten, että siinä huomioidaan Espoo-Salo-oikoradan yleissuunnitelma sekä laadittavana oleva ratasuunnitelma. Asemakaavassa on tarpeen määritellä oikoradan vaatima rata-alue, katu- ja kevyen liikenteen järjestelyt sekä ympäröivä maankäyttö alueen suojelunäkökohdat huomioiden. Asemakaavamuutokset Salon kaupunkialueella ovat edellytyksenä Espoo-Salo oikoradan ratasuunnitelman hyväksymiselle.

### **Suunnittelualueen voimassa olevat kaavat**

#### **Maakuntakaavat**

Salo kuuluu Varsinais-Suomen maakuntaan, ja alueella on voimassa seuraavat maakunta- tai vaihemaakuntakaavat:

- Salon seudun maakuntakaava (vahvistettu ympäristöministeriössä 12.11.2008).
- Tuulivoimavaihemaakuntakaava (vahvistettu ympäristöministeriössä 9.9.2014). Salo kuuluu vaihemaakuntakaavan alueeseen, mutta kaavassa ei ole esitetty Salon keskustan alueelle toimintoja tai aluevarauksia. Lähin merkintä on keskustan itäpuolella Helsingintien varressa oleva energiahuollon kohde (en 402).
- Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava (hyv. 11.6.2018).
- Luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava (hyv. 14.6.2021).

#### **Yleiskaavat**

Suunnittelualueella on voimassa kaksi yleiskaavaa:

- oikeusvaikutteinen Salon Yleiskaava 2020 (voimaan 13.5.2009)
- oikeusvaikutteinen Salon keskustan osayleiskaava 2035 (voimaan 10.9.2016)

#### **Asemakaavat**

Suunnittelualueella on voimassa useita eri aikoina laadittuja asemakaavoja. Kaavamuutosalueelle on osoitettu seuraavia aluevarauksia:

- Olemassa olevat asuinalueet on osoitettu erityyppisiksi pientalojen korttelialueiksi (omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialue AO-2, erillispientalojen korttelialue AO-35, sekä rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialue AR-14).
- Rautatieaseman eteläpuolinen ratapiha ja Salonjoen eteläpuolinen alue kohti Lukkarinmäkeä ja kaakossa Kiskontien varsi on osoitettu rautatiealueeksi (LR, LR-1). Suurimmalla osalla LR-alueista ei ole nykyisin rautatietä, vaan niillä on varauduttu jo aiemmissa asemakaavoissa oikoratasuunnitelmiin.
- Puistoja (VP, VP/s) ja lähivirkistysalueita (VL) on osoitettu rautatieasemalle, Lukkarinmäen asuinalueiden väleihin sekä Kiskontien pohjoispuolelle.
- Urheilualuetta (U) on osoitettu suunnittelun alueen kaakkoisosaan (osa golfkenttää).
- Salonjoen eteläpuolelle, rautatiealueen viereen Tehdaskadun ja Salmenrannan väliin on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueetta, joka on varattu puhelinlaitosta varten (Y-11).
- Pienialainen Salonjoen osuus on osoitettu vesialueeksi.
- Kaupungin omistuksessa olevat kadut on osoitettu katualueiksi.

### **Kaavaluonnos**

Asemakaavamuutoksella huomioidaan ns. ESA-radon ratasuunnitelmassa esitetyt tilavaraukset ja radan vaatimat muutokset muussa maankäytössä. Muilta osin kaavaratkaisu on pyritty pitämään mahdollisimman hyvin voimassa olevan asemakaavan mukaisena, ellei muita muutostarpeita ole tullut esiin. Kaavaratkaisussa on pyritty huomioimaan mm. kiinteistönomistajien toiveita.

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan korttelialueita asuinrakentamiselle (A, AO) ja yleisten rakennusten rakentamiselle (Y-11, YO). Lisäksi on varattu yleisiä viheralueita (VP, VL, VU) ja katualueita, vesialuetta (W) sekä rautatiealuetta (LR).

Aluevaraukset perustuvat voimassa oleviin kaavoihin, toteutuneeseen ympäristöön ja ratasuunnitelmiin.

Korttelialueiden toteuttamista ohjataan rakennusaloilla, kerroslukumerkinnoilla ja rakennusoikeuksilla. Jo rakentuneessa ympäristössä kortteleiden käytön periaatteet ovat pitkälti nykytilaa toteavia olemassa olevat rakennukset huomioiden niiltä osin kuin ne voidaan säilyttää.

Asemakaavamuutos edellyttää muutoksia nykyisiin katu- ja tiejärjestelyihin lähinnä ratatunnelin suuaukkojen kohdalla. Asemakaavassa Kiskontielle osoitettua rata-aluetta laajennetaan, mikä edellyttää Anistentien katkaisua ja mahdollisesti sen uudelleen linjaamista Kiskontien pohjoisreunan suuntaisesti Perniöntielle. Jatkosuunnittelussa selvitetään mahdollisuudet turvata pitkän matkan pyöräliikenteen jatkuvuus Kiskontien suuntaisesti. Kiskontien ja Perniöntien liikennevalo-ohjatun risteysalueen liikennejärjestelyt muuttuvat. Samoin ajoyhteys Kiskontieltä lukion tontin pysäköintialueelle katkeaa. Kaavamuutos edellyttää Kiskontien bussipysäkkiparin poistoa Perniöntien risteyksessä. Ratayhteys kulkee sekä betoni- että kalliotunnelissa Kiskontieltä Lukkarinmäen alta ja nousee takaisin pintaan Rauhalanpuiston kohdalla liittyen nykyisiin raidejärjestelyihin. Lännessä Raivaajankadun asuntokatu katkeaa ja Salmenranta kadun linjauksen tasausta lasketaan uuden ratayhteyden alittamiseksi. Ratapolun yhdistettyä pyörätietä ja jalkakäytävää siirretään idemmäksi ja sille rakennetaan uudet Tehdaskadun ja Salonjoen ylittävät sillat.

Kaavamuutoksen edellyttämiä liikennejärjestelyjä katualueilla suunnitellaan tarkemmin jatkosuunnittelussa.

### **Kaavan vaikutukset**

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen

toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. Tässä kaavahankkeessa tullaan erityisesti arvioimaan vaikutuksia ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön, maa- ja kallioperään, alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, liikenteeseen, kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön. Kaavan vaikutuksia on arvioitu kaavaselostuksen kohdassa 5.4.

## **Liitteet**

- osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- kaavakartta
- laatimisvaiheen kaavaselostus

Esittelijä	Vs. Kaupunkikehitysjohtaja
Päätösehdotus	<p>Kaupunkikehityslautakunta päättää asettaa Oikorata Salon kaupunkialueella asemakaavaluonnoksen nähtäville MRA 30§:n mukaisesti 30 vrk:n ajaksi ja pyytää siitä tarvittavat viranomaislausunnot. Asemakaavan muutos koskee Hornin (2) kaupunginosassa kortteliä 4 sekä puisto-, rautatie-, vesi- ja katu-alueita, Armfeltin (3) kaupunginosassa rautatie-, puisto- ja vesialuetta, Meriniityn (4) kaupunginosassa rautatiealuetta, Anisin (11) kaupunginosassa kortteliä 6 sekä puisto-, urheilu-, yleisen tien, rautatie-, suojaviher- ja katualueita, Lukkarinmäen (12) kaupunginosassa osia kortteleista 3, 11, 12, 15, 16 ja 20 sekä puisto-, rautatie- ja katualueita sekä katuaukiota/toria, Alhaisin (13) kaupunginosassa puisto-, lähivirkistys- ja katualueita. Asemakaavan muutoksella muodostuu Hornin (2) kaupunginosassa korttelit 4 ja 18, korttelin 5 tontit 6 ja 7 sekä rautatie-, puisto, vesi- ja katualueita, Armfeltin (3) kaupunginosassa puisto-, rautatie- ja vesialuetta, Meriniityn (4) kaupunginosassa rautatiealuetta, Anisin (11) kaupunginosassa kortteli 6 sekä puisto-, urheilu- ja virkistyspalvelujen, rautatie- ja katualueita, Lukkarinmäen (12) kaupunginosassa korttelit 21 ja 22, korttelin 3 tontti 10, korttelin 11 tontit 6 sekä 11-13, korttelin 12 tontit 1, 2, 4, 14, 18, 21, sekä korttelin 15 tontit 2 ja 18 sekä korttelin 16 tontit 19 ja 22 sekä puisto-, rautatie- ja katualueita, Alhaisin (13) kaupunginosassa puisto-, lähivirkistys- ja katualueita.</p>
Päätös	<p>Mika Mannervesi ilmoitti olevansa jäävi asian esittelyssä, koska kuuluu Turun Tunnin juna Oy:n hallitukseen, hän poistui kokouksesta 17.42 ja palasi 17.55. Mannerveden poissa ollessa esittelijänä toimi vs. kaupunkikehitysjohtaja, maankäyttöpalvelujen johtaja Raimo Inkinen.</p> <p>Simo Vesa ehdotti Heimo Koskisen ja Aune Heleniuksen kannattamana seuraavaa: "Oikorata Salon kaupunkialueella" asemakaavaluonnosta ei aseteta nähtäville.</p> <p>Puheenjohtaja totesi, että oli tehty esittelijän ehdotuksesta poikkeava kannatettu muutosehdotus, joten asiasta on äänestettävä. Puheenjohtaja ehdotti, että toimitetaan nimenhuutoäänestys. Ne, jotka kannattavat esittelijän ehdotusta äänestävät JAA ja ne jotka kannattavat jäsen Simo Vesan ehdotusta äänestävät EI. Puheenjohtajan ehdotus äänestystavasta hyväksyttiin.</p> <p>Suoritettussa äänestyksessä: Esittelijän pohjaehdotus sai 7 JAA ääntä (Lundström, Anttila, Kahila, Kanerva, Räike, Siikonen, Sjöholm-Nikkanen) Jäsen Simo Vesan ehdotus sai 5 EI ääntä (Vesa, Wallius, Helenius, Koskinen, Kymäläinen)</p>

Tyhjä 0  
Poissa 1 (Salomaa)

Puheenjohtaja totesi, että päätökseksi tuli äänin 7- 5 esittelijän ehdotus.

Tiedoksianto Maankäyttöpalvelut/ kaavoitus

Kaupunkikehityslautakunta 12.12.2023 § 186  
2019/10.02.03/2022

Valmistelija Asemakaavapäällikkö Virpi Elovaara, virpi.elovaara@salo.fi, 02 778 5114

Kaavaluonnos oli virallisesti nähtävillä 20.2.-21.3.2023.  
Laatimisvaiheen kuulemisen yhteydessä annettiin 16 lausuntoa ja 8 mielipidettä. Kaavaluonnoksesta saatu palaute sekä siihen laaditut vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä 3, nimellä vastineraportti.

Asemakaavaehdotusta ja aluerajausta on tarkennettu ns. ESA-radan ratasuunnitelman tarkentuessa. Kaavaehdotusta on laadittu rinnakkain ratasuunnittelun kanssa. Kaavaehdotus huomioi radan vaatimat tilavarukset ja muutokset maankäytössä. Kaavaehdotuksessa osoitetaan purettavat rakennukset ja radan edellyttämät käyttöoikeusrajoitukset. Muilta osin kaavaratkaisu on pyritty pitämään mahdollisimman hyvin voimassa olevan asemakaavan mukaisena. Kaava-alueelle on lisätty kaavaluonnoksessa osoitettujen suojeltujen rakennusten lisäksi rakennussuojelumerkintöjä paikallisesti arvokkaisiin ja Uskelankirkkotiehen (Suuri Rantatie) rajautuviin maisemallisesti arvokkaisiin rakennuksiin. Kaava-alueelle osoitetaan uusi puistoalue Lukkarinpuisto purettavien rakennusten paikalle. Asemakaava on luettavuuden vuoksi esitetty mittakaavassa 1:1 000 ja kartta on jaettu kahdelle arkille, Kartta 1 (länsi) ja Kartta 2 (itä).

Esityslistan liitteet:

- kaavaehdotus, itä
- kaavaehdotus, länsi
- kaavaselostus
- selostuksen liitteet
- sitovan tonttijaon kartat

Esittelijä Vs. Kaupunkikehitysjohdaja

Päätösehdotus Kaupunkikehityslautakunta ehdottaa kaupunginhallitukselle, että se asettaa 4.12.2023 päivätyn asemakaavan muutoksen Oikorata Salon kaupunkialueella ja sitovan tonttijaon, joka koskee Hornin (2) kaupunginosassa kortteleita 4 ja 18, korttelin 5 tontteja 6 ja 7, Anisin (11) kaupunginosassa korttelia 6, Lukkarinmäen (12) kaupunginosassa kortteleja 21 ja 22, korttelin 3 tonttia 10 sekä korttelin 16 tontteja 23 virallisesti nähtäville (MRA 27 §) 30 vuorokauden ajaksi ja pyytää kaavaehdotuksesta tarvittavat lausunnot.

Asemakaavan muutos koskee Hornin (2) kaupunginosassa korttelia 4 sekä puisto-, rautatie-, vesi- ja katualuetta. Armfeltin (3) kaupunginosassa rautatie-, puisto- ja vesialuetta. Meriniityn (4) kaupunginosassa rautatiealuetta. Anisin (11) kaupunginosassa korttelia 6 sekä puisto-, urheilu-, yleisen tien, rautatie-, suojaviher- ja katualuetta. Lukkarinmäen (12) kaupunginosassa osia kortteleista 3, 9, 11, 12, 15, 16 ja 20 sekä puisto-, rautatie- ja katualuetta sekä katuaukiota/toria. Alhaisin (13) kaupunginosassa puisto-, lähivirkistys- ja katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Hornin (2) kaupunginosassa korttelit 4 ja 18, korttelin 5 tontit 6 ja 7 sekä rautatie-, puisto, vesi- ja katualuetta. Armfeltin (3) kaupunginosassa puisto-, rautatie- ja vesialuetta. Meriniityn (4) kaupunginosassa rautatiealuetta. Anisin (11) kaupunginosassa kortteli 6 sekä puisto-, urheilu- ja virkistyspalvelujen, rautatie- ja katualuetta. Lukkarinmäen (12) kaupunginosassa korttelit 21 ja 22, korttelin 3 tontti 10, korttelin 9 tontti 26, korttelin 11 tontit 6 sekä 11-13, korttelin 12 tontit 1, 2, 4, 14, 18, 20, 21, sekä korttelin 15 tontit 2 ja 3 sekä korttelin 16 tontit 22 ja 23 sekä puisto-, rautatie- ja katualuetta. Alhaisin (13) kaupunginosassa puisto-, lähivirkistys- ja katualuetta.

Pöytäkirja tämän pykälän osalta tarkistetaan kokouksessa.

## Päätös

Mika Mannervesi ilmoitti olevansa esteellinen asian esittelyssä, koska kuuluu Turun Tunnin juna Oy:n hallitukseen. Mannervesi poistui kokouksesta pykälien 185 ja 186 käsittelyn ajaksi klo 17.38, palasi 17.46.

Esittelijänä tämän asian kohdalla toimi vs. kaupunkikehitysjohtaja, maankäyttöpalvelujen johtaja Raimo Inkinen.

Simo Vesa ehdotti Jerina Walliuksen kannattamana seuraavaa:  
Asemakaavan muutosta ei aseteta nähtäville.

Puheenjohtaja totesi, että oli tehty esittelijän ehdotuksesta poikkeava kannatettu muutosehdotus, joten asiasta on äänestettävä. Puheenjohtaja ehdotti, että toimitetaan nimenhuutoäänestys. Ne, jotka kannattavat esittelijän ehdotusta äänestävät JAA ja ne jotka kannattavat jäsen Simo Vesan ehdotusta äänestävät EI. Puheenjohtajan ehdotus äänestystavasta hyväksyttiin.

Suoritetussa äänestyksessä:

Esittelijän pohjaehdotus sai 9 JAA ääntä (Lundström, Salomaa, Anttila, Kanerva, Koskinen, Jönsson, Räike, Siikonen, Sjöholm-Nikkanen)

Jäsen Simo Vesan ehdotus sai 3 EI ääntä (Vesa, Wallius, Helenius)

Tyhjä 0

Poissa 1 (Kahila)

Puheenjohtaja totesi, että päätökseksi tuli äänin 9-3 esittelijän ehdotus.

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Pöytäkirja tarkastettiin tämän asian osalta heti kokouksessa.

## Tiedoksianto

Toimistopalvelut  
Maankäyttöpalvelut