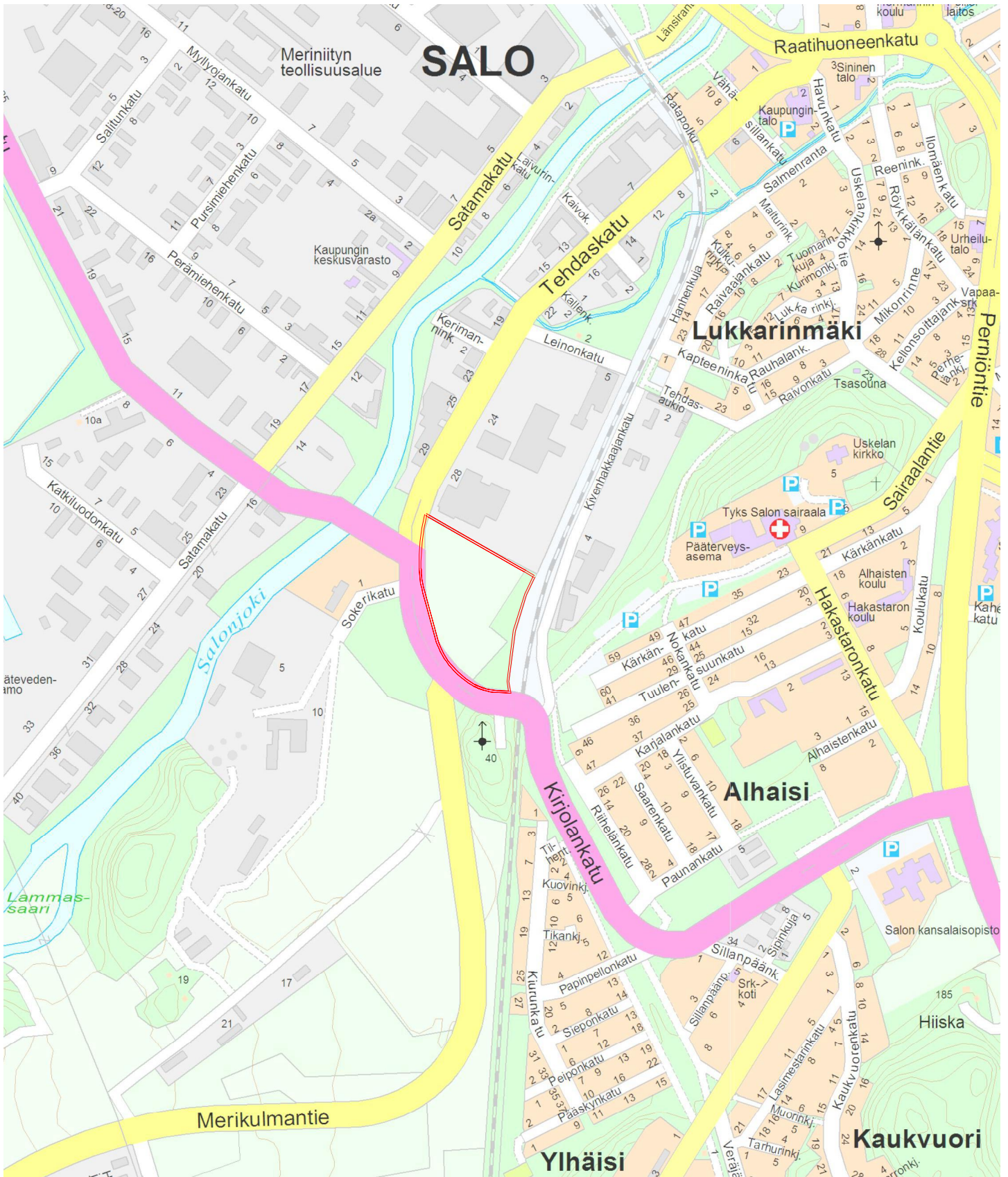









Maankäyttöpäalvelut



© Salon kaupunki

TEHDASKATU 30
Sijaintikartta
1:10000

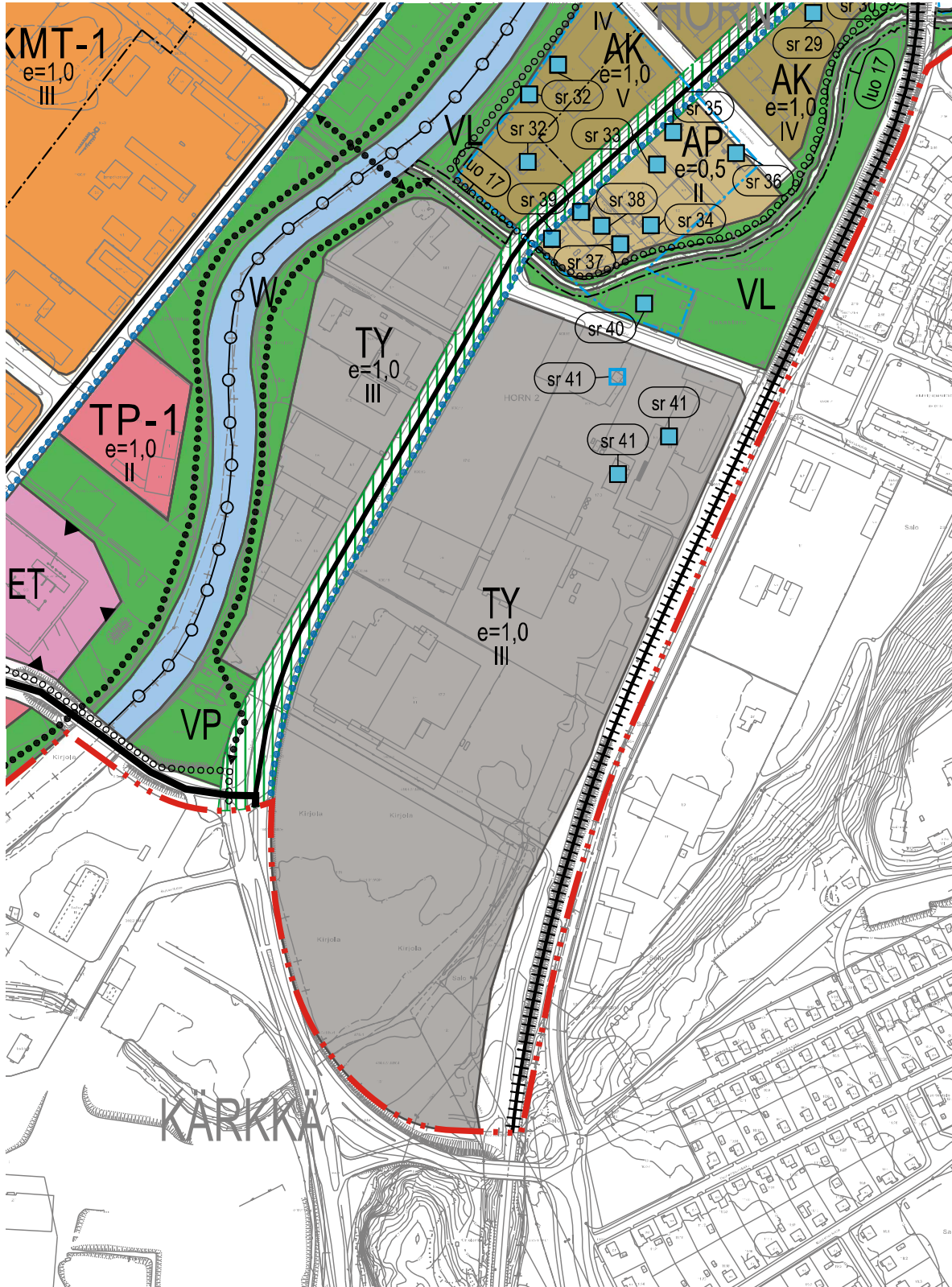
Merkintöjen selitykset:

-  Yksityisen omistamat alueet
-  Kaupungin vuokraamat alueet
-  Kaupungin haltuunotetut alueet
-  Kaupungin omistamat alueet
-  Valtion omistamat alueet



© Salon kaupunki

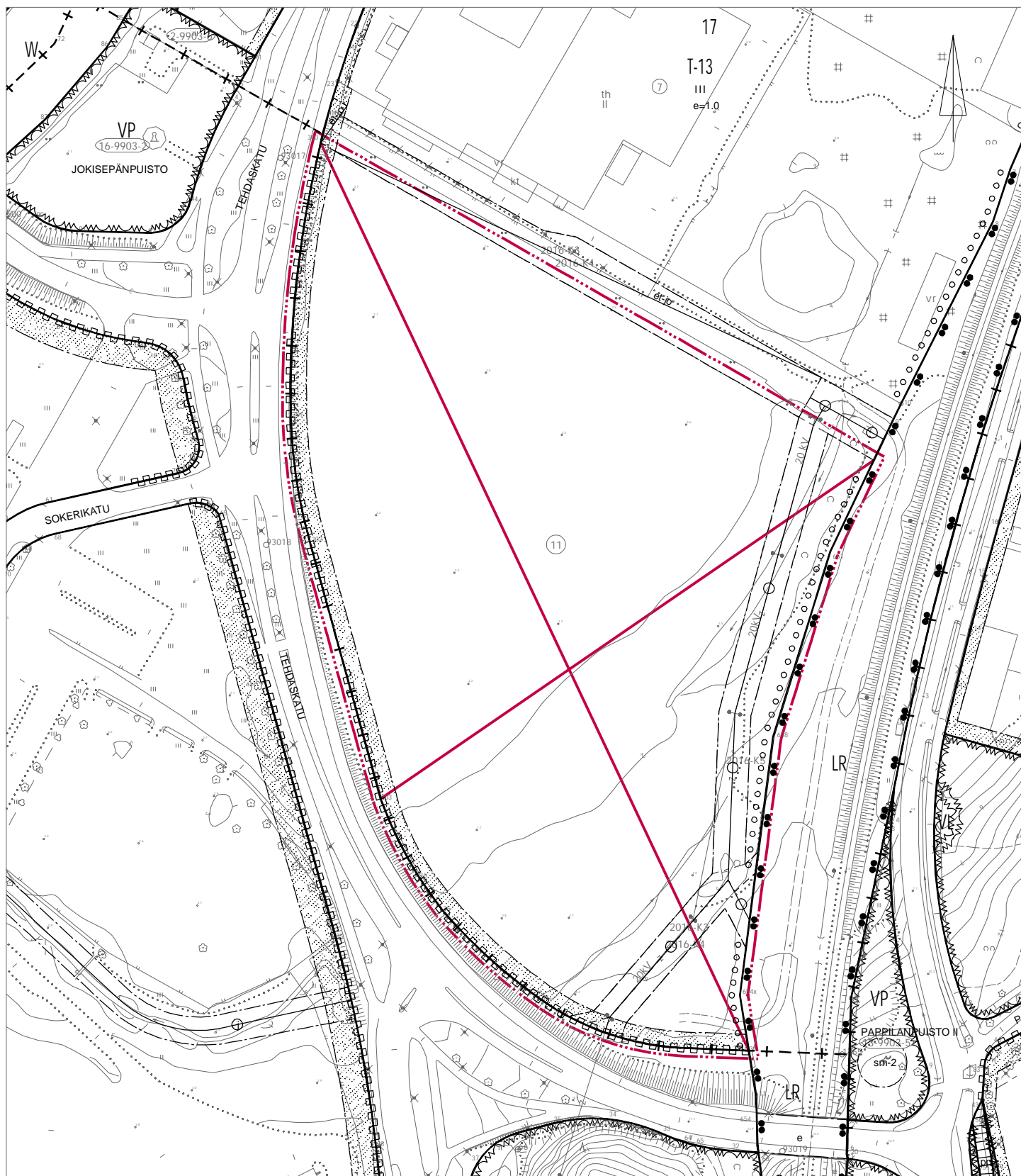
TEHDASKATU 30
Maanomistuskartta
1:3000
20.3.2023



KOPIO SALON KESKUSTAN OSAYLEISKAAVA 2035

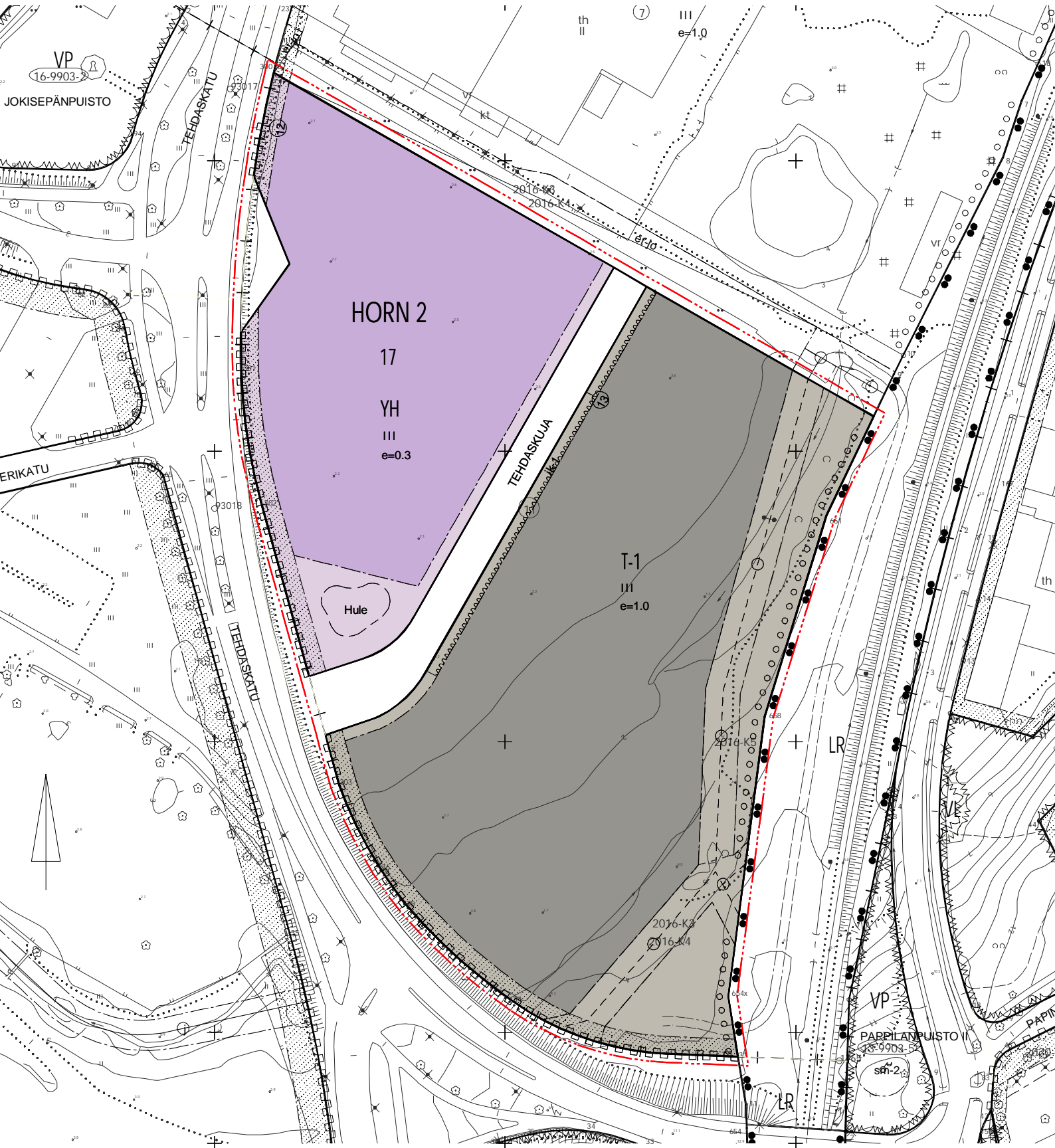


Maankäyttöpäalvelut



© Salo kaupunki

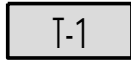
TEHDASKATU 30
Poistuva kaava
1:2000



ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSIÄ JA -MERKINTÖJÄ



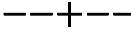
Hallinto- ja varistorakennusten korttelialue.



Teollisuus- ja varistorakennusten korttelialue. Alueelle voidaan rakentaa teollisuustiloja kuten tehtaita, teollisuushalleja ja korjaamoja niihin liittyvine varasto- ja muine aputiloineen sekä varistorakennuksia. Alueelle sijoittuva toiminta ei saa aiheuttaa ympäristöhäiriöitä. Myymälä- ja toimistotiloja saadaan rakentaa vain toimipaikan omaa tarvetta varten. Rakennusta ei saa sijoittaa 4m lähemmäksi naapuritontin rajaa. Ulkovarastointiin käytettävät alueet tulee näkösuojata rakennuksilla, aidoilla tai kasvillisuudella.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva punainen viiva.



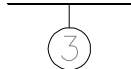
Kaupunginosan raja.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

2

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

HORN

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

17

Korttelin numero.

TEHDASK

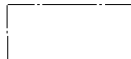
Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

III

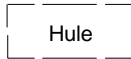
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

e = 0.3

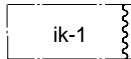
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.



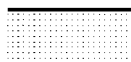
Rakennusala.



Sijainniltaan ohjeellinen hulevesijärjestelmälle varattu alueen osa, jonka kautta johdetaan ja viivytetään tontin hulevesiä.



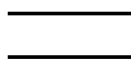
Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleiseen rakennuksen seinään ei saa sijoittaa ikkunoita niin, että niistä on suora näköyhteys naapuritontin piha-alueelle.



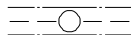
Istutettava alueen osa.



Säilytettävä/istutettava puurivi.



Katu.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Pysäköintialueet, jalankulkualueet ja huoltoliikenne tulee jäsenellä eri pintamateriaalein, istutuksin tai rakennelmin, siten että alueet erottuvat toisistaan. Korttelialueen osat, joita ei käytetä ajoteinä, huoltopihana tai pysäköintiin, on hoidettava puistomaisessa kunnossa.

Pysäköinti:

Henkilöautojen pysäköimispaikkoja on rakennettava YH -korttelialue 1ap/70 k-m² ja T -korttelialueella yksi viittä työntekijää kohti, kuitenkin vähintään yksi autopaikka kerrosalan 75 neliometriä kohti.

Polkupyörien pysäköintipaikkoja on toteutettava 1pp/100 k-m². Asiakkaille tarkoitetut pyöräpaikat on sijoitettava esteettömästi saavutettaviksi ja mahdollisuuksien mukaan rakennuksen sisäänkäynnin tuntumaan. Ulkona olevien asiakkaille tarkoitettujen telien tulee olla runkolukittavia.

TÄMÄN KAAVA-ALUEEN TONTTIJAKO ON SITOVA

Salon kaupunki

Tehdaskatu 30, asemakaavan muutos

Vastinekooste 20.3.2023, laatimisvaihe

18.5.2022 – 17.6.2022 nähtävillä olleesta kaavaluonnoksesta

Sisällys

1. Kaavaluonnoksesta saatu palaute	2
1.1. Salon ympäristöterveydenhuolto.....	2
1.2. Liikelaitos Salon Vesi	2
1.3. Caruna	2
1.4. Lounea.....	3
1.5. Tukes.....	4
1.6. Väylävirasto.....	4
1.7. MieliPide A.....	6

1. Kaavaluonnoksesta saatu palaute

Lausunnot

1.1. Salon ympäristöterveydenhuolto

Ei lausuttavaa

1.2. Liikelaitos Salon Vesi

Ei lausuttavaa

1.3. Caruna



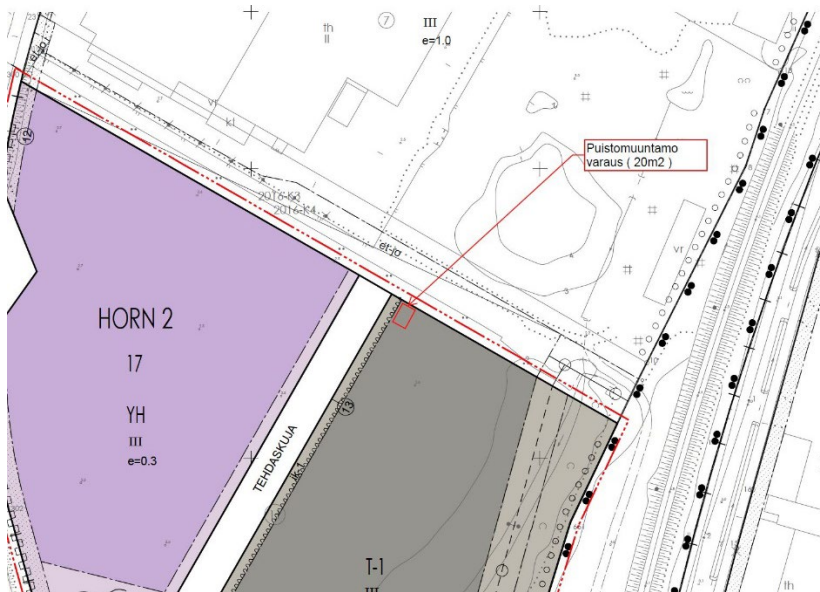
Nykyinen sähkönjakeluverkko

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 viivalla ja maakaapelit katkoviivalla.

Vaikutukset sähkönjakeluun

Kaava-alueen sähkönkäyttö tulee kasvamaan ja alueelle tarvitaan mahdollisesti uusi puistomuuntamo. Liitteessä 2 ehdotus puistomuuntamolle varattavasta maa-alueesta (n. 20 m²). Otetaan tarkemmin kantaa kaavan tarkentuessa.

Puistomuuntamoina käytämme Carunan rakentamistapaohjeen mukaisia vakiorakenteisia ja -värisiä muuntamoita. Puistomuuntamo tulee sijoittaa siten, että sen luokse on helposti päästävässä.



Siirtokustannusten jako

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

Vastine:

Alueen nykyinen sähkönjakeluverkko on sijoitettu kaavassa rakentamiselle ajatellulle alueelle. Tulevaisuudessa, tonttialueen rakentuessa, maakaapelit tulee siirtää rakentamisalueen ulkopuolelle. Tästä syystä kaavakartalla ei esitetä kaapeleille maanalaisen johdon varausta.

Puistomuuntamon sijoitusta ei ole syytä lukita asemakaavalla, joten sijoituksesta on yleisiin määräyksiin lisätty seuraava määräys: Korttelialueelle saa rakentaa asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamot. Ensisijaisesti on pyrittävä käyttämään ulos asennettavia, helposti saavutettavissa olevia puistomuuntamoita.

1.4. Lounea

Meillä kulkee kaapelireitit alueen pohjoisrajalla, pyydämme ottamaan ne huomioon suunnitelmis-
sanne.

Vastine: Merkitään tiedoksi

1.5. Tukes

Alueen läheisyydessä sijaitsevat vaarallisten kemikaalien laajamittaista käsittelyä ja varastointia harjoittavat tuotantolaitokset LeinoCast Oy ja Arvo Piironen Oy. Molempien laitosten merkittävimpänä riskinä voidaan pitää nestekaasua. Heti kaavoitettavan kohteen pohjoispuolella sijaitsevalla Arvo Piironen Oy:n laitoksella on 5 tonnin maanpäällinen nestekaasusäiliö sekä pintakäsittelykemikaaleja. Heti tämän tontin pohjoispuolella on LeinoCast Oy:n tuotantolaitos, jolla on 15 tonnia maapeitteinen nestekaasusäiliö.

Tukesin tietojen mukaan molempien laitosten nestekaasusäiliöstä mitatut etäisyydet täyttävät lainsäädännön minimivaatimukset kaavoitettavalle alueelle ja sinne suunnitellulle poliisilaitokselle. Tukes tulkitsee, ettei poliisilaitosta pidetä hoitolaitoksen kaltaisena, jolle suojaetäisyysvaatimukset olisivat pidemmät. Kummallakaan laitoksella tapahtuva onnettomuus ei todennäköisesti aiheuta välitöntä vaaraa suunnitellulle alueelle. Tukesin tiedossa ei kuitenkaan ole, että kummankaan laitoksen kemikaalionnettomuuksille olisi tehty onnettomuusmallinnuksia vaikutusalueiden selvittämiseksi.

Kummallakin laitoksella tapahtuvan tulipalon seurauksena voi muodostua terveydelle vaarallisia/myrkyllisiä savukaasuja, jotka on hyvä huomioida kaavoituksessa ja tulevan poliisilaitoksen suunnittelussa. Etenkin tulee kiinnittää huomiota evakuointijärjestelyihin, jotta mahdollisesti vaikeasti evakuoitavien henkilöiden evakuointi voidaan toteuttaa turvallisesti ja tehokkaasti.

Poliisilaitokselle suunniteltu hallinto- ja virastorakennusten korttelialue vaikuttaa siihen millaista toimintaa viereen kaavoitettavan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelle voidaan sallia. Lisäksi kaavoituksella voi olla vaikutusta olemassa olevien edellä mainittujen laitosten toiminnan muutos- tai laajenemismahdollisuuksiin.

Vastine: Merkitään tiedoksi

1.6. Väylävirasto

Raideliikenteen melu, runkomelu ja tärinä

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

Melun osalta kaavoituksessa on huomioitava Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaiset melun ohjearvot. Kaavoitettavien alueiden melutasot ulkoalueilla ja rakennusten sisätiloissa eivät saa ylittää VNP (993/1992) mukaisia ohjearvoja. 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 (Lprn) 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. Tärinäherkkyys riippuu mm. maaperän ja rakennuksen värähtelyn ominaistaajuudesta. 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 luokitukselta (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. arvoin 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 tärinätorjuntavastuun periaatteena on vastuun kuuluminen sille taholle, jonka suunnitteleminen toimenpiteistä melun- ja tärinätorjuntatarve syntyy. Näin ollen Väylävirasto ei osallistu uuden maankäytön johdosta aiheutuviin mahdollisiin melun- ja tärinätorjunnan kustannuksiin.

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

Vastine:

Radan läheisyyteen kaavoitetaan tontti teollisuustoiminnalle eli kysymys ei ole melulle herkstä maankäytöstä.

Tärinän vaikutusta rakentamiseen on tutkittu toisen kaavahankkeen yhteydessä radan välittömässä läheisyydessä Tehdaskatu 7 alueella. Tässä kaavassa kaavoitettiin aluetta asumiselle. Mittaustulosten perusteella raideliikenteen tärinän ei todettu aiheuttavan selvitysalueella rakenteiden vaurioriskiä eikä tärinän todettu aiheuttavan selvitysalueen rakennuksissa merkittävää viihtyvyyshaittaa.

Mielipiteet

1.7. Mielipide A

Olemme po. alueen rajanaapuri. Tästä aiheesta on käyty kaupungin virkamiesten kanssa palaveria kahteen otteeseen. Meidän näkemys on ollut, että teollisuusalueelle ei kaavailtua hanketta rakennettaisi. Kaupungissa on vapaita tontteja.

Kaavoittajat ovat pitäneet tiukasti kiinni, että Poliisilaitos tulee Tehdaskadulle. Yrityksenä katsomme, että alun perin po. alue on varattu teollisuuden käyttöön ja tätä kaavamutosta ei sellaisenaan toteutettaisi.

Meille on esitetty tonttikuvassa alue mahdollisia laajennuksia varten. Tuolla alueella kulkee sähkö-, viemäri ja ehkä myös muita johtolinjoja. Keskustelussa puhuimme, että ne voidaan tarpeen tullen siirtää kaupungin kustannuksella, mikäli haittaavat tulevia laajennushankkeita.

Mikäli kaikesta huolimatta Poliisilaitos rakennetaan kuten nyt esitetty:

Katsomme että kaupungin on tarpeen tullen sitouduttava siirtämään nuo ”johtolinjat” kustannuksellaan niin, etteivät ne vie maa-aluetta johon rakennukset tai piha-alueet sijoittuvat. Kaavaluonnoksessa esitetyt istutukset viereiselle nyt vapaaksi jäävälle tontille palvelee ainoastaan Poliisilaitosta. Mikäli Poliisilaitos tarvitsee näköesteitä ne eivät kuulu muiden kustannettaviksi. Nämä kustannukset on kohdistettava Poliisilaitokselle, jos niitä edellytetään.

Se, että tuleville rakennuksille edellytetään, että ikkunoita ei voi rakentaa Poliisilaitoksen suuntaan on kohtuutonta. Poliisilaitos on väärässä paikassa. Poliisilaitos voi omalla kustannuksellaan rakentaa omalle tontilleen sellaiset näköesteet joita se tarvitsee.

Näköesteiden tarvetta ei olisi, jos Poliisilaitos olisi sijoitettu kuten esitimme nyt po. alueen itäkaakkoisalueelle, pois parhaalta teollisuuden tarvitsemalta alueelta. Siellä on jo nyt puiden kasvillisuuden suojaamaa aluetta.

Nyt kun näitä vaatimuksia ei ole ollut tiedossa aikaisemmin niin esitän edelleen, että Poliisilaitos siirretään alueelle, jota tässä esitän. Siellä on hyvä takapiha ja etupihalle jää riittävästi aluetta Poliisilaitoksen, - ja teollisuuden tarpeisiin. Tässä vaihtoehdossa ei ole tarve siirtää mitään sähkö-, eikä johtolinjoja mihinkään.

Vastine:

Asemakaavan muutoksessa esitettyyn poliisiaseman sijoituspaikkaan on päädytty huolellisten tonttivaihtoehtotarkastelujen perusteella. Sijoituspaikkavaihtoehtoja on tutkittu yhteistyössä Salon kaupungin, Poliisihallituksen ja Lounais-Suomen poliisilaitoksen sekä valtion tilaratkaisuista vastaavan Senaatti-kiinteistöjen kanssa. Tarkasteluissa on huomioitu mm. ympäröivän maankäytön, kaupunkirakenteen ja liikenteen sekä poliisin viranomaistoiminnan erityisvaatimusten asettaman vaatimukset sijoituspaikalle. Näiden selvitysten perusteella asemakaavan muutoksessa esitetty paikka täyttää parhaiten poliisiasematontin sijoittamiselle asetetut vaatimukset sekä yhdyskunta-

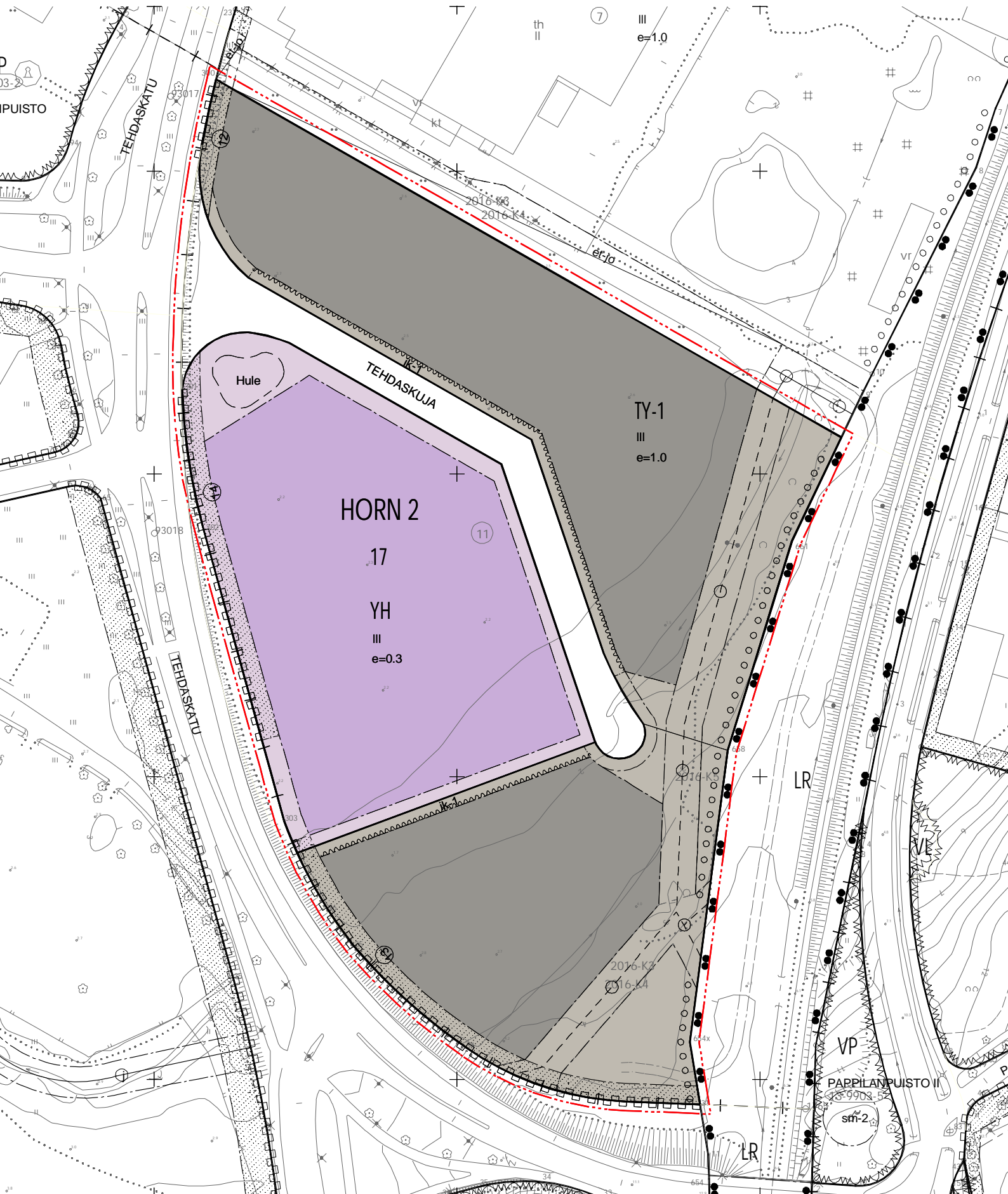
rakenteen että poliisin toiminnan kannalta. Muutoksesta huolimatta lähialueen teollisuusrakennusoikeusvaranto ei vähene oleellisesti, eikä toiminnasta aiheudu merkittävää haittaa ympäristön nykyiselle tai tulevalle käytölle tai muulle toiminnalle.

Mielipiteessä poliisiasemalle vaihtoehtoiseksi sijaintipaikaksi esitetty sijoituspaikka alueen itä-/kaakkoisosassa on tutkittu em. selvityksen yhteydessä ja todettu, että se ei sovellu poliisiaseman sijoituspaikaksi poliisin erityisvaatimusten vuoksi. Poliisitontille tulisi olla kaksi erillistä ajoneuvoliittymää, mutta Tehdaskadulle ei voi toteuttaa ko. alueelta liittymää liikenneturvallisuuden merkittävän heikentymisen sekä maaston korkeuserojen vuoksi.

Senaatti-kiinteistöt on tutkinut kaupungin pyynnöstä vielä uudelleen poliisitalon siirtämistä suunnittelualueen sisällä siten, että se mahdollistaisi pohjoispuolella sijaitsevan naapurikiinteistön laajennustarpeita. Senaatti-kiinteistöt on teettänyt alueenkäyttösuunnitelman, jossa kaavaluonnoksessa esitettyä Tehdaskujan linjausta on muutettu. Kadun siirto mahdollistaa poliisitalon siirtämisen etelämmäs Tehdaskadun suuntaiseksi ja vapauttaa alueen pohjoisrajalta tilaa kaavoitettavaksi teollisuustontille mahdollistaen pohjoispuolen teollisuusrakennuksen laajentamisen.

Asemakaavan muutosluonnoksessa on osoitettu määräys, ik-1, joka rajoittaa ikkunoiden sijoittamista poliisiasematontin eteläpuolella, mutta ei kiellä niiden toteuttamista kokonaan. Määräyksellä varmistetaan, että poliisin kiinniottamien henkilöiden yksilönsuoja ei vaarannu naapurikiinteistöstä avautuvien näkemien vuoksi. Uudisrakennuksen aukotus ratkaistaan vasta ko. tontin tarkemmassa rakennussuunnittelussa, mutta asian huomiointitarve tulee ilmaista jo asemakaavassa. Koska tulevat suunnitteluratkaisut vaikuttavat asiaan merkittävästi, ei ole tarkoituksenmukaista toteuttaa etukäteen kaupunkikuvallisesti soveltumattomia ja mahdollisesti myöhemmin turhiksi osoittautuvia näköesteitä tms. rakenteita alueelle.

Pohjoispuolisen teollisuustontin ja nyt kaavoitettavan alueen välissä kulkee kunnallisteknisiä johtoja, joiden vuoksi ko. alueen käytettävyys em. laajennustarpeisiin edellyttäisi johtojen siirtämistä. Johdot sijaitsevat kaava-alueen ulkopuolella. Johtojen sijainti suunnitellaan uudestaan, jos alueen rakentaminen tulee ajankohtaiseksi.



ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSIÄ JA -MERKINTÖJÄ



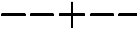
Hallinto- ja virastorakennusten korttelialue.



Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Alueelle voidaan rakentaa teollisuustiloja kuten tehtaita, teollisuushalleja ja korjaamoja niihin liittyvine varasto- ja muine aputiloineen sekä varastorakennuksia. Alueelle sijoittuva toiminta ei saa aiheuttaa ympäristöhäiriöitä. Myymälä- ja toimistotiloja saa rakentaa vain toimipaikan omaa tarvetta varten. Rakennusta ei saa sijoittaa 4m lähemmäksi naapuritontin rajaa. Ulkovarastointiin käytettävät alueet tulee näkösuojata rakennuksilla, aidoilla tai kasvillisuudella. Pilaantuneeksi epäilty maa-alue. Maaperä tutkittava ja kunnostettava käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla ympäristönsuojeluviranomaisen ohjeiden mukaisesti.



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.

2

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

HORN

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

17

Korttelin numero.

TEHDASK

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

III

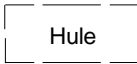
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

$e = 0.3$

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.



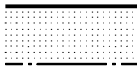
Rakennusala.



Sijainniltaan ohjeellinen hulevesijärjestelmälle varattu alueen osa, jonka kautta johdetaan ja viivytetään tontin hulevesiä.



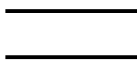
Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleiseen rakennuksen seinään ei saa sijoittaa ikkunoita niin, että niistä on suora näköyhteys naapuritontin piha-alueelle.



Istutettava alueen osa.



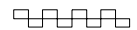
Säilytettävä/istutettava puurivi.



Katu.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Yleiset määräykset:

Pysäköintialueet, jalankulkualueet ja huoltoliikenne tulee jäsenellä eri pintamateriaalein, istutuksin tai rakennelmin, siten että alueet erottuvat toisistaan. Korttelialueen osat, joita ei käytetä ajoteinä, huoltopihana tai pysäköintiin, on hoidettava puistomaisessa kunnossa.

Korttelialueelle saa rakentaa asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamot. Ensisijaisesti on pyrittävä käyttämään ulos asennettavia, helposti saavutettavissa olevia puistomuuntamoita.

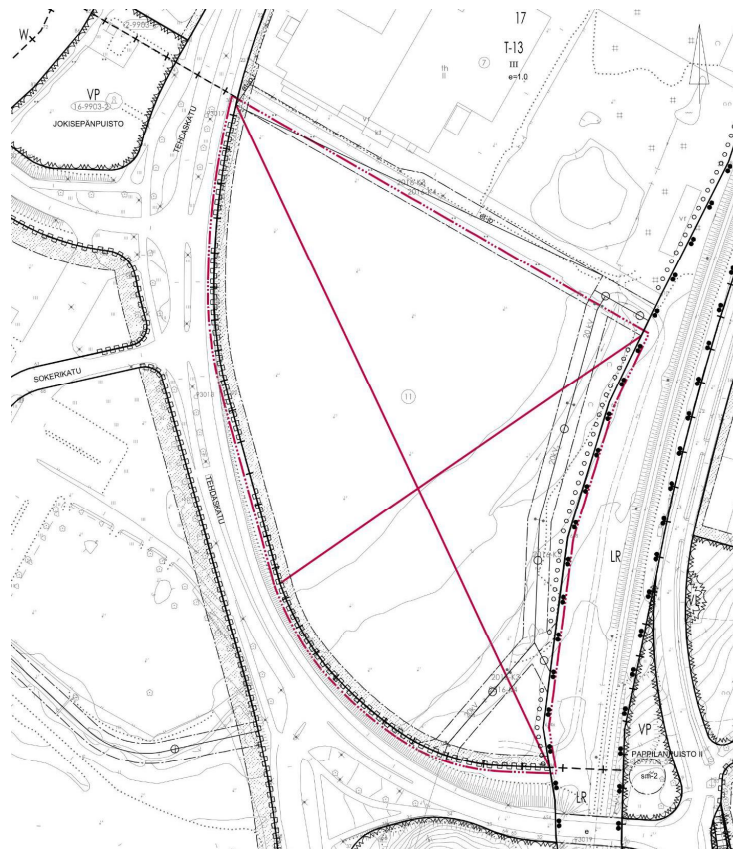
Kosteudelle alttiiden rakenteiden alin sallittu rakentamiskorkeus on N2000 +2,45 m.

Pysäköinti:

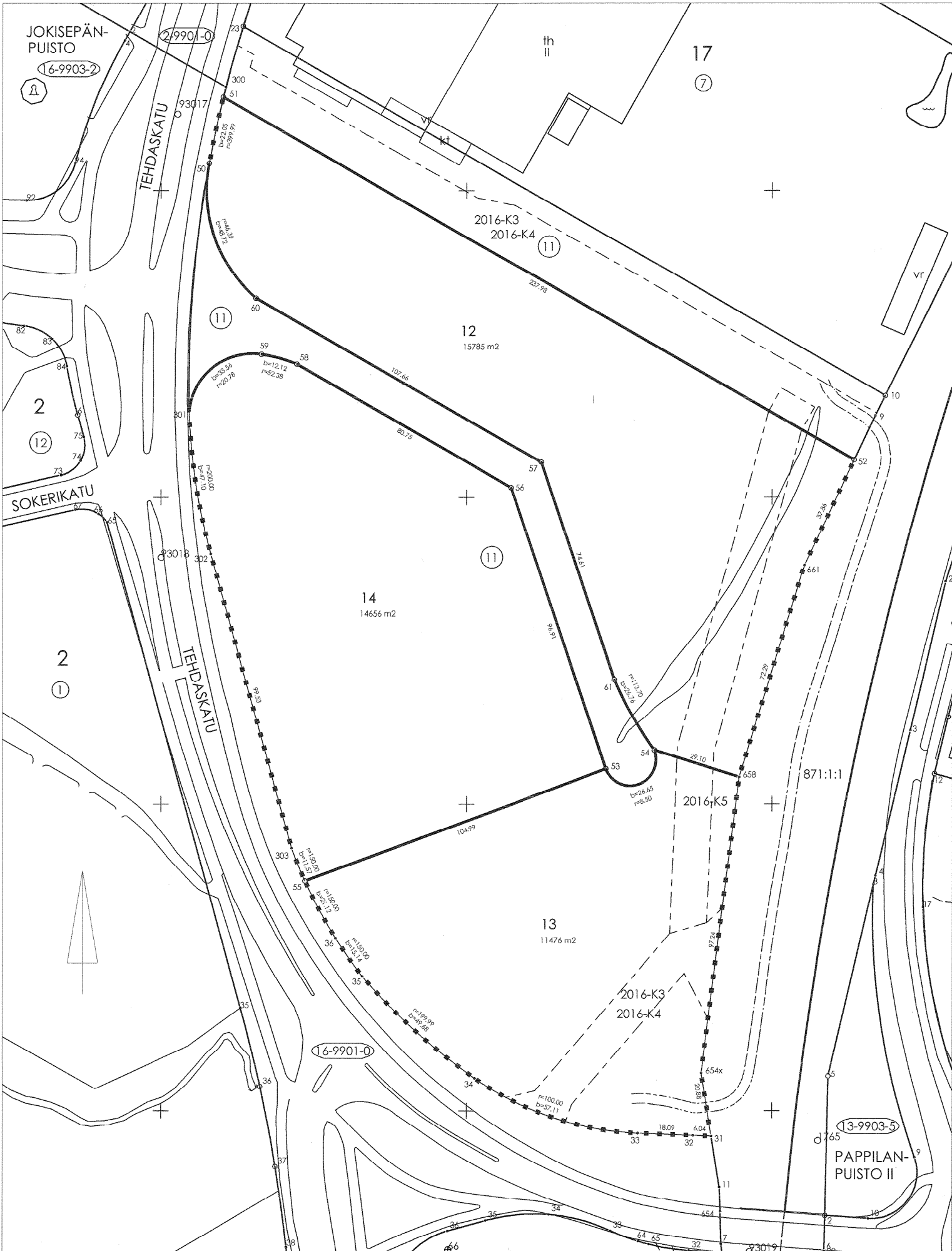
Henkilöautojen pysäköimispaikkoja on rakennettava YH -korttelialueella 1 ap/70 k-m² ja TY-1 -korttelialueella yksi viittä työntekijää kohti, kuitenkin vähintään yksi autopaikka kerrosalan 75 neliometriä kohti.

Polkupyörien pysäköintipaikkoja on toteutettava 1pp/100 k-m². Asiakkaille tarkoitetut pyöräpaikat on sijoitettava esteettömästi saavutettaviksi ja mahdollisuuksien mukaan rakennuksen sisäänkäynnin tuntumaan. Ulkona olevien asiakkaille tarkoitettujen telien tulee olla runkolukittavia.

TÄMÄN KAAVA-ALUEEN TONTTIJAKO ON SITOVA



Poistuva kaava © Salon kaupunki



23804000

23804000


23804000

KOORDINAATTILUETTELO

N:O	KORTTELI	X	Y	RAJAMERKIN LAATU
31	17	6695591.699	23506580.182	
32	200	6695591.941	23506574.152	
33	200	6695592.665	23506556.072	
34	200	6695610.686	23506502.696	
35	200	6695643.926	23506465.951	
36	200	6695656.284	23506457.208	
50	17	6695908.738	23506415.771	
51	17	6695930.306	23506420.367	
52	17	6695812.020	23506626.865	
53	17	6695711.362	23506545.625	
54	17	6695717.386	23506561.522	
55	17	6695674.858	23506447.184	
56	17	6695803.168	23506514.586	
57	17	6695811.322	23506524.496	
58	17	6695843.283	23506444.502	
59	17	6695846.509	23506432.843	
60	17	6695864.805	23506431.057	
61	17	6695740.638	23506548.394	
301	200	6695827.960	23506409.222	
302	200	6695781.509	23506416.327	
303	200	6695685.576	23506442.830	
654x		6695612.308	23506576.839	
658		6695708.746	23506589.305	
661		6695777.833	23506610.587	

MUODOSTUMINEN

MUODOSTETTAVA KIINTEISTÖ	MUODOSTAJA- KIINTEISTÖ	MUODOSTAJA- KIINTEISTÖN NIMI	M-ALA	OSA P-ALA m2	M-OSA	KOKO P-ALA m2
002 0017 0012	002 0017 0011			15785		15785
002 0017 0013	002 0017 0011			11476		11476
002 0017 0014	002 0017 0011			14656		14656

Tonttijaon muutos		11000	SALO	734
ASEMAKAAVA		VAHVISTETTU		KARTTALEHDET
EDELLINEN TONTTIJAKO		19.02.2016		
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA		TONTTIAJON LAATI		KAUP. OSA 2 Horn
LASK. JS	PIIRT. SS	KIINTEISTÖINSINÖÖRI		KORTTELI 17
		 Hanna Heikkilä		TONTIT 12-14
				kumotut
HYVÄKSYTTY ASEMAKAAVAN YHTEYDESSÄ		TJ-kartta		2/2023
		TJ-funnus		73402001709

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	734 Salo	Täyttämispvm	13.03.2023
Kaavan nimi	Tehdaskatu 30		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	13.04.2022
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	4,5276	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	4,5276

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	4,5276	100,0	31658	0,70	0,0000	-13618
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	1,4656	32,4	4397	0,30	1,4656	4397
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	2,7261	60,2	27261	1,00	-1,8015	-18015
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,3359	7,4			0,3359	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]

Yhteensä				
----------	--	--	--	--

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	4,5276	100,0	31658	0,70	0,0000	-13618
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	1,4656	32,4	4397	0,30	1,4656	4397
YH	1,4656	100,0	4397	0,30	1,4656	4397
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	2,7261	60,2	27261	1,00	-1,8015	-18015
T	2,7261	100,0	27261	1,00	-1,8015	-18015
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,3359	7,4			0,3359	
Kadut	0,3359	100,0			0,3359	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Saon kaupunki

Tehdaskatu 30, asemakaavan muutos

Vastinekooste 9.6.2023, ehdotusvaihe

19.4.-19.5.2023 nähtävillä olleesta kaavaehdotuksesta

Sisällys

1. Kaavaehdotuksesta saatu palaute	2
1.1. Väylävirasto.....	2
1.2. Caruna	2
1.3. Varsinais-Suomen ELY-keskus.....	4
2. Mielipiteet	6
3. Muutokset kaavaehdotukseen	6

1. Kaavaehdotuksesta saatu palaute

Lausunnot

1.1. Väylävirasto

Viite: kuulutus 19.4.2023 (4132/10.02.03/2021)

Lausunto Tehdaskatu 30 asemakaavan muutosehdotuksesta

Väylävirasto on tutustunut asemakaavan muutosehdotukseen ja antaa lausuntonsa rautateiden näkökulmasta.

Suunnittelualue sijaitsee noin kilometrin etäisyydellä Salon rautatieasemasta etelään käsittäen Hornin (2) kaupunginosan korttelin 17 tontin 11. Alue rajautuu Kirjolankadun, Tehdaskadun ja Karjaa - Salo -rataosan väliselle alueelle. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on kaavoittaa Tehdaskadun varteen tontti Salon uudelle poliisiasemalle. Alueen itäosa radan ja tulevan poliisitalon välissä säilytetään teollisuusalueena ja näiden alueiden väliin tarkoituksena on kaavoittaa katualuetta.

Väylävirasto on antanut 13.6.2022 lausunnon asemakaavan muutosluonnoksesta. Väylävirastolla ei ole lisättävää aiempaan lausuntoon.

Maanteiden osalta lausunnon antaa toimivaltainen ELY-keskus.

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Väylävirastossa asian on ratkaissut osastonjohtaja Jaakko Knuutila ja esitellyt asiantuntija, maankäyttö Ville Vuokko.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

1.2. Caruna

LAUSUNTO, TEHDSKATU 30, EHDOTUS

Viite Lausuntopyyntönne 19.04.2023

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 viivalla ja maakaapelit katkoviivalla.

Vaikutukset sähkönjakeluun

Kaava-alueen sähkökäyttö tulee kasvamaan ja alueelle tarvitaan kaapelointeja ja mahdollisesti uusia puistomuuntamoita. Kaavamääräyksiin on lisätty teksti, joka sallii alueelle sähkönjakelun vaatimien muuntamoiden rakentamisen, jotka ensisijaisesti ovat puistomuuntamoita.

Puistomuuntamoina käytämme Carunan rakentamistapaohjeen mukaisia vakiorakenteisia ja -väriä muuntamoita. Puistomuuntamo tulee sijoittaa siten, että sen luokse on helposti päästävissä.

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. kaavaehdotuksesta. Toivomme saada tiedon, kun kaava on hyväksytty.

Kunnioittavasti,

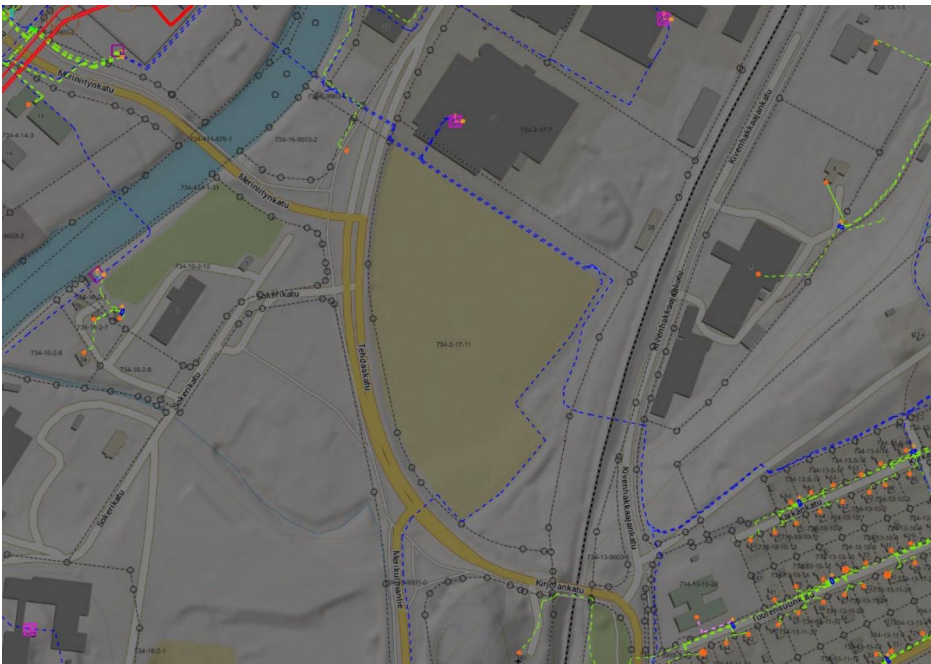
Caruna Oy

Valtakirjalla

Ilari Kemppe

Rejlers Finland Oy

p. 040 801 1891



Liite 1

Vastine: Merkitään tiedoksi.

1.3. Varsinais-Suomen ELY-keskus

Viite: Lausuntopyyntö 19.5.2023

Lausunto kaavaehdotuksesta, Tehdaskatu 30 asemakaavan muutos, Salo

Lausunto koskee 30.3.2023 päivättyä kaavaehdotusta ja selostusta.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on kaavoittaa Tehdaskadun varteen tontti Salon uudelle poliisiasemalle. Osa alueesta säilytetään teollisuusalueena.

Kaava-alue sijaitsee Salon keskustan lounaispuolella teollisuusalueen eteläreunassa, Tehdaskadun ja rautatien välissä. Alueen länsipuolella kulkee Salonjoki, itäpuolella on rautatie. Alue on 4,5 hehtaarin kokoinen ja suurimmaksi osaksi peltoa, mutta itälaidassa on puustoa.

Suunnittelualue kuuluu tulvavaara- ja tulvariskialueeseen.

Salon keskustan yleiskaavassa 2035 (2016) alue on teollisuusaluetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Voimassa olevassa vuoden 2003 asemakaavassa alue on teollisuus- ja varistorakennusten korttelialuetta (T-13) Asemakaava on toteutumaton kaavamuutoksen alueella. Maakuntakaavassa alue on työpaikkatoimintojen aluetta (TP).

ELY-keskuksen kannanotot

Yleistä kaavaratkaisusta

Kaavaselostuksessa kerrotaan, että poliisiaseman sijoituspaikkaan on päädytty tonttinvaihtoehtotarkastelujen perusteella. Selvitysten perusteella asemakaavan muutoksessa esitetty paikka täyttää parhaiten poliisiasematontin sijoittamiselle asetetut vaatimukset sekä yhdyskuntarakenteen että poliisin toiminnan kannalta. Poikkeaminen yleiskaavasta edellyttää perusteluja. Hallinto- ja viristorakennusten alueen sijoittamista yleiskaavan teollisuusalueelle voidaan selostuksessa esitetyllä mukaisesti pitää perusteltuna. Ympäristön terveellisyys tulee kuitenkin varmistaa. Ehdotuksessa on käytetty merkintää T-1, jonka määräyksen mukaan alueelle sijoittuva toiminta ei saa aiheuttaa ympäristöhäiriöitä. Asemakaavoituksessa on käytäntönä käyttää silloin merkintää TY. Kaavassa olisi hyvä ensisijaisesti säilyttää olevaa puustoa ja lisäksi varata riittävästi istutettavaa aluetta, mikä parantaa pienilmastoa, edistää hulevesien imeytymistä ja tukee ilmastomuutoksen hillintää ja sopeutumista. Hulevesien käsittelyssä on suositeltavaa käyttää ensisijaisesti luonnollisia ratkaisuja ja alueella on hyvä suosia vettä imeviä pintoja.

Luonnonsuojelu

Kaavan vaikutuksista luontoon ja luonnonympäristöön sanotaan selostuksessa, että ”asemakaavan muutosalue on pääosin viljeltyä peltoaluetta, joten vaikutukset luontoon jäävät vähäisiksi”. Selostuksessa tulisi todeta, mitä muuta luontoympäristöä kaava-alueella on kuin viljeltyä peltoaluetta ja kaava-alueen itäosan metsäalueen osalta tarkastella, onko metsässä jotain huomiointia edellyttäviä luontoarvoja (esim. metsäluontotyyppin luonnontila ja mahdollinen uhanalaisuus ja liito-oravan esiintyminen).

Rakentamiskorkeus

Meritulvan varalta suositellaan alimmaksi rakentamiskorkeudeksi N2000+2,45 m, jonka alapuolelle ei tulisi sijoittaa kastuessa vaurioituvia rakenteita.

Pilaantunut maaperä

Kaava-alueella ei sijaitse Maaperän tilan tietojärjestelmään (MATTI) merkittyjä kohteita. Kaavaselostuksen mukaan alueella on kuitenkin tehty vuonna 2021 maaperätutkimus, jonka mukaan

alueen maaperä on pilaantunut ja alueella on maaperän puhdistustarve. Ko. tutkimusraporttia ei ole toimitettu ELY-keskukselle, eikä se ole mukana kaavaehdotusta koskevassa lausuntopyyntössä, joten ELY-keskus ei voi ottaa kantaa tutkimusraportissa esitettyihin tietoihin.

Ympäristönsuojelulain 135 §:n mukaisesti selvitys alueen pilaantuneisuudesta ja puhdistustarpeesta on toimitettava valtion valvontaviranomaiselle. ELY-keskus pyytää puhdistamisesta vastuussa olevan toimittamaan ko. tutkimusraportin ELY-keskukselle. Yleisesti voidaan todeta, että pilaantunut maaperä on puhdistettava viimeistään ennen alueella tapahtuvia rakentamis/kaivutöitä. Maaperän puhdistamisessa on noudatettava ympäristönsuojelulain 136 § mukaista ilmoitusmenettelyä. Suositeltavinta on, että kohteen maaperä puhdistetaan ennen kaavaehdotuksen hyväksymistä. Jos puhdistamista ei tehdä ennen kaavan hyväksymistä, on pilaantunut alue merkittävä kaavakarttaan saa- tai vastaavalla merkinnällä ja antaa kohteen puhdistamista koskeva kaavamääräys.

Lausunto on laadittu yhdessä ELY-keskuksen luonnonsuojeluyksikön, vesiyksikön ja ympäristönsuojeluyksikön kanssa.

yksikönpäällikkö Risto Rauhala
ylitarkastaja Emilia Horttanainen

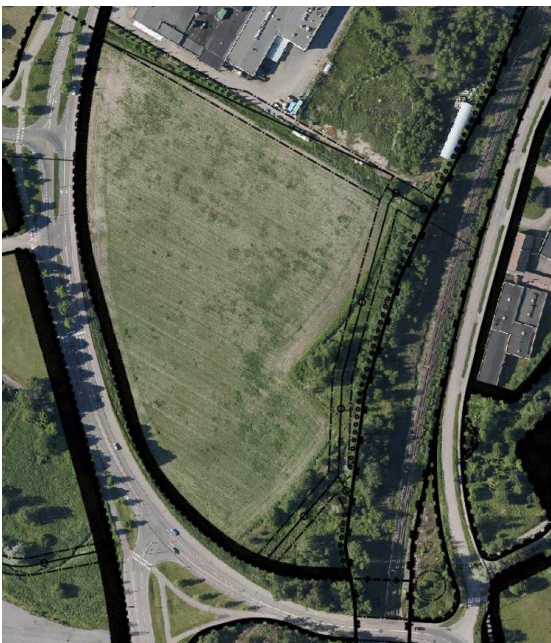
Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

TIEDOKSI

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo

Varsinais-Suomen liitto

Vastine: Ehdotuksessa käytetty teollisuusalueen kaavamääräysmerkintä T-1 muutetaan muotoon TY-1. ELY-keskuksen lausunnossa esiin tuoma itäosan metsäalue sijoittuu kaavassa alueelle, jossa on johtovaraus ja johon kaavan mukaan ei voi sijoittua rakentamista. Kaavassa rata-alueen vieressä on kaavamerkintä istutettava/säilytettävä puurivi, joka ohjaa säilyttämään puustoa. Kaupungin näkemyksen mukaan alueella ei ole erityisiä luontoarvoja, jotka vaarantuisivat kaavan toteutuessa. Suurin osa puustosta sijoittuu kaava-alueen ulkopuolelle, rata-alueelle.



Asemakaavan johtovaraus, rata-alue ja puusto ilmakuvassa.

Meritulvan osalta kaavakarttaan lisättiin merkintä; kosteudelle alttiiden rakenteiden alin sallittu rakentamiskorkeus on N2000 +2,45 m. Pilaantuneen maaperän tutkimusraportti toimitetaan ELY-keskukselle. Alue on kaupungin omistuksessa ja alueen puhdistuksesta vastaa kaupunki. Tutkimusraportin mukaan kyse on yhdestä pistemäisestä kohteesta, jota ei raportin mukaan pystytä määrittelemään aluerajauksena. Määräys puhdistustarpeesta lisättiin osaksi kaavamääräystä. Puhdistustarpeen laajuus varmistetaan ympäristönsuojeluviranomaisen toimesta kaivuutyön yhteydessä. Maaperän puhdistamisessa noudatetaan ympäristönsuojelulain 136 § mukaista ilmoitusmenettelyä.

2. Mielenpitoet

Ei saapuneita mielenpitoita.

3. Muutokset kaavaehdotukseen

Kaavamääräyksiä täydennettiin seuraavasti.

- T-1 kaavamääräys muutettiin muotoon TY-1
- TY-1 määräystä täydennettiin lisäämällä määräykseen: Pilaantuneeksi epäilty maa-alue. Maaperä tutkittava ja kunnostettava käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla ympäristönsuojeluviranomaisen ohjeiden mukaisesti.
- Lisättiin yleisiin määräyksiin maininta, että kosteudelle alttiiden rakenteiden alin sallittu rakentamiskorkeus on N2000 +2,45 m