




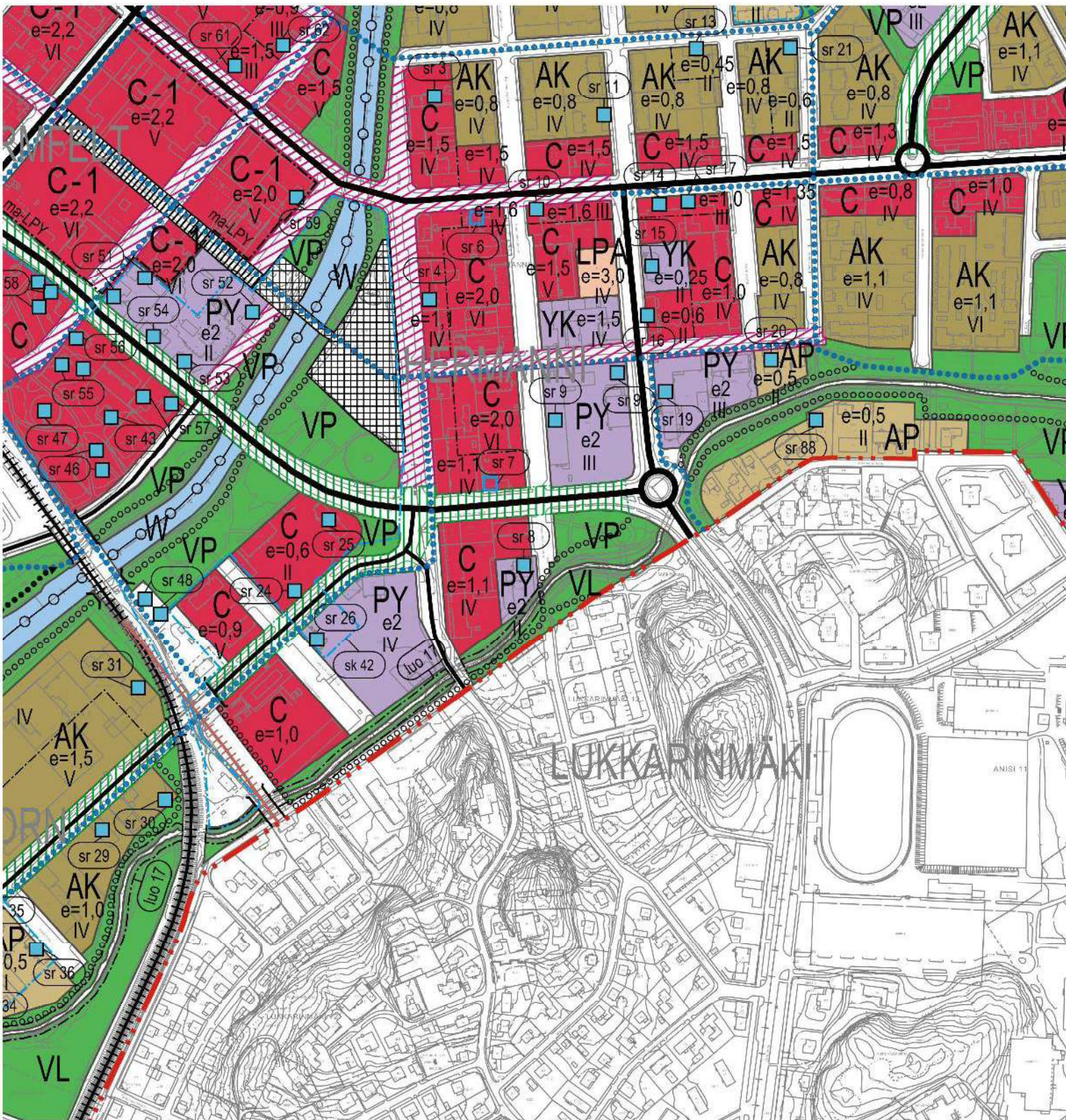


Merkintöjen selitykset:

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





KOPIO SALON KESKUSTAN OSAYLEISKAAVA 2035

OSAYLEISKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

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



Yhdyskuntateknisen huollon alue.



Pysäköintilaitosten alue.



Lähivirkistysalue.



Lähivirkistysalue, jolla ympäristö säilytetään.

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



Puisto.



Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.



Vesialue.



Tori / aukio.

e=1,5

Korttelin tai sen osan suurin sallittu tehokkuusluku, eli kerrosalan suhde tontin/ rakennuspaikan pinta-alaan.

e1

Alue, jolla uudis- ja täydennysrakentamisen yhteydessä tavoiteltava korttelitehokkuus on 0,2 - 0,4 ja suositeltava rakennusten kerrosluku on korkeintaan 2.

e2

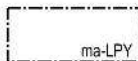
Alue, jolla uudis- ja täydennysrakentamisen yhteydessä tavoiteltava korttelitehokkuus on 0,5 - 1,5.

IV

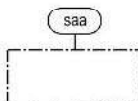
Korttelin tai sen osan suurin sallittu kerrosluku, joka sisältää myös kerrosalaan kuulumattomat tilat kuten ullakon.

ARM

Kaupunginosan nimi.

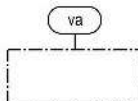


Maanalainen yleinen pysäköintilaitos.



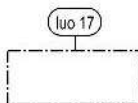
Pilaantuneiden maiden alue.

Maankäytöllisiä rajoituksia maaperän mahdollisen saastumisen vuoksi.



Vaara-alue.

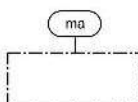
Sodanaikainen lentopommialue.



Luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokas alue.

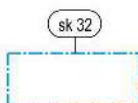
Alueella on MRL 43.2§ mukainen rakentamisrajoitus ja MRL 43.2 ja 128§ mukainen toimenpiderajoitus. Toimenpiderajoitus ei koske pelto-ojien tai sähkö- vesi-, viemäri- tms. olemassa olevien laitteiden kunnossapitotöitä.

Aluetta voidaan hoitaa siten, että edistetään luonnon monimuotoisuuden ja erityispiirteiden säilymistä. Numeroindeksi viittaa kaavaselostuksen kohdeluetteloon.



Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue.

Alueelle tehtävien suunnitelmien ja toimenpiteiden tulee olla maiseman arvoja huomioivia ja turvaavia. Rakentamisen tulee kohdistua aukeamien reunoille olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen.



Rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokas alue.



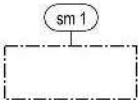























Alueen ominaispiirteet tulee säilyttää. Suojelun yksityiskohtainen toteuttamistapa ja lisärakentamismahdollisuudet ratkaistaan asemakaavatasolla. Alueelle voidaan sijoittaa uutta rakentamista ja toteuttaa muita ympäristöön vaikuttavia toimenpiteitä, kuitenkin siten, että aluekokonaisuuden kulttuurihistoriallisen arvon säilyminen ei vaarannu. Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen rakentamista koskevan lupa-asian ratkaisemista. Numeroindeksi viittaa kaavaselostuksen kohdeluetteloon.



Rakennus- tai kulttuurihistoriallisin tai maisemallisin perustein suojeltava rakennus.

Merkinällä osoitettua kohdetta ei saa purkaa eikä sen ulkoasua muuttaa siten, että kohteen arvokkaat ominaispiirteet tuhoutuvat. Korjaus- ja uudisrakentaminen tulee sopeuttaa kohteen historiallisiin ja maisemallisiin arvoihin. Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen ympäristöön voimakkaasti vaikuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä. Numeroindeksi viittaa kaavaselostuksen kohdeluetteloon.

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

	<p>Maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristökohte.</p> <p>Numero viittaa yleiskaavaseloituksen arvokohteiden luetteloon. Arvorakennusten suojelun toteuttamistapa ratkaistaan asemakaavoituksen ja/tai lupakäsittelyn yhteydessä. Myös asemakaava-alueen ulkopuolella rakennusten tai niiden osien purkaminen edellyttää lupaa (MRL 127.1§). Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen kohteelle/alueelle kohdistuvan lupahakemuksen ratkaisua. Suunnittelun ja rakennustoimenpiteiden tulee olla kokonaisuuden säilyttämistä turvaavia ja edistäviä.</p>
	<p>Paikallisesti arvokas kulttuuriympäristökohte.</p> <p>Numero viittaa yleiskaavaseloituksen arvokohteiden luetteloon. Arvorakennusten suojelun toteuttamistapa ratkaistaan asemakaavoituksen ja/tai lupakäsittelyn yhteydessä. Suunnittelun ja rakennustoimenpiteiden tulee olla kokonaisuuden säilyttämistä turvaavia ja edistäviä.</p>
	<p>Muinaismuistolaiilla rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös.</p> <p>Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevat maankäyttösuunnitelmat on lähetettävä maakuntamuseoon lausuntoa varten. Numeroindeksi viittaa kaavaseloituksen kohdeluetteloon.</p>
	<p>Muinaismuistolaiilla rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös.</p> <p>Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevat maankäyttösuunnitelmat on lähetettävä maakuntamuseoon lausuntoa varten. Numeroindeksi viittaa kaavaseloituksen kohdeluetteloon.</p>
	<p>Osayleiskaava-alueen raja.</p>
	<p>Alueen raja.</p>
	<p>Osa-alueen raja.</p>
	<p>Yleinen tie.</p>
	<p>Pääkatu.</p>
	<p>Kokoojkatu.</p>
	<p>Muu katu tai katualueen osa.</p>
	<p>Rautatie.</p>
	<p>Ulkoilureitti.</p>
	<p>Pyöräilyn pääreitti.</p>
	<p>Uusi tieyhteys.</p>
	<p>Katuvaraus. Katuysteys toteutetaan mikäli Salaisten liittymä rakennetaan.</p>
	<p>Uusi kevyen liikenteen yhteystarve.</p>
	<p>Uusi rautatieyhteys (ESA-rata).</p>
	<p>Kiertoliittymä.</p>
	<p>Aliikulku.</p>
	<p>Aliikulku.</p>
	<p>Kävelykatu.</p>
	<p>Kävelypainotteinen katu.</p>
	<p>Bulevardikatu. Ydinkeskustan sisääntulo- tai pääkatu, jota kehitetään kaupunkikuvallisesti uusilla katupuuriveillä tai säilyttämällä nykyiset kaupunkikuvallisesti merkittävät puurivit.</p>
	<p>Ohjeellinen veneväylä.</p>
	<p>Suurjäntelinja.</p>

YLEISMÄÄRÄYKSET:

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

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

Osayleiskaavassa osoitettua kerroslukua ja korttelitehokkuutta (e1 ja e2 alueet) tarkennetaan kortteli- ja rakennuspaikkakohtaisesti asemakaavoituksen yhteydessä.

PYSÄKÖINTIMÄÄRÄYKSET:

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

Pysäköintilaitoksiin sijoitettuna autopaikkoja on osoitettava seuraavasti:

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

Maantasopysäköinnissä autopaikkoja on osoitettava seuraavasti:

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

KORKEUSASEMAVAATIMUKSET:

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

OLESKELUALUEMÄÄRÄYKSET:

- Tonttikohtaisen leikki- ja oleskelualueen vähimmäispinta-alan rakentamattomalla pihatasolla tulee olla 10m² / 100m² asuinkerrosalaa. Leikki- ja oleskelutilaa ei tule sijoittaa välittömästi paikoitusalueen viereen.

RAKENTAMISEN LAATUA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET:

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

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

- Tonttikohtaisessa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota asuntojen piha-alueiden viherrakentamisen riittävään ja hyvään laatutasoon sekä pihatilojen leikki- ja oleskelualueiden auringonvalon saantiin.

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

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

SALON KESKUSTAN OSAYLEISKAAVA 2035

17.02.2014, tark. 26.3.2014 ja 10.9.2016

1 : 5000

Osayleiskaavan voimaantulo 10.9.2016

Korkein hallinto-oikeus 24.8.2016

Turun hallinto-oikeus 21.4.2015

Kaupunginvaltuuston hyväksyminen 07.04.2014

Kaupunginhallitus 17.03.2014

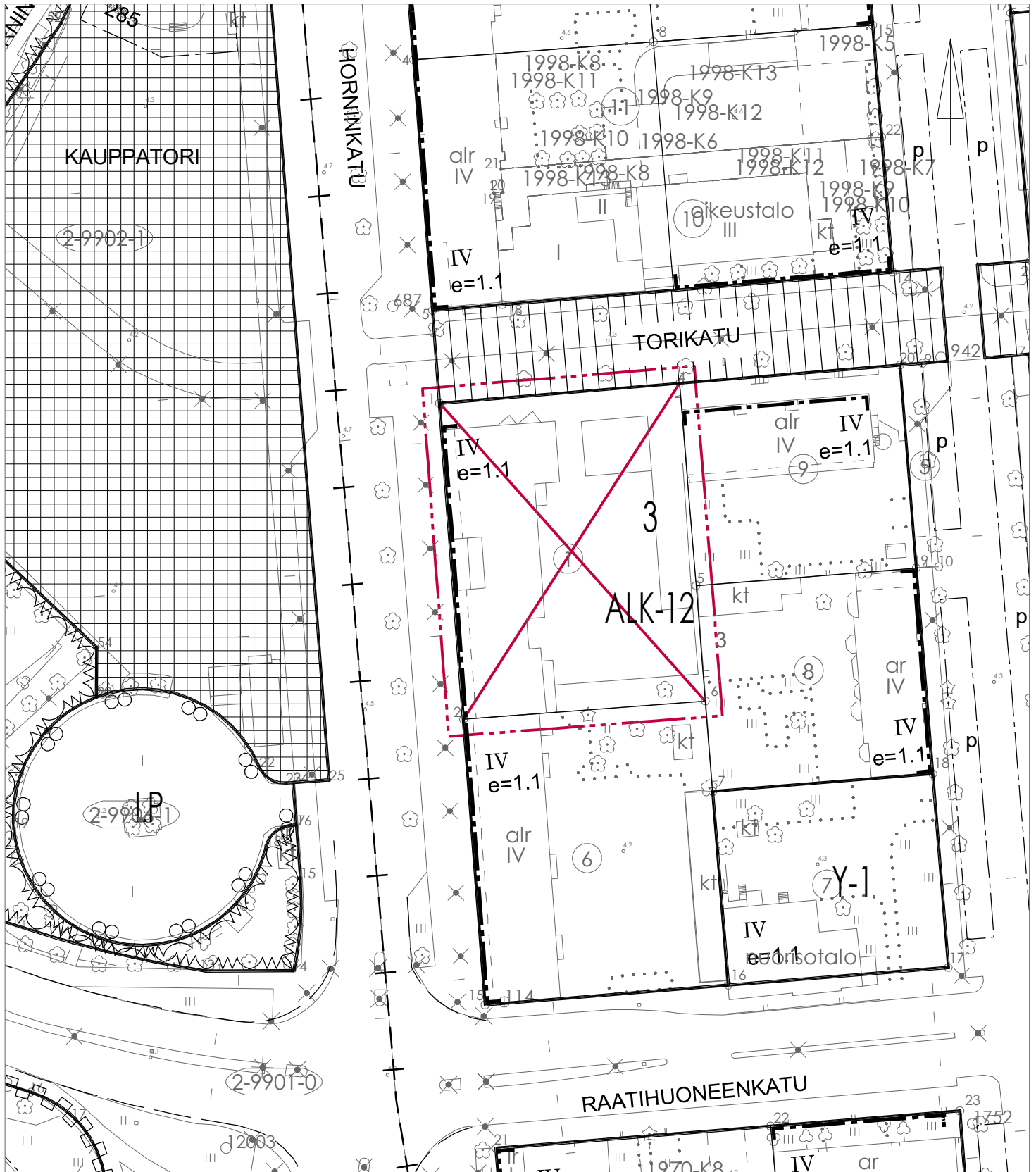
Osayleiskaavaehdotus nähtävillä 26.8. - 26.9.2013

Osayleiskaavaluonnos nähtävillä 12.11. - 21.12.2012

Jarmo Heimo
Kaupunginarkkitehti
Salon kaupunki

Jari Mäkynen
Arkkitehti, kaavan laatija
Ramboll Finland Oy

Petteri Laamanen
Suunnittelija
Ramboll Finland Oy



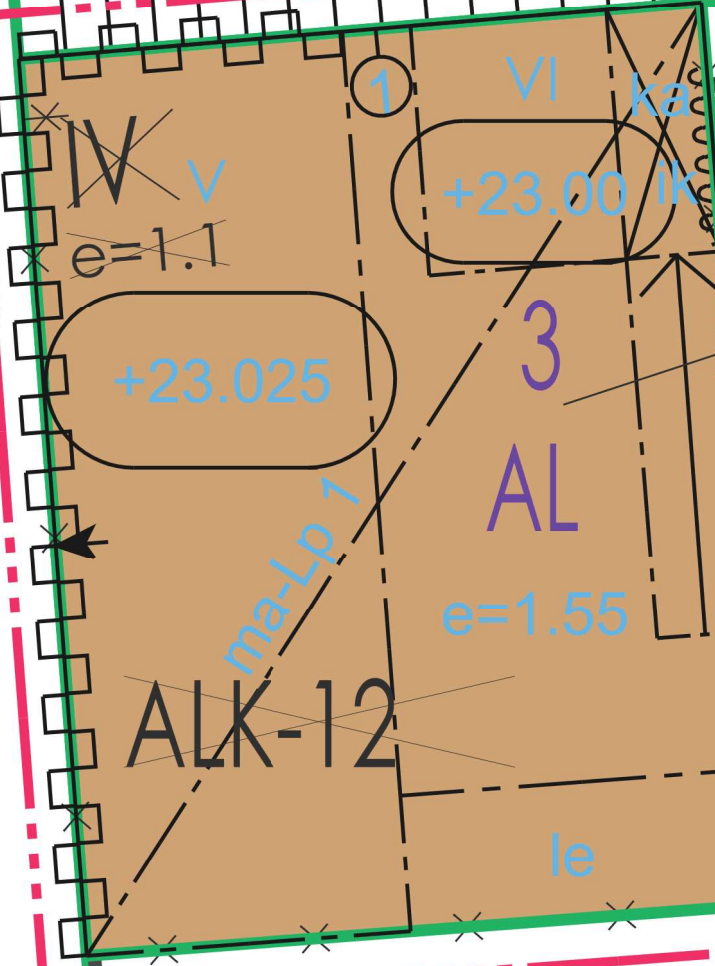
Horninkadun kulmaus - Kaavaluonnos

IV
e=1.1

IV
e=1

k

TORIKATU



IV
e=1.

HERMANN

3

ALK-12

IV
e=1.1





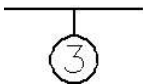
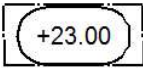

Y-

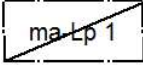

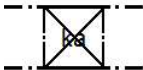
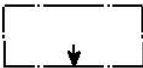

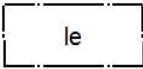

IV

10 m

	Salon kaupunki / Maankäyttöpalvelut	1 (4)
	Kaavarekisteri	12.03.2024

Kaavamääräykset

Kuva	Selitys
	Asemakaavamääräyksiä ja -merkintöjä
	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva punainen viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
1	Kaupungin- tai kunnanosan numero.
HERMANNI	Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
3	Korttelin numero.
v	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
$e = 1.55$	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
	Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.
	Rakennusala.

	<p>Maanalainen tila pysäköintiä varten.</p> <p>Maanalaisen tilan kaikki rakenteet tulee toteuttaa maanalaisina ilmastointilaitteita ja poistumisteitä lukuunottamatta. Kansirakenteiden mitoituksessa on huomioitava myös tarvittavien pelastusteiden vaatimukset.</p>
	<p>Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.</p>
	<p>Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.</p> <p>Kulkuaukon korkeuden ja leveyden tulee täyttää henkilöauton kulkuvaatimukset.</p>
	<p>Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.</p>
	<p>Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleiseen rakennuksen seinään ei saa sijoittaa ikkunoita.</p>
	<p>Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.</p>
	<p>Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.</p>
	<p>Yleiset määräykset</p> <p>Horninkatuun rajoittuvan rakennusalan sivulle saa rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa sijoittaa kadulle avautuvia liike- ja toimistotiloja, joita tulee olla vähintään 50 % ensimmäisen kerroksen kerrosalasta. Rakennus tulee rakentaa kiinni Horninkadun puoleiseen tontinrajaan vähintään 90 % osalle rajasta. Rakennuksen katujulkisivu on jaoteltava sisäänvedoin tai ulokkein. Porrashuoneista tulee olla suora ja esteetön kulkuyhteys pihamaalle. Torikadulla rakennuksen alimmassa kerroksessa tulee sijaita rakennuksen yhteiskäyttö- ja varastotiloja. Asuntoja ei saa sijoittaa ensimmäiseen kerrokseen, mikäli ikkunat eivät ole vähintään 170 cm korkeudella katu- tai pihatasosta.</p> <p>Torikadulla rakennuksesta ulkonevat parvekkeet saavat ulottua enintään 0,5 m katualueelle. Kadun ja parvekkeiden välinen tila pitää olla Torikadun puolella vähintään 2,5 m korkea. Porrashuoneesta tulee olla suora ja esteetön kulkuyhteys pihamaalle ja Torikadun puolelle. Torikadun puoleinen julkisivu tulee jäsenellä ovin ja ikkunoin.</p> <p>Korttelialueella katutasoon sijoittuvien 1. kerroksen julkisivuissa tulee käyttää kaupunkikuvallisesti korkealuokkaisia materiaaleja. Julkisivujen tulee olla pääosin vaaleita. Värimaailman tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus.</p> <p>Maanalaiset kellarikerrokset on rakennettava niin, ettei niistä aiheudu haitallista pohjaveden alenemista.</p>



	<p>Horninkatuun rajoittuvaan rakennukseen ei sallita pääkäyttötarkoituksen mukaista ullakkoa. Horninkadulla lv-konehuoneet tmv. tekniset tilat saa rakentaa kerroksiin ja vesikatolle. Torikadulla rakennukseen on rakennettava tasakatto, joka on tehtävä viherkaton tai viherkaton ja terassin yhdistelmänä. Kuitenkin niin, että vähintään 2/3 osaa katon pinta-alasta tulee olla viherkattoa. Torikadulla lv-konehuone ja muut tekniset tilat on sijoitettava rakennusmassan sisään. Torikadulla ylimmän kerrosluvun ylittäviä ullakkoja ei sallita.</p> <p>Ulko- ja oleskelutilat Korttelialueella on varattava leikkiin ja asukkaiden muuhun oleskeluun sopivaa aluetta vähintään 10 % asuinhuoneistojen yhteenlasketusta kerrosalasta. Ulko- ja oleskelutilaa voidaan osoittaa Torikadun puoleiselle katolle. Pihatasolle saa rakentaa autokatoksen. Piha-alueet, joita ei käytetä liikennealueina, tulee istuttaa.</p>
	<p>Rakennusoikeus Sallitut lisärakennusoikeudet eivät mitoita auto- tai polkupyöräpaikkoja. Merkityn rakennusoikeuden lisäksi: Kokonaan maanpinnan alapuolelle sijoittuvaa tilaa asuntojen autopaikkoja varten. Merkittyä rakennusoikeutta ylittäen saa rakentaa autopaikat rakennusten ensimmäisessä kerroksessa ja pihakannen alla. Rakennusten kellaritiloihin ja pihakannen alapuolisiin maanalaisiin tiloihin muuntamon sekä pysäköinti-, varasto-, väestönsuoja- ja jätahuoltotiloja sekä piha-alueella siihen liittyvät ilmanvaihtohormit ja porrashuoneet. Porrashuoneiden 15 m² ylittävän osan lisäksi, mikäli sillä parannetaan porrashuoneiden viihtyisyyttä. Pihatasolle pyörä- ja ulkoiluvälinevarastoja ja erillisiä jäte- ja keräilykatoksia sekä autokatoksen. Pihatasolle pysäköintitilan savunpoisto- ja korvausilmarakenteet. Torikadulla ylimpään kerrokseen saa rakentaa saunan ja monikäyttötilat. Torikadulla kaikkiin kerroksiin saa rakentaa asumista palvelevia yhteis-, apu-, varasto- ja huoltotiloja sekä teknisiä tiloja.</p> <p>Pysäköinti Autopaikkoja (ap) on rakennettava vähintään seuraavasti: Maanalla: Asunnot 1ap/84 k-m², kuitenkin vähintään 1ap/asunto. Toimistot, liikehuoneistot ja niihin verrattavat tilat 1ap/84 k-m². Maantasossa: Asunnot 1ap/70 k-m², kuitenkin vähintään 1ap/asunto. Toimistot, liikehuoneistot ja niihin verrattavat tilat 1ap/70 k-m².</p> <p>Polkupyöräpaikkoja (pp) tulee toteuttaa vähintään seuraavasti: Asunnot 1pp/40 k-m². Toimistot, liikehuoneistot ja niihin verrattavat tilat 1pp/ k-40m².</p> <p>Asuntojen vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista vähintään 80 % tulee sijoittaa katettuun, lukittavissa olevaan ja säältä suojattuun tilaan. Loput pyöräpaikoista saa sijoittaa ulkotilaan. Kaikissa pyöräpaikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus.</p> <p>Kosteudelle arkojen rakenteiden tulee olla vähintään korkeustasolla N2000 + 4,2 m ja kosteudelle aran talotekniikan vähintään korkeustasolla N2000 + 4,8 m.</p>

	Salon kaupunki / Maankäyttöpalvelut Kaavarekisteri	4 (4) 12.03.2024
---	---	---------------------

	Tämän kaava-alueen tonttijako on sitova.
--	--

Salon kaupunki

Horninkadun asemakaavan muutos

Vastinekooste 15.8.2024

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä laatimisvaiheen kaavaluonnos

Kaavoitusprosessista laadittiin MRL 63 §:n mukainen Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS). OAS oli nähtävillä 29.8.2023- 13.9.2023. Nähtävillä olon aikana kaupungille saapui 2 kannanottoa.

Kaavaluonnos oli laatimisvaiheen kuulemista varten nähtävillä 24.4.2024- 24.5.2024 välisen ajan. Laatimisvaiheen kuulemisen yhteydessä annettiin 7 lausuntoa. Muistutuksia ei tullut.

Sisällys

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute	2
1.1. Kannanotto- Asunto Oy Salon Horninkatu	2
1.2. Kannanotto- Yksityishenkilö.....	2
2. Kaavaluonnoksesta saatu palaute	4
2.1. Caruna.....	4
2.2. Varsinais- Suomen ELY-keskus.....	4
2.3. Salon Yrittäjät ry	4
2.4. Lounea	5
2.5. Salon Alueen Yrittäjät ry	5
2.6. Varsinais-Suomen pelastuslaitos.....	5
2.7. Rakennus- ja ympäristölautakunta.....	6
2.7.1. Rakennusvalvonnan kannanotto	6
2.7.2. Ympäristönsuojelun kannanotto	6

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute

1.1. Kannanotto- Asunto Oy Salon Horninkatu

Asunto Oy Salon Horninkatu 11 huomauttaa, että asemakaavaa muutettaessa tonttien Horninkatu 9/Torikatu 1 nykyistä yhteenlaskettua rakennusoikeutta ei saa lisätä/ylittää. Rakennusoikeuden lisäys/ylitys rikkoo naapurikiinteistöjen omistajien yhdenvertaisuutta.

Kaavoittajan vastine:

Asemakaavamuutoksen lähtökohtana on Salon osayleiskaavassa esitetyt tehokkuudet. Tontin länsipuolelle rakennettu rakennus on jossain määrin ylittänyt osayleiskaavassa esitetyn tehokkuuden. Kaavaehdotuksessa tontin itäpuolen tehokkuutta on vastaavasti alennettu osayleiskaavassa osoitetusta tehokkuudesta. Ehdotuksessa on päädytty ratkaisuun, jossa alueelle on esitetty kokonaistehokkuus, joka pysyy osayleiskaavan rajoissa.

1.2. Kannanotto- Yksityishenkilö

Kannanotto ns Horninkadun kulmaus osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 17.8.2023

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmien tavoitteiden vertailu

Horninkadun kulmaus – Osallistumis- arviointisuunnitelmat 28.12.2017 ja 17.8.2023 kertovat eri tavoitteista.

Horninkatu 9 – Torikatu 1 osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa todettiin 28.12.2017:

”Tavoitteet Maanomistajan tavoitteena on voimassa olevan asemakaavan muuttaminen siten, että kiinteistön osalle osoitetaan lisärakennusoikeutta VI-kerroksisen kerrostalon rakentamisen mahdollistamiseksi Torikadun varrelle. Kaupungin tavoitteena on asuntorakentamisen mahdollistaminen keskustan osayleiskaavan tavoitteiden mukaisesti, osayleiskaavassa osoitettujen kerroslukujen ja rakennustehokkuuksien puitteissa.”

Horninkadun kulmaus – Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa todetaan 17.8.2023:

”Tavoitteet Maanomistajan tavoitteena on tontin osan kaavoittaminen vuonna 2017 rakennetun asuinkerrostalon mukaisesti ja uuden asuinkerrostalon mahdollistaminen rakennetun maanalaisen pysäköintitalon päälle. Kaupungin alustavana tavoitteena on koko kiinteistön 734-1-3-1 kaavoittaminen keskusta-asumisen lisäämiseksi lisäselvitysten tulokset huomioon ottaen niin, että Salonjoelta katsoen Horninkadun siluetti ei muutu. Tavoitteena on V-kerroksinen asuinrakennus, jonka räystäskorkeus on määritelty asemakaavamuutoksessa.”

Kannanottoni on, että maanomistajan tavoitteena Horninkadun kulmaus- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa 17.8.2023 on laillistaan vuonna 2017 rakennetun asuinkerrostalon kerrosluku (V), jonka maanomistaja sai 12.4.2017 myönnettyssä rakennusluvassa maankäyttö ja rakennuslain sekä Suomen rakentamismääräyskokoelman vastaisella rakennuslupahakemuksella ja pääpiirustuksilla sekä rakennuslupapäätöksellä. Rakennusluvan myöntäneen rakennusvalvontaviranomaisen olisi tullut vuonna 2017 huomata, että haettu rakennuslupa sisältää viisikerroksisen asuinkerrostalon rakentamisen Horninkadun varteen vastoin voimassa olevaa asemakaavaa.

Kannanottoni on, että kaupungin tavoitteet Horninkadun kulmaus – Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa 17.8.2023 ovat ilmaistut hyvin epäselvästi ja tulkinnanvaraisesti.

Maanomistaja ja kaupunki rikkoivat maankäyttö- ja rakennuslakia

Maanomistajan motiivi on koko ajan ollut saavuttaa mahdollisimman suuri taloudellinen hyöty kiinteistöstään. Miten vuonna 2017 Salon rakennusvalvonta- ja kaavoitusviranomaiset määrittelivät rakennusluvan käsittelyssä seitsemään tasoon ja viiteen (5) kerrokseen suunnitellun asuinkerrostalon nelikerroksiseksi? Vuonna 2017 rakennusvalvonta- ja kaavoitusviranomaisen päätöksissä ja kirjauksissa kiinteistön naapureille ja kaikille muille kerrottiin, että Horninkatu 9 uusi asuinkerrostalo on nelikerroksinen (IV) ja voimassa olevan kaavan mukainen. Horninkatu 9 oli sekä suunniteltu rakennuslupahakemuksen pääpiirustuksissa että se lopullisesti rakennettiin läpeensä viisikerroksisena käsittäen yhden myymäläkerroksen ja neljä asuinkerrosta. Eduskunnan apulaisoikeusasiamies todennut päätöksessään 25.3.2020. Salon rakentamisen ohjauksen viranomaisten toimesta ei kerrottu totuutta uudesta rakennushankkeesta kuntalaisille eikä erityisesti naapurikiinteistöille.

Horninkatu 9-Torikatu 1 asemakaavaprosessin aikana rakennusvalvontaviranomainen (rakennustarkastaja) toimi asemakaavaehdotusta käsittelevän kaupunkikehityslautakunnan puheenjohtajana. Rakennusvalvontaviranomaisena hän edisti maanomistajan tavoitteita maankäyttö- ja rakennuslain vastaisesti, mm. myöntämällä rakennusluvan (25.4.2017/2017-136) koko kiinteistön alueelle ulottuvalle maanalaiselle autosuojalle (1300 m²) vastoin voimassa olevaa asemakaavaa. Tämän lain rikkomuksen on myös Eduskunnan apulaisoikeusasiamies todennut päätöksessään 25.3.2020.

Kaupunkikehityslautakunnan puheenjohtaja myönsi rakennusvalvontaviranomaisena kiinteistölle rakennusluvan viisikerroksiselle asuinkerrostalolle vastoin voimassa olevaa asemakaavaa. Silloin nähtävillä olleen asemakaavaehdotuksen selostuksessa todettiin kuitenkin, että "Tontille on myönnetty rakennuslupa nelikerroksisen asuinkerrostalon rakentamiseksi Horninkadun varteen keväällä 2017 alueella voimassa olevan asemakaavan (vahvistettu 31.5.1965) mukaisesti." Edellä mainittu kaavoitusviranomaisen väite oli totuuden vastainen ja virheellinen. Eduskunnan apulaisoikeusasiamies totesi päätöksessään 25.3.2020, että "Rakennusluvan leikkauskuvasta kuitenkin ilmenee, että Horninkatu 9:n kerrostalossa on maanalaisten tilojen lisäksi 5 liike- ja/tai asuintiloiksi suunniteltua kerrosta sekä ullakko.

Eduskunnan apulaisoikeusasiamies totesi päätöksessään 25.3.2020: "Samalla haluan kiinnittää huomiota siihen, että maankäyttö- ja rakennuslain mukaista lupamenettelyä ei ole tarkoitettu korvaamaan kaavoituksella tapahtuvaa vuorovaikutteista maankäytön suunnittelua. Viitaten Horninkatu 9:ää koskevaan vireillä olevaan asemakaavan muutoksen toteamiseen kaavoituksen käyttäminen yksinomaan jo toteutuneen maankäytön toteamiseen hankekaavoituksena, ei vastaa maankäyttö- ja rakennuslaissa asetettuja tavoitteita suunnittelun ensisijaisuudesta ja vuorovaikutteisesta suunnitteluprosessista, jossa kuntalaisille taataan mahdollisuus osallistua omaa elinympäristöään koskevaan päätöksentekoon. Asemakaavoituksen tarkoitus on luoda rakentamisen edellytyksiä ja ratkaista rakentamisen edellytykset yksityiskohtaisesti ja ennakkollisesti vuorovaikutteisessa suunnitteluprosessissa. Tähän liittyy myös maankäyttö- ja rakennuslain 51 §:ssä säädetty kunnan velvollisuus pitää kaavat ajan tasalla."

Horninkadun kulmaus asemakaavaehdotus tulee laatia avoimesti, rakennusoikeutta ja kerroslukua tulee vähentää

Horninkadun kulmaus asemakaava tulee laatia maankäyttö- ja rakennuslain oikeusperiaatteita, eri maanomistajien tasapuolista kohtelua noudattaen ja ottaen huomioon, että tontille Horninkatu 9:ään myönnettiin ja rakennettiin 5-kerroksinen asuinkerrostalo vastoin voimassa olevaa vanhaa asemakaavaa. Koska kiinteistöllä on rikottu maankäyttö- ja rakennuslakia rakentamalla nelikerroksisen asuinrakennuksen sijaan viisikerroksinen asuinrakennus osayleiskaavan vastaisesti, tulee Horninkadun kulmauksen asemakaavoituksessa tähän mennessä todellisuudessa käytetty rakennusoikeus huomioida täysimääräisesti ja vielä rakentamatta olevasta Torikadun varteen kaavoitettavasta asuinkerrostalosta tulee vähentää sekä rakennusoikeutta että kerroslukua ja määrätä sen enimmäiskerrosluvuksi viisi (V).

Kaavoittajan vastine:

Maankäyttö- ja rakennuslain pykälän 63 § mukaan kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista eli toisin sanoen Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ei mennä kuitenkaan vielä kaavan sisältöön, vaan tarkoitus on tiedottaa kaavatyön alkamisesta ja siitä, mistä lähtökohdista kaavaa lähdetään valmistelevaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on hieman eri 2017 aloitetussa kaavatyössä ja 2023 aloitetussa kaavatyössä, koska kaavatyön lähtökohdat ovat olleet erilaiset. 2023 aloitetussa kaavan valmistelussa on huomioitu mm. Turun hallinto-oikeuden päätös.

Siihen, mitä kaavamuutosalueen rakentumisessa ja aluetta koskevassa päätöksenteossa on tapahtunut ennen tämän kaavamuutoksen käynnistämistä, ei oteta kantaa tässä prosessissa.

Käynnissä oleva kaavamuutosprosessi on tehty avoimesti ja noudattaa voimassa olevaa lainsäädäntöä. Ehdotusvaiheessa olevan asemakaavan kokonaisrakennusoikeus tontilla noudattaa osayleiskaavassa esitettyä rakennusoikeuden määrää ja Torikadun osalta kerroskorkeuden määrää.

Lisäksi kaavaprosessin aikana ollaan tutkittu erilaisia vaihtoehtoja uuden rakennusmassan sijoittamiseksi alueelle ja todettu, että kaupunkikuvallisesti ajateltuna se, että rakennukset ovat yhtä korkeat muodostaa massallisesti korttelista eheän kokonaisuuden.

2. Kaavaluonnoksesta saatu palaute**2.1. Caruna**

Caruna Oy:llä ei ole huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

Kaavoittajan vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi.

2.2. Varsinais- Suomen ELY-keskus

ELY-keskuksella ei ole kaavaluonnokseen lausuttavaa.

Kaavan lähtötietojen osalta ELY-keskus esittää kommenttinaan seuraavaa: Suunnittelualue rajoittuu Horninkadun kohdalla valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY) Salon rautatieasemansetu ja vanha kauppalamiljö, joka on syytä huomioida kaavan vaikutusarviossa. Sijoittuminen merkittävälle tulvariskialueelle onkin OAS:ssa asianmukaisesti todettu.

Kaavoittajan vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi.

Lähtötietoja ja kaavan vaikutusten arviointia päivitetään kaavaselostukseen ELY:n kommentin mukaisesti.

2.3. Salon Yrittäjät ry

Asemakaavan muutos, Horninkadun kulmaus

Salon Yrittäjät ry kiittää lausuntopyyntöä. Kaavaehdotuksesta lausumme seuraavaa: Kaavamääräyksissä on selostus siitä, millaisia tiloja rakennukseen saa rakennusoikeutta ylittäen rakentaa. Se, että rakennusoikeutta voi ylittää, on hyvä asia. Vastaavia ylityksiä on esitetty mm. Maariankatu 41:n kaavaehdotuksessa, joten tämä on siis jo käytäntö. Yhdenvertaisuuden vuoksi on nyt tärkeää laatia selkeä ohjeistus siitä, millaisia tiloja rakennuksiin saa sijoittaa suurimman sallitun rakennusoikeuden lisäksi.

Autopaikkavaatimus on 1 ap/84 k-m² maanalla ja 1 ap/70 k-m² maantasossa. Koska autopaikkoja tarvitaan autojen säilyttämistä varten yhtä paljon riippumatta siitä, missä ne sijaitsevat, on ristiriitaista ajatella, että maantasossa oleva paikoitus lisää paikoituksen tarvetta. Siksi on kohtuullista määrätä sama paikoitusvaatimus sekä maanpinnan ylä- että alapuolelle. 1 ap/84 k-m² on sopiva määrä, mutta selkeintä olisi käyttää vaatimuksessa huoneistoalaa kerrosalan sijaan.

Kaavoittaja vastine:

Kullakin alueella kaavassa sallitun rakennusoikeuden määrään vaikuttaa, paitsi yhdenvertaisuus, erityisesti kyseessä olevasta alueesta riippuvat seikat. Lisärakennusoikeuden määrä harkitaan yhdessä käyttötarkoituksen ja kaavan muun sisällön kanssa kokonaisuutena ja siksi harkintaa pitää tehdä tapauskohtaisesti.

Autopaikkamitoituksen pohjana on käytetty osayleiskaavassa esitettyä mitoitusta, jossa on eritelty autopaikkamitoitus maan alla ja maan päällä. Koska maanalaisten autopaikkojen rakentaminen on paljon kalliimpaa ja ne toisaalta vapauttavat maanpäällistä tilaa muihin käyttötarkoituksiin, on perusteltua, että autopaikkainnormi niiden osalta on erilainen kuin maanpäällisten autopaikkojen määrä.

2.4. Lounea

Lounea on varautunut tulevaan mahdolliseen asuinkiinteistöön torikadun puoleisella tontin rajalla maan alla olevalla kaapelivarauksella.

Kaavoittajan vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi.

2.5. Salon Alueen Yrittäjät ry

Salon Alueen Yrittäjät ry:llä ei ole huomauttamista Horninkadun kulmauksen asemakaavaan.

Kaavoittajan vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi.

2.6. Varsinais-Suomen pelastuslaitos

Varsinais- Suomen pelastuslaitoksen pelastusviranomaisen toteaa lausunnossaan:

Asuinrakennusten varatiejärjestelyt voidaan suunnitella omatoimisina tai pelastuslaitoksen toimenpitein nostolavakalustolla toteutettuna. Torikadun ja rakennuksen välissä olevat puut voi vaikeuttaa pelastuslaitoksen toimenpitein tehtävää pelastamista. Rakennussuunnittelussa huolehditaan, että varateiltä pelastaminen tai pelastautuminen on toimivaa ja turvallista.

Kaavamääräyksissä edellytetään viherkaton rakentamista. Rakennussuunnittelussa tulee huolehtia, että viherkaton kasvusto ei levitä paloa seinä- tai kattorakenteisiin tai naapurirakennukseen.

Kaavoittajan vastine:

Rakennussuunnittelussa ja rakennuslupavaiheessa varataan riittävä alue pelastustehtävien varalle sekä varmistetaan rakenteiden paloturvallisuus.

2.7. Rakennus- ja ympäristölautakunta

2.7.1. Rakennusvalvonnan kannanotto

Kaavaluonnoksessa kadun ja parvekkeen välinen tila määrätään Torikadun puolella olemaan vähintään 2,5 m. Rakennusjärjestyksessä kyseinen vapaa tila määrätään olemaan vähintään 2,8 m. Alle 2,8 metrin vapaa tila saattaa aiheuttaa törmäysvaaran, jos kadun talvikunnossa pidettävä pinta jatkuu lähelle rakennusta.

Torikadun varrella talon katto on määrätty tasakatoksi ja ulko- ja oleskelutilaa voidaan osoittaa Torikadun puoleiselle katolle. Vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema on määrätty kaavassa. Turvallinen ulko- ja oleskelutila edellyttää kaiderakenteita ja tällaisissa tapauksissa kaidekorkeus suunnitellaan tavallisesti melko korkeaksi. Kaavassa olisi hyvä määrätä kaiderakenteista siten, että kaiderakenne ei muodosta massiivista julkisivuelementtiä, joka käytännössä nostaa huomattavasti katolle asetettua enimmäiskorkeutta.

Kaavoittajan vastine:

Ehdotusvaiheen kaavasta mahdollisuus rakentaa oleskelualueita Torikadun katolle on poistettu. Lisäksi parvekkeiden tilavarausta on muutettu niin, että parvekkeet sijoitetaan tontin puoleiselle rakennusalalle.

2.7.2. Ympäristönsuojelun kannanotto

Ympäristönsuojelu huomauttaa, että kaavamääräyksistä puuttuvat hulevesien hallintaan liittyvät määräykset. Salon kaupungin hulevesiohjelman yhtenä päätavoitteena on hulevesien hallinnan parantaminen ja hulevesitulvien vähentäminen. Hulevesiohjelman mukaan muodostuvien hulevesien hallinnan painopiste tulee olla syntypaikalla tehtävissä toimenpiteissä. Ympäristönsuojelun näkemyksen mukaan hulevesiohjelmaa tulee soveltaa myös Horninkadun kulmauksen asemakaavamuutoksen yhteydessä. Kaavamääräyksissä tulee määrätä vähintään hulevesien viivytämisestä kiinteistöllä ennen hulevesiviemäriin purkamista, mikäli hulevesien muu hallinta kiinteistöllä ei ole mahdollista. Salon keskusta-alue on tunnistettu yhdeksi Varsinais-Suomen tulvariskialueeksi, joten hulevesien hallinnan merkitys alueella korostuu. Hulevesien hallinnalla varaudutaan myös ilmastonmuutoksen aiheuttamiin muutoksiin sääolosuhteissa, kuten lisääntyviin rankkasateisiin.

Kaavoittajan vastine:

Ehdotusvaiheen kaavaan on lisätty seuraavat määräykset hulevesien hallintaan:

Piha- ja oleskelualueet sekä hulevesien hallinta:

Lisärakentamisen yhteydessä on olemassa olevan pihamaan käyttökelpoisuutta ja viihtyisyyttä tarvittaessa parannettava jäsentämällä olevia autopaikka-alueita, kohentamalla ja lisäämällä istutuksia. Sisäpihasta on pyrittävä tekemään mahdollisimman vihreä kasvillisuuden avulla. Piha-alueet, joita ei käytetä liikennealueina, tulee istuttaa. Istutetuille alueille saa sijoittaa hulevesien hallintarakenteita. Pihatasolle saa rakentaa autokatoksen.

Hulevesien virtausta tulee korttelialueella viivyttää mahdollisimman suuressa määrin. Hulevesien hallinnan avuksi ja vihreän sisäpihan saavuttamiseksi autokatosten ja ajoluiskan katoksen päälle saa rakentaa viherkaton.

Riittävän suuren viherpinta-alan takaamiseksi, hulevesien hallitsemiseksi ja kaupunkikuvan parantamiseksi tulee rakennusluvan yhteydessä esittää erillinen piha- ja hulevesisuunnitelma.



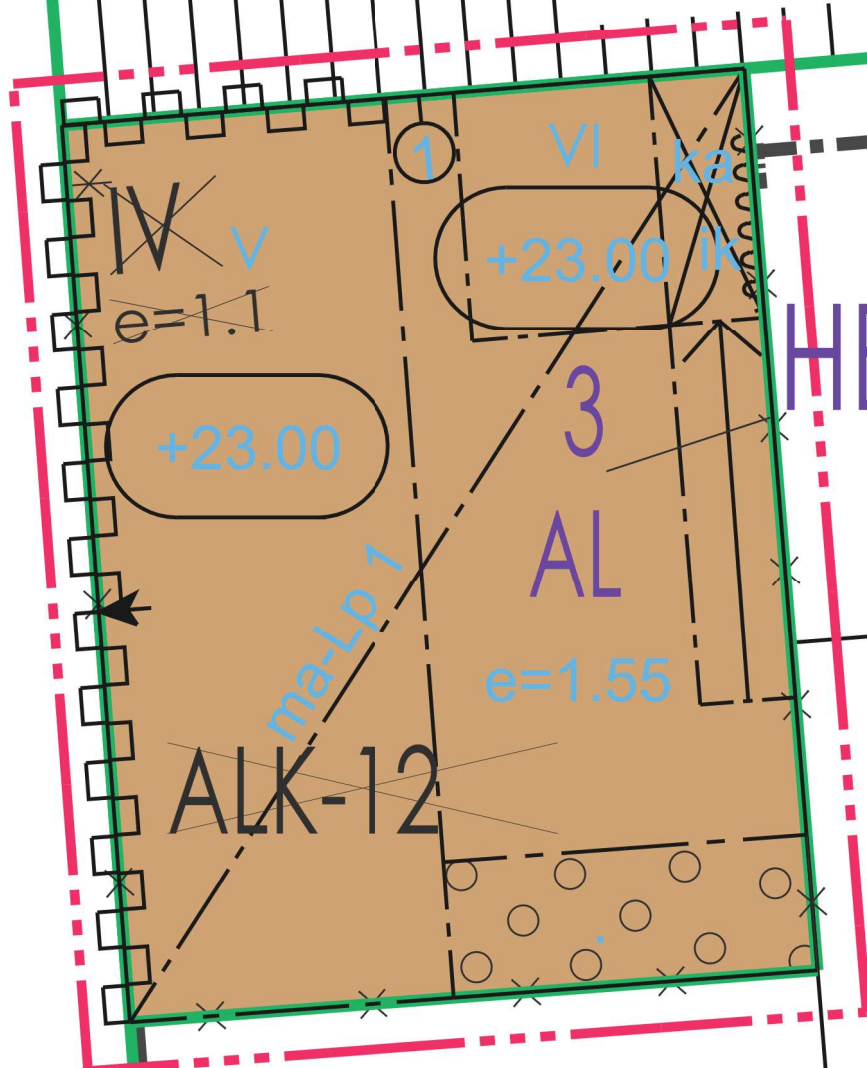
Havainnekuva Arkkitehtitoimisto C&Co Oy

IV
e=1.1

IV
e=1.1

k

TORIKATU



IV
e=1.1

HERMANNI

3

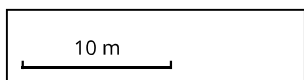
ALK-12

IV
e=1.1

e





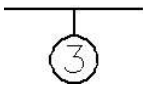





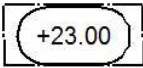

Y-1

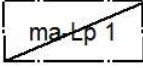

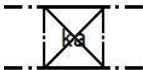
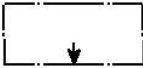

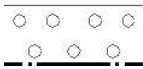

IV



	Salon kaupunki / Maankäyttöpalvelut Kaavarekisteri	1 (4) 12.08.2024
---	---	-------------------------

Kaavamääräykset

Kuva	Selitys
	Asemakaavamääräyksiä ja -merkintöjä
	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva punainen viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
	Kaupungin- tai kunnanosan numero.
	Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
	Korttelin numero.
	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
	Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.
	Rakennusala.

	Maanalainen tila pysäköintiä varten. Maanalaisen tilan kaikki rakenteet tulee toteuttaa maanalaisina ilmastointilaitteita ja poistumisteitä lukuunottamatta. Kansirakenteiden mitoituksessa on huomioitava myös tarvittavien pelastusteiden vaatimukset.
	Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.
	Rakennukseen jätettävä kulkuaukko. Kulkuaukon korkeuden ja leveyden tulee täyttää henkilöauton kulkuvaatimukset.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleiseen rakennuksen seinään ei saa sijoittaa ikkunoita.
	Puilla ja pensailla istutettava alueen osa, jolle saa sijoittaa hulevesien hallintarakenteita sekä leikki- ja oleskelualueita.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	<p>Yleiset määräykset</p> <p>Horninkatuun rajoittuvan rakennusalan sivulle saa rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa sijoittaa kadulle avautuvia liike- ja toimistotiloja, joita tulee olla vähintään 50 % ensimmäisen kerroksen kerrosalasta. Rakennus tulee rakentaa kiinni Horninkadun puoleiseen tontinrajaan vähintään 90 % osalle rajasta. Rakennuksen katujulkisivu on jaoteltava sisäänvedoin tai ulokkein. Porrashuoneista tulee olla suora ja esteetön kulkuyhteys pihamaalle. Torikadulla rakennuksen alimmassa kerroksessa tulee sijaita rakennuksen yhteiskäyttö- ja varastotiloja. Asuntoja ei saa sijoittaa ensimmäiseen kerrokseen.</p> <p>Porrashuoneesta tulee olla suora ja esteetön kulkuyhteys pihamaalle ja Torikadun puolelle. Torikadun puoleinen ensimmäisen kerroksen julkisivu tulee jäsenellä isoin ovin ja ikkunoin.</p> <p>Korttelialueella katutasoon sijoittuvien 1. kerroksen julkisivuissa tulee käyttää kaupunkikuvallisesti korkealuokkaisia materiaaleja. Julkisivujen tulee olla pääosin vaaleita. Värimaailman tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus.</p> <p>Maanalaiset kellarikerrokset on rakennettava niin, ettei niistä aiheudu haitallista pohjaveden alenemista.</p> <p>Horninkatuun rajoittuvaan rakennukseen ei sallita pääkäyttötarkoituksen mukaista</p>



	<p>ullakkoa. Horninkadulla lv-konehuoneet tai muut vastaavat tekniset tilat saa rakentaa kerroksiin ja vesikatolle. Torikadulla kattomuodon tulee jäljitellä Horninkadun katon muotoa tyyliään ja väreiltään. Torikadulla lv-konehuone ja muut tekniset tilat on sijoitettava rakennusmassan sisään. Torikadulla ylimmän kerrosluvun ylittäviä ullakkoja ei sallita.</p> <p>Piha- ja oleskelualueet sekä hulevesien hallinta: Lisärakentamisen yhteydessä on olemassa olevan pihamaan käyttökelpoisuutta ja viihtyisyyttä tarvittaessa parannettava jäsentämällä olevia autopaikka-alueita, kohentamalla ja lisäämällä istutuksia. Sisäpihasta on pyrittävä tekemään mahdollisimman vehreä kasvillisuuden avulla. Piha-alueet, joita ei käytetä liikennealueina, tulee istuttaa. Istutetuille alueille saa sijoittaa hulevesien hallintarakenteita. Pihatasolle saa rakentaa autokatoksen.</p>
	<p>Hulevesien virtausta tulee korttelialueella viivyttaa mahdollisimman suurena määrin. Hulevesien hallinnan avuksi ja vihreän sisäpihan saavuttamiseksi autokatosten ja ajoluiskan katoksen päälle saa rakentaa viherkaton.</p> <p>Riittävän suuren viherpinta-alan takaamiseksi, hulevesien hallitsemiseksi ja kaupunkikuvan parantamiseksi tulee rakennusluvan yhteydessä esittää erillinen piha- ja hulevesisuunnitelma.</p> <p>Rakennusoikeus Sallitut lisärakennusoikeudet eivät mitoiteta auto- tai polkupyöräpaikkoja. Merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:</p> <ul style="list-style-type: none">• kokonaan maanpinnan alapuolelle sijoitettavaa tilaa asuntojen autopaikkoja varten.• autopaikat rakennusten ensimmäisessä kerroksessa ja pihakannen alla.• rakennusten kellaritiloihin ja pihakannen alapuolisiin maanalaisiin tiloihin muuntamon sekä pysäköinti-, varasto-, väestönsuoja- ja jätehuoltotiloja sekä piha-alueella siihen liittyvät ilmanvaihtohormit ja porrashuoneet.• porrashuoneiden 15 m² ylittävän osan lisäksi, mikäli sillä parannetaan porrashuoneiden viihtyisyyttä.• pihatasolle pyörä- ja ulkoiluvälinevarastoja ja erillisiä jäte- ja keräilykatoksia sekä autokatoksen.• pihatasolle pysäköintitilan savunpoisto- ja korvausilmarakenteet.• Torikadulla ylimpään kerrokseen saunan ja monikäyttö tilat. Torikadulla kaikkiin kerroksiin saa rakentaa asumista palvelevia yhteis-, apu-, varasto- ja huoltotiloja sekä teknisiä tiloja. <p>Pysäköinti Autopaikkoja (ap) on rakennettava vähintään seuraavasti: Maanalla: Asunnot 1ap/84 k-m², kuitenkin vähintään 1ap/asunto. Toimistot, liikehuoneistot ja niihin verrattavat tilat 1ap/84 k-m². Maantasossa: Asunnot 1ap/70 k-m², kuitenkin vähintään 1ap/asunto. Toimistot, liikehuoneistot ja niihin verrattavat tilat 1ap/70 k-m².</p> <p>Polkupyöräpaikkoja (pp) tulee toteuttaa vähintään seuraavasti: Asunnot 1pp/40 k-m². Toimistot, liikehuoneistot ja niihin verrattavat tilat 1pp/ k-40 m².</p>

	Salon kaupunki / Maankäyttöpalvelut Kaavarekisteri	4 (4) 12.08.2024
---	---	-------------------------

	<p>Asuntojen vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista vähintään 80 % tulee sijoittaa katettuun, lukittavissa olevaan ja säältä suojattuun tilaan. Loput pyöräpaikoista saa sijoittaa ulkotilaan. Kaikissa pyöräpaikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus.</p> <p>Kosteudelle arkojen rakenteiden tulee olla vähintään korkeustasolla N2000 + 4,2 m ja kosteudelle aran talotekniikan vähintään korkeustasolla N2000 + 4,8 m.</p> <p>Tämän kaava-alueen tonttijako on sitova.</p>
--	--

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Salo	Täyttämispvm	22.10.2024
Kaavan nimi	Horninkadun kulmaus		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	12.8.2024
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	30.8.2023
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,2709	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,2709

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	0,2709	100,00	4199	1,55	0,0000	1219
A yhteensä	0,2709	100,0	4199	1,55		1219
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
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	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,2709	100,00	4199	1,55	0,0000	1219
A yhteensä	0,2709	100,0	4199	1,55		1219
AL	0,2709	100,0	4199	1,55		1219
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Salon kaupunki

Horninkadun kulmaus asemakaavan muutos

Vastinekooste 30.10.2024, ehdostusvaihe

Horninkadun kulmaus

Kaavaehdotus oli ehdotusvaiheen kuulemista varten nähtävillä 25.9.2024- 25.10.2024 välisen ajan. Lausuntopyyntö lähetettiin Varsinais-Suomen ELY-keskukselle, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselle, Caruna Oy:lle, Lounea Oy:lle, Salon Hermanniseura ry:lle, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomelle, Salon Kauppakamariosastolle, Salon Yrittäjille, Salon Alueen Yrittäjät ry:lle, Liikelaitos Salon Kaukolämmölle, Liikelaitos Salon Vedelle sekä Salon kaupungin Rakennusvalvonnalle ja Ympäristönsuojelulle. Lausuntoja saapui 2. Muistutuksia ei tullut.

Lausuntojen perusteella ehdotusvaiheen kaavaan ei tullut tarvetta muutoksille.

Sisällys

1.	1. Kaavaehdotuksesta saadut lausunnot	
1.1.	Caruna.....	2
1.2.	Salon Yrittäjät	2

1. Kaavaehdotuksesta saadut lausunnot

1.1. Caruna

Caruna Oy:n nykyinen sähköverkko

Caruna Oy on jo lausunut kaava-alueella ja sen läheisyydessä sijaitsevasta sähköverkostaan luonnosvaiheessa.

Muuta huomautettavaa

Caruna Oy:llä ei ole huomautettavaa kaavaehdotuksesta. Pyydämme saada tiedon, kun kaava on lainvoimaine

Kaavoittajan vastine:

Lausunto kirjataan tiedoksi ja kaavan hyväksymisestä tiedotetaan.

1.2. Salon Yrittäjät

Asemakaavan muutos, Horninkadun kulmaus

Salon Yrittäjät ry kiittää lausuntopyynnöstä

Mikäli kiinteistön omistaja hyväksyy kaavaehdotuksen ja pitää sitä toteuttamiskelpoisena, ei Salon Yrittäjät ry:llä ole asiassa huomautettavaa. Salon Yrittäjät ry haluaa kuitenkin yleisellä tasolla kiinnittää huomiota seuraaviin seikkoihin ja katsoo, että niistä on syytä keskustella avoimesti:

1. Kaavamääräyksissä on selostus siitä, millaisia tiloja rakennukseen saa rakennusoikeutta ylittäen rakentaa. Se, että rakennusoikeutta voi ylittää on hyvä asia, sillä rakennusoikeutta ei kannata haaskata keskusta-alueella, jossa pitkällä aika jännteellä asiaa tarkastellessa rakennusmaata on niukasti. Vastaavia ylityksiä on esitetty mm. Maariankatu 41:n kaavaehdotuksessa, joten tämä vaikuttaa olevan jo käytäntö. Yhdenvertaisuuden vuoksi on nyt tärkeä laatia selkeä ohjeistus siitä, millaisia tiloja rakennuksiin saa sijoittaa suurimman sallitun rakennusoikeuden lisäksi.

2. Autopaikkavaatimus maanalla on 1 ap/84 k-m² ja maan tasossa 1 ap/70 k-m². Koska autopaikkoja tarvitaan autojen säilyttämistä varten yhtä paljon riippumatta siitä, missä ne sijaitsevat, on ristiriitaista ajatella, että maan tasossa oleva paikoitus lisäisi paikoituksen tarvetta. Siksi on kohtuullista maarata sama paikoitusvaatimus sekä maanpinnan ylä- että alapuolelle. 1 ap/84 m² on sopiva määrä, mutta selkeintä olisi käyttää vaatimuksessa huoneistoalaa kerrosalan sijaan, sillä porrashuoneita, ulkoseiniä ja muita kerrosalaan laskettavia tiloja varten ei ale perusteltua tarvetta tehdä autopaikkoja. Lisäksi kaavaselostuksessa on maininta, jonka mukaan "alueelta pääsee helposti kävellen rautatieasemalle ja kauppakeskus Plazaan, jossa sijaitsevat lähes kaikki peruspalvelut apteekista ruokakauppaan". Kaavoituksen kohteena oleva kiinteistö sijaitsee kaupungin keskustassa, jossa rautatieasema, linja-autoasema ja kaikki muutkin palvelut ovat kävely etäisyydellä ja helposti saavutettavissa. Mainitun kauppakeskuksen omistava Kiinteistö Oy Vilhonkatu 8 on normaali voittoa tavoitteleva yritys ja vain yksi keskusta-alueen toimijoista. Niin ruokakauppoja kuin muitakin yrityksiä on keskusta-alueella useita, joten tasapuolisuudenvuoksi toivomme, että kilpailijoista yhtä ei erikseen nosteta muiden yläpuolelle.

Kaavoittajan vastine:

Kiinteistön omistaja on hyväksynyt kaavaehdotuksen sisällön ennen sen asettamista nähtäville, ja kaavaehdotus on todettu toteuttamiskelpoiseksi.

Kaavamääräyksissä lisärakennusoikeuden myöntämisellä pyritään parantamaan asumisen laadukkuutta. Lisärakennusoikeudella halutaan erityisesti tukea yhteistilojen rakentamista, sillä monikäyttöiset oleskelu- ja harrastustilat lisäävät asumismukavuutta ja tukevat asukkaiden yhteisöllisyyttä. Kaavassa kuitenkin lisärakennusoikeuden määrä harkitaan tapauskohtaisesti yhdessä käyttötarkoituksen ja kaavan muun sisällön kanssa. Tämän vuoksi tapauskohtaista harkintaa on tarpeen tehdä jokaisessa kaavassa erikseen.

Lausunnossa esitetty huomio ohjeistuksen laatimisesta liittyy kuitenkin yleisemmällä tasolla kaavalliseen käytäntöön eikä suoranaisesti juuri tähän asemakaavan muutokseen.

Pysäköintivaatimusten tavoitteena on edistää kaupungin keskustan saavutettavuutta kaikilla liikkumismuodoilla. Nykyinen normi, 1 ap/84 k-m² maanalla ja 1 ap/70 k-m² maanpinnalla, on laadittu vastaamaan osayleiskaavan mukaisesti nykyisen kaupunkirakenteen tarpeita. Maanalaisten autopaikkojen rakentaminen on huomattavasti kalliimpaa ja, koska tavoitteena on kannustaa maanalaisten pysäköintiratkaisujen käyttöön keskustan alueella, on perusteltua, että autopaikkanormi on niiden osalta erilainen. Maanalaiset ratkaisut vapauttavat maanpäällistä tilaa muihin käyttötarkoituksiin, mikä tukee kaupungin tavoitteita luoda kaupunkitilaa, johon voi sijoittaa esimerkiksi istutuksia, istutuslaatikoita tai yhteiskäyttöön tarkoitettuja ulkotiloja. Mikäli autopaikkanormia haluttaisiin muuttaa, tulisi asia tutkia erikseen, eikä se liity osana tätä kaavatyötä.

Kaava-alueen sijainti Salon keskustassa mahdollistaa saavutettavuuden moniin palveluihin. Kaavatyössä ei ole ollut tarkoitus nostaa mitään yksittäistä palveluntarjoajaa tai toimijaa muiden yläpuolelle, vaan antaa yleiskuva alueen saavutettavista palveluista. Selostusta muokataan lauseen osalta. Kaavatyössä pyritään aina puolueettomuuteen.