

**Horninkadun kulmaus
Asemakaava muutos selostus
Hyväksymisvaihe 2024**

Sisällysluettelo

1.	Perus – ja tunnistetiedot	4
1.1	Tunnistetiedot.....	4
2.	Tiivistelmä.....	6
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2	Asemakaava	7
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	7
3.	Lähtökohdat	7
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	8
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	8
3.1.2	Luonnonympäristö.....	8
3.1.3	Rakennettu ympäristö ja väestö	8
3.1.4	Maanomistus	9
3.2	Suunnittelutilanne	9
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	9
4.	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	10
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	10
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	10
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	10
4.3.1	Osalliset.....	10
4.3.2	Vireilletulo	10
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	10
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	11
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	11
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	11
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet	11
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	11
4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus	11
4.5.2	Mielipiteet ja niiden huomioiminen.....	11
5.	Asemakaavan kuvaus	13
5.1	Kaavan rakenne	13
5.1.1	Mitoitus.....	13
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	14

5.3	Aluevaraukset.....	14
5.4	Kaavan vaikutukset	14
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	14
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	15
5.5	Ympäristön häiriötekijät	16
5.6	Kaavamerkinnät ja -määräykset	16
5.7	Nimistö	16
6.	Asemakaavan toteutus.....	17
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	17
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	17
6.3	Toteutuksen seuranta	17

LIITTEET

1. Sijaintikartta
2. Maanomistuskartta
3. Ote Salon osayleiskaavasta
4. Ote ajantasa-asemakaavasta (poistuva kaava)
5. Laatimisvaiheen asemakaavaluonnos, 12.3.2024
6. Vastine Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan sekä laatimisvaiheen lausuntoihin ja kommentteihin.
7. Havainnekuva Arkkitehtitoimisto C&Co Oy
8. Asemakaavaehdotus, 12.8.2024
9. Asemakaavan seurantalomake (tilastolomake)
10. Vastine ehdotusvaiheen lausuntoihin

Kansilehden kuva: Ilmakuva alueesta © MML 2023.

Valokuvat: Christa Björklund, ellei muuta mainita.

1. Perus – ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Suunnitelma:

Asemakaava muutos

Kaavan nimi:

Horninkadun kulmaus

Selostus koskee asemakaavakarttaa, joka päivätty 12.8.2024.

Suunnittelualue:

Alue rajattu liitteenä olevan kartan mukaisesti. Alueella voimassa oleva asemakaava.

Asemakaavan muutos koskee:

Hermannin (1) kaupunginosan korttelia 3 tonttia 1.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Hermannin (1) kaupunginosan kortteli 3 tontti 1.

Asianumero:

779/10.02.03/2023

Kaavan laatija:

Salon kaupungin maankäyttöpalvelut, kaavoitusarkkitehti Eeva Huittinen.

Kaavan vireille tulo:

Vireilletulo, katso kohta 4.3.2. Kaavamuutos löytyy kaavoituskatsauksesta 2024.

Kaavan käsittelyt:

Käynnistäminen:

Kaupunkikehityslautakunta 30.05.2023 § 80

Kaupunginhallitus 19.06.2023 § 201

Laatimisvaihe:

Elinvoimajaosto 26.03.2024 § 37

Ehdotusvaihe:

Elinvoimajaosto 27.08.2024 § 87

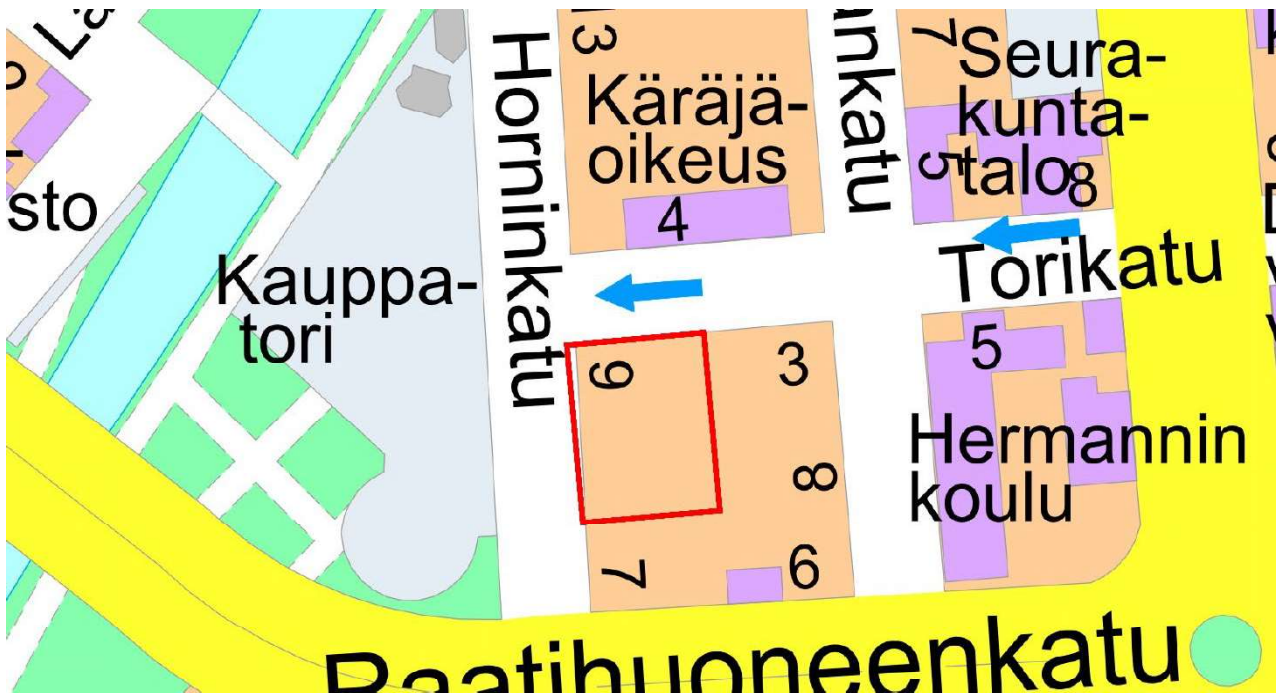
Kaupunginhallitus 09.09.2024 § 270

Hyväksymisvaihe (Tulevat käsittelyvaiheet):

Kaupunginhallitus xx.xx.2024 § x

Kaupunginvaltuusto xx.xx.202x § x

Kaava-alueen sijainti:



Kaava-alue opaskartalla. © Salon kaupunki

Suunnittelualue sijaitsee Horninkadun ja Torikadun kulmauksessa, Salon torin välittömässä läheisyydessä.

Kaavan tarkoitus:

Kaavan tavoitteena on tutkia asuinkerrostalon rakentamista Torikadun varrelle. Samalla kaavaa päivitetään jo rakennetun Horninkadun kerrostalon osalta.

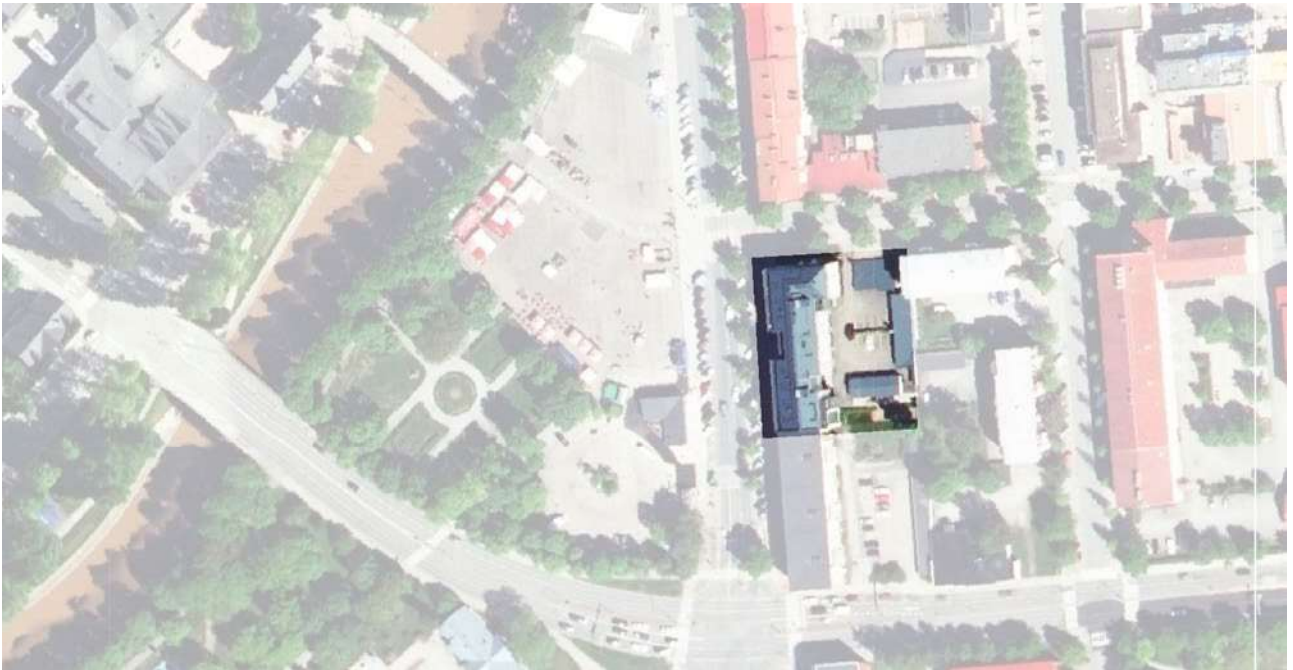
Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista: Ks. sisällysluettelo sivulla 3

Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista:

- As Oy Salon Horninkatu 9 Hulevesien hallinta. SM Maanpää Oy Insinööritoimisto, suunnittelutoimisto

5

Horninkadun kulmaus- asemakaava muutos selostus
Hyväksymisvaihe 2024
Salon kaupunki, maankäyttöpalvelut



Ilmakuva kaava-alueesta. © MML 2023 © Salon kaupunki

2. Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos perustuu maanomistajan anomukseen alueen kaavoittamisesta. Asemakaava on ollut alun perin mukana vuoden 2018 kaavoituskatsauksessa Horninkatu 9 – Torikatu 1 -nimisenä asemakaavan muutoksena. Kaavaprosessi vietiin loppuun ja kaava hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 8.3.2021. Kaavasta valitettiin Turun hallinto-oikeuteen, jonka seurauksena hallinto-oikeus kumosi 7.11.2022 asemakaavamuutosta koskevan hyväksymispäätöksen päätöksen.

Kaava palautettiin aloitusvaiheeseen. Asemakaavan muutos näkyy vielä vuoden 2023 kaavoituskatsauksessa Horninkatu 9- Torikatu 1- nimisenä kaavamuutoksena. Koska kaavatyö käynnistettiin alusta lähtien uudelleen, kaavan työnimi päätettiin muuttaa. Kaavan työnimenä käytetään asemakaavan muutos Horninkadun kulmaus. Kaavatyö käynnistettiin virallisesti uudelleen kaupunginhallituksessa 19.6.2023. Samalla hyväksyttiin kaavatyötä koskeva käynnistämissopimus.

Vireille tulosta ilmoitettiin kuulutuksella 29.8.2023.

Kaavoitusprosessista laadittiin MRL 63 §:n mukainen Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS). OAS oli nähtävillä 29.8.2023- 13.9.2023. Kaavaluonnos oli laatimisvaiheen kuulemista varten nähtävillä 24.4.2024- 24.5.2024 välisen ajan.

2.2 Asemakaava

Kaavan tavoitteena on voimassa olevan asemakaavan muuttaminen niin, että mahdollistetaan uuden asuinkerrostalon rakentaminen tontin itäiselle osalle Torikadun varteen keskustan osayleiskaavan rakennustehokkuuksien puitteissa.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueen toteuttaminen tulee tapahtumaan maanomistajan tarpeiden mukaisesti.

3. Lähtökohdat



Havainnekuva alueesta uuden rakennuksen kanssa, Arkkitehtitoimisto C&Co Oy



Valokuva lähtötilanteesta tilanteesta 23.4.2023 Christa Björklund

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Salon torin laidalla, keskeisellä kaupunkialueella. Ympäröivillä tonteilla on nelikerroksisia asuin- ja toimistorakennuksia.

3.1.2 Luonnonympäristö

Kaavoitettavalla alueella ei ole puistoja. Suunnittelualue sijaitsee kuitenkin Horninkadun puistoalueen välittömässä läheisyydessä sekä alueelta on lyhyt yhteys Salonjoen varren kävely- ja pyöräilyreiteille.

Salonjoen rantaa-alueille laaditaan parhaillaan ranta-alueiden kehittämisohjelmaa. Kehittämissuunnitelman tavoitteena alueiden kehittäminen viihtyisäksi, houkuttelevaksi ja vetovoimaiseksi. Myös rantojen virkistyskäyttöä ja kävely-yhteyksiä halutaan parantaa entisestään.

Lisäksi Horninkadun katualuetta on aikomus kehittää enemmän kävely- ja pyöräilyliikenteelle sopivaksi ja alueen vihreyttä lisätä. Horninkatu yhdistyy pohjoisesta Inkerinkatuun, jossa on jo meneillään katualueiden rakennustyöt, joiden yhteydessä myös Inkerinkadun kävely- ja pyöräyhteyksiä aiotaan parantaa. Pidemmän ajan tavoitteena Salon kaupungilla on myös uuden sillan rakentuminen Salonjoen yli niin, että kevyenliikenteen yhteys syntyy Inkerinkadulta Helenankadulle.

Suunniteltujen muutosten myötä nyt kaavoitettavasta alueesta tulee entistä houkuttelevampi alue asumiselle, kun entistä paremmat kävely ja pyöräilyreitit rakentuvat alueelle ja virkistysmahdollisuudet paranevat alueella.

3.1.3 Rakennettu ympäristö ja väestö

Alue on rakennettua kaupunkiympäristöä. Rakennusoikeutta kaava-alueen voimassa olevassa asemakaavassa on 2980 k-m². Suunnittelualue rajoittuu Horninkadun kohdalla valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Tontilla olevassa rakennuksessa on tällä hetkellä 38 asuntoa.

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Kaava-alue on kaupunkialuetta.

Palvelut

Salon kaupungin keskustan kaikki palvelut sijaitsevat kävelyetäisyydellä tontista.

Liikenne

Kaava-alueen länsipuolella sijaitseva Horninkatu on yksi Salon pääkaduista. Ajonopeudet kadulla ovat alhaiset viereisen torin kävelyliikenteestä johtuen.

Tekninen huolto

Kaava-alueella on kunnallistekniikka.

Ympäristön suojelu ja ympäristöhäiriöt

Tontti sijaitsee keskeisellä kaupunkialueella. Varsinaisia ympäristöhäiriöitä ei ole, mutta torialueen iltatapahtumat saattavat aiheuttaa jonkin verran tavallisuudesta poikkeavaa hälinää.

Pilaantuneet maat

Alueella ei ole tiedossa pilaantuneiksi epäiltyjä maa-alueita.

Tulvariski

Suunnittelualue on merkittävä tulvariskialuetta.

3.1.4 Maanomistus

Alue on yksityisen omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Suunnittelualue on eri kaavoissa osoitettu seuraavin merkinnöin:

Yleiskaava

Oikeusvaikutteisessa Salon keskustan osayleiskaavassa 2035 (hyv. 2016) alue on keskustatoimintojen alue (C).

Uudisrakennuksissa katutasen kerrokseen tulee sijoittaa kadulle aukeavia liikkeitä tai toimistoja vähintään 50% liikekadun varrella sijaitsevan rakennuksen pohjakerroksen kerrosalasta. Tehokkuus tontilla on 1,1 / 2,0 ja kerrosluku IV / VI, kerrosluku sisältää myös kerrosalaan kuulumattomat tilat kuten ullakon.

Asemakaava

Alueen voimassa olevan asemakaavan (vahv. 31.5.1965) mukaan tontti on yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialuetta (ALK-12). Tehokkuus $e = 1,1$ ja kerroskorkeus IV.

Rakennuksen päämassa on sijoitettava katkopisteviivaan kiinni ja sen suuntaiseksi. Päämassan lisäksi saa tontille rakentaa myös yksikerroksisia rakennusosia järjestysoikeuden harkinnan mukaan. ALK- merkinnällä varustetuilla tonteilla on varattava vapaata oleskelutilaa rakentamattomalta pihatasolta yksi neliometri kutakin asuinhuoneistoalan neljää neliometriä kohti. Edellä mainittuihin oleskelu- ja paikoitustiloihin ei saa laskea rakennuksen käytön kannalta välttämättömiä jalankulku- ja liikennetiloja.

ALK-merkinnällä varustetuille tonteille rakennettavien rakennusten kellarikerros on sijoitettava kokonaan maan alle. Kullakin tontilla on varattava vähintään seuraavat autopaikat:

- 1) asunnot: yksi autopaikka asuinhuoneistoa kohti.
- 2) toimistot, liikehuoneistot ja niihin verrattavat: yksi autopaikka 50 huoneistoalan neliometriä kohti.

3) hotellit; yksi autopaikka neljää vierashuonetta kohti.

4) ravintolat: yksi autopaikka kymmentä istumapaikkaa kohti.

5) kirkot, teatterit, konserttisalit, elokuvateatterit ja kokoushuoneet: yksi autopaikka kymmentä ko. huonetilojen käyttäjää kohti.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavamuutos on käynnistetty maanomistajan aloitteesta.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Alun perin asemakaavamuutos käynnistyi vuonna 2017 Horninkatu 9- Torikatu 1- nimisenä kaavamuutoksena. Turun hallinto-oikeus kumosi 7.11.2022 kaupunginvaltuuston 8.3.2021 tekemän asemakaavamuutosta koskevan hyväksymispäätöksen.

Kesällä 2023 päätettiin käynnistää asemakaavan muutostyö uudelleen. Asemakaavan muutoksen laatiminen ja kaavoituksen käynnistämissopimus hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 19.6.2023. Kaavan työnimenä käytetään asemakaavan muutos Horninkadun kulmaus. Asemakaavamuutos näkyy myös vuoden 2024 kaavoituskatsauksessa

Käynnistämissopimuksen pohjalta neuvotellaan maakäyttösopimus kaavatyön edetessä. Maankäyttösopimuksessa sovitaan kaavoitettavan alueen yhdyskuntarakenteen toteuttamiskustannusten jakamisesta.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat suunnittelualueen lähiympäristön maanomistajat, asukkaat ja yritykset, Salon kaupungin toimialat ja päättäjät (kaupunkikehityslautakunta 1.1.2024 alkaen elinvoimajaosto, rakennus- ja ympäristölautakunta, liikelaitos Salon Kaukolämpö ja liikelaitos Salon Vesi), Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos ja Sähkö- ja teleyhtiöt.

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutoksen vireille tulosta on kuulutettu 29.8.2023. päivätyllä kuulutuksella. Kuulutus on julkaistu Salon Seudun Sanomissa 30.8.2023. Kuulutus on ollut nähtävillä Salon kaupungin ilmoitustaululla Halikon virastotalossa ja kaupungin nettisivuilla 29.8. - 13.9.2023 välisen ajan.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) oli nähtävillä 29.8.-13.9.2023 välisen ajan. Asiasta on kuulutettu vireilletulokuulutuksen yhteydessä, ks. kohta 4.3.2. Yksityisille osallisille on tiedotettu kaavoituksen aloittamisesta kirjeitse.

Laatimisvaiheen kuuleminen/ kaavaluonnosvaihe:

Kaavaluonnos oli laatimisvaiheen kuulemista varten nähtävillä 24.4.2024- 24.5.2024 välisen ajan. Tästä ilmoitettiin osallisille kirjeellä ja julkaistiin sanomalehti- ja ilmoitus- taulukuulutukset.

Virallinen nähtävillä olo/ kaavaehdotusvaihe:

Asemakaavan muutos, Horninkadun kulmaus, kaavaehdotus (päivätty 12.8.2024) asetettiin virallisesti nähtävillä 30 vrk:n ajaksi. Ehdotus on MRA 27 §:n nojalla virallisesti nähtävillä 25.9. - 25.10.2024 välisen ajan. Nähtävillä olosta ilmoitettiin vain ulkopaikkakuntalaisille kirjeellä, muille osallisille siitä ilmoitettiin sanomalehti- ja ilmoitustaulukuulutuksella.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavasta pyydettiin viranomaisilta lausunnot laatimis- ja ehdotusvaiheessa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on koko kiinteistön 734-1-3-1 kaavoittaminen keskusta-asumisen lisäämiseksi. Tavoitteena voimassa olevan asemakaavan muuttaminen siten, että kiinteistölle osoitetaan lisärakennusoikeutta kerrostalon rakentamiseksi Torikadun varteen keskustan osayleiskaavassa osoitetun rakennustehokkuuksien puitteissa. Alueen kokonaisrakennusoikeuden määrittämisessä huomioidaan 2019 Horninkadun varteen valmistunut asuinkerrostalo. Asuinkerrostalon kerrosala on n.3170,0 k-m². Tavoitteena on myös varmistaa, että Salonjoelta katsoen Horninkadun siluetti ei muutu.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Prosessin aikana tavoitteeksi nousi myös hulevesien hallinnan, sekä vehreän ja viihtyisän kaupunkiympäristön muodostumisen, varmistaminen.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus

Kaavaluonnos on tehty maanomistajan luonnosten, käytyjen neuvottelujen sekä kaavoituksen käynnistämissopimuksessa asetettujen tavoitteiden pohjalta. Kaavasta ei laadittu vaihtoehtoja.

4.5.2 Mielipiteet ja niiden huomioiminen

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.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaluonnoksesta saatu palaute sekä niihin laaditut vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä (liite 6).

Saadun palautteen, maanomistajan sekä suunnittelijoiden kanssa käytyjen keskustelujen perusteella kaavaluonnokseen tehtiin ehdotusvaiheessa seuraavat muutokset:

- Määräys: *Asuntoja ei saa sijoittaa ensimmäiseen kerrokseen, mikäli ikkunat eivät ole vähintään 170cm korkeudella katu- tai pihatasosta.*
Muutettiin muotoon: *Asuntoja ei saa sijoittaa ensimmäiseen kerrokseen.*

- Määräyksistä poistettiin kokonaan: *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.*

Parvekkeet sijoitetaan tontin puolelle.

- Kaavakartasta poistettiin merkintä: *le= Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.*

Tilalle kaavaan laitettiin merkintä: *Puilla ja pensailla istutettava alueen osa, jolle saa sijoittaa hulevesien hallintarakenteita sekä leikki- ja oleskelualueita.*

- Määräyksistä poistettiin kohta: *Torikadulla rakennukseen on rakennettava tasakatto, joka on tehtävä viherkaton tai viherkaton ja terrassin yhdistelmänä. Kuitenkin niin, että vähintään 2/3 osaa katon pinta-alasta tulee olla viherkattoa.*

Tilalle laitettiin määräys: *Torikadulla kattomuodon tulee jäljitellä Horninkadun katon muotoa tyylliltään ja väreiltään.*

- Ulko- ja oleskelutilat määräys poistettiin:

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.

- Muutettiin kaavaehdotukseen muotoon:

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.

Lisäksi kaavaehdotukseen on tehty pieniä korjauksia määräysten selkeyttämiseksi. Kaavaehdotuksessa ei ole muutoksia tullut kaavaluonnokseen verrattuna alueen rakennusoikeuksiin tai rakennusten korkeuksiin.

Hyväksymisvaiheessa ei muutoksia kaavaan tehty.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 2709 m².

Keskustan osayleiskaavassa tontti jaettu tehokkuuden ja kerrosluvun osalta kahteen osaan. Torin puoleisella osalla (Horninkadun puolella) tehokkuus on $e=1,1$, rakennusoikeutta alueella osalla on 1408 k-m². Kerrosluvuksi alueelle on merkattu IV. Tontin sisäosalla (Torikadun puolella) tehokkuus on $e=2,0$, rakennusoikeutta on siis 2856 k-m². Tällä puolella tonttia maksimi kerrosluku on VI. Kun tehokkuutta ei lasketa osayleiskaavan mukaisesti erikseen Torikadulle ja Horninkadulle, vaan lasketaan koko tontin tehokkuus, saadaan tehokkuuden arvoksi $e=1,57$. Yhteensä rakennusoikeutta osayleiskaavassa tontille on määritelty 4264 k-m².

Asemakaava-alue osayleiskaava	Horninkatu	Torikatu	Koko tontti
pinta-ala	1280 m ²	1428 m ²	2709,0 m ²
tehokkuus	$e=1,1$	$e=2,0$	$e=1,57$
rakennusoikeus	1408 k-m ²	2856 k-m ²	4264 k-m ²
Asemakaava-alue ehdotusvaiheen kaava			
pinta-ala	1280 m ²	1428 m ²	2709,0 m ²
tehokkuus	-	-	$e=1,55$
rakennusoikeus	3170 k-m ²	1030 k-m ²	4 200 k-m ²

Kaavassa on alueen tehokkuudeksi esitetty $e=1,55$. Tehokkuus on vähän pienempi kuin osayleiskaavassa oleva $e=1,57$. Tehokkuuteen ollaan päädytty laskemalla osayleiskaavassa esitettyjen tehokkuuksille keskiarvo ($1,1+2,0 / 2 = 1,55$). Rakennusoikeutta kaavassa mukaan on siis n.4200 k-m². Horninkadun varrelle rakennetussa kerrostalossa on rakennusluvan mukaan rakennusoikeutta käytetty n.3170 m². Asuntoja Horninkadulla on tällä hetkellä 38 kpl. Uuteen rakennukseen käytettävissä olevaa kerrosalaa jää siis n.1030 k-m², mikä tarkoittaa arviolta n. 12 uutta asuntoa (70 huone/asunto ~ 85 k-m²/asunto) ja n. 26 uutta asukasta (40 k-m²/asukas).

Kaavassa Horninkadun varrella olevalle alueelle maksimi kerroskorkeudeksi on määritelty V ja Torikadulla VI. Rakentaminen painottuu silti kaavassa voimakkaasti Horninkadunvarteen. Horninkadulle on rakennettu ullakko varasto ja työskentelytilaa varten. Torikadulle ei ullakkorakentamista mahdollisteta.

Autopaikat ovat jo rakennettu Horninkadun rakennuksen rakentamisen yhteydessä ja jakaantuvat nyt olemassa olevan rakennuksen ja uuden rakennuksen kesken. Autopaikoista suuri osa sijaitsee pihan alla autohallissa, mutta myös pihalta löytyy autopaikkoja, joista osa on katettu. Lisäksi kolme autotallia on rakennettu Horninkadun rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen. Käynti autotalleihin on sisäpihan puolelta.

Autopaikat (ap)	Mitoitus	Autopaikkojen määrä
Asunnot		
Maanalla	1ap/85m ² , kuitenkin vähintään 1ap/asunto	Autohallissa 40ap
Maanpäällä	1ap/70m ² , kuitenkin vähintään 1ap/asunto	Pihalla 10ap Autokatoksessa 6ap
Yhteensä		56ap
Toimistot, liikehuoneistot ja niihin verrattavat tilat		
Maanalla	1ap/85m ²	Autotallissa 3ap
Maanpäällä	1ap/70m ²	Autohallissa 9ap
Yhteensä		12ap
Kaikki autopaikat yhteensä		68ap

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavalla toteutetaan Salon ydinkeskustan uudistumista ja tiivistymistä.

5.3 Aluevaraukset

Asemakaava-alue on kokonaisuudessaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL).

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaavamuutosalueen väestömäärä lisääntyy n. 26-30 henkilöllä toteutuksesta riippuen.

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Asemakaava tehostaa alueen maankäyttöä tiivistäen kaupunkirakennetta.

Asuminen ja palvelut

Asuinkerrostalo rakentaminen tuo lisää asukkaita ydinkeskustaan ja voimistaa täten keskustan elinvoimaisuutta. Väestöpohjan kasvu keskustassa on eduksi olemassa olevien palveluiden säilymiselle ja uusien tuottamiselle.

Asemakaavassa on liiketilarakentamista Horninkadun varrella ensimmäisessä kerroksessa, joten torinvarren kaupallinen liikeympäristö vahvistuu.

Liikenne

Uudet asunnot asukkaineen lisäävät jonkin verran autoliikennettä alueella. Keskustan monipuoliset palvelut sijaitsevat kuitenkin kävelyetäisyydellä.

Talouteen

Täydennysrakentaminen on kaavataloudellisesti kannattavaa, koska alueella on monipuoliset palvelut, liikenneyhteydet sekä teknisen huollon verkot valmiina.

Ympäristöhäiriöt

Ympäristöhäiriöitä aiheutuu uudisrakennusten toteutusvaiheen aikana.

Sosiaalinen ympäristö

Kaavamuutos lisää mahdollisuuksia toteuttaa alueelle lisää asumista.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

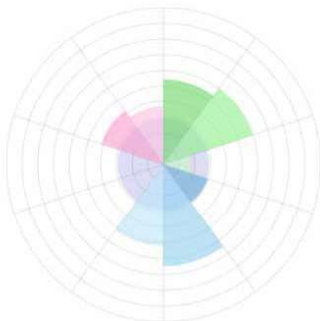
Suunnittelualue sijaitsee rakennetussa ympäristössä, jossa ei juuri ole rakentamatonta pintaa. Kaavassa ollaan kuitenkin pyritty varmistamaan, ettei lisärakentaminen vähennä nykyistä viherpinta-alaa ja, että suunnittelussa huomioidaan piha-alueiden viihtyisyys sekä hulevesien hallinnan mahdollisuus.

Ilmastokestävän kaavoituksen huomioiminen

Kaavan ilmastokestävyyttä on arvioitu Pirkanmaan ELY-keskuksen kehittämän selainpohjaisen työkalun (KILVA) avulla. Kaavaluonnoksen ilmastokestävyyttä on arvioitu vastaamalla kysymyksiin ja saatu tarkistuslista kuvaa kaavaluonnoksen ilmastokestävyyttä.

Kaavasi ilmastokestävyyden painottuminen

- I Luonnonvarojen käytön minimointi
- II Kestävän elämäntavan mahdollistaminen
- III Kulutuksen päästöjen minimointi
- IV. Ilmastomuutoksen aiheuttamiin riskeihin varautuminen



Alue sijaitsee rakennetussa ympäristössä ja uudisrakentaminen täydentää olevaa yhdyskuntarakennetta.

Kaavamuutos tukeutuu olemassa olevaan ympäristöön ja hyödyntää alueella olevaa teknistä verkostoa, jalankulku- ja pyöräilyreittejä sekä joukkoliikennettä. Alueen läheisyys palveluihin ja virkistysalueille vähentää autolla kulkemisen tarvetta. Kaavamuutoksen vahvuutena voidaan pitää sitä, että se täydennetään olevaa yhdyskuntarakennetta taloudellisesti ja ilmastollisesti järkevällä tavalla. Kaavassa ollaan huomioitu infra ja teknisen huollon mahdollisuudet.

Kaavan vahvuuksia on nykyisten hiilivarastojen säilyminen, joka tosin johtuu siitä, että alue on jo pitkälti rakennettu. Alueelta ei ole tarkoitus purkaa mitään eikä tarvetta suurille maanmuokkaustoimille ei enää ole. Tosin rakentamisesta itsessään aiheutuu aina jonkin verran hiilipäästöjä.

Kaavan vahvuutena voidaan pitää myös sitä, että kaavaan on laitettu määräyksiä istutettavista alueista, viherkatoista ja hulevesistä.

Suunnittelualue rajoittuu Horninkadun kohdalla valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY) Salon rautatieasemansuutuun ja vanhaan kauppalamiljööseen. Salon rautatieaseman ympäristö lukuisine rakennuksineen on lajissaan yksi parhaiten säilyneitä alueita. Kaavoitettava-alue itsessään ei kuitenkaan kuulu merkittävään kokonaisuuteen, eikä suunnittelualueella ole suojeltavia tai historiallisesti merkittäviä rakennuksia. Suurin osa suunnittelualueen rakentamisesta on tapahtunut ennen nykyisen kaavatyön alkamista. Kaupunkikuvan ja historiallisen kontekstin kannalta merkittävin rakentaminen on jo tapahtunut Horninkadun rakennuksen rakentamisen myötä ennen vireillä olevan kaavatyön alkamista. Nyt vireillä oleva kaava mahdollistaa uuden rakentamisen Torikadun varteen. Kaavassa ollaan pyritty siihen, että uusi rakentaminen yhdistyy olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen mahdollisimman saumattomasti ja luo tontista eheän kokonaisuuden.

KILVA työkalun toimintaperiaate:

Tarkoituksena on pyrkiä ilmaston kannalta positiivisilla ratkaisuilla keräämään sektorikaavioon mahdollisimman täydet värikerät.

Ilmaston kannalta parhaat ratkaisut riippuvat kokonaisuudesta. Merkittävimpiä ratkaisuja tehdään jo suunnittelualueiden valinnassa, mutta tämänkin päätöksen jälkeen suunnittelualueen sisällä voidaan vielä tehdä valinnat mahdollisimman hyvin. Lisäksi on tärkeää, että yleispiirteisimmillä suunnittelun tasoilla kiinnitetään huomiota ilmastonäkökulmaan, jotta asia ohjautuisi myös tarkempaan suunnitteluun mahdollisimman systemaattisesti. Siksi työkalussa käydään läpi samat kysymykset, vaikka käytännön ratkaisua ei välttämättä tehtäisikään juuri käsiteltävässä kaavassa.

Työkalun lähtökysymyksenä on kysymys suunnittelualueen suhteesta olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Sen avulla kartoitetaan, millaisia vaikutusmahdollisuuksia on olemassa. Suurin ilmastoratkaisu tehdään usein valittaessa kaavoitettavan alueen sijainti.

Työkalussa täyttyvän kaavion sektorit on rakennettu [Suomen Ympäristökeskuksen laskentamenetelmän](#) pohjalta siten, että ne vastaavat niitä päästöjä, jotka kytkeytyvät yhdyskuntarakenteeseen liittyviin päästölähteisiin. Kukin sektori vastaa noin kymmenystä kokonaisuudesta – joko päästölähteenä tai hiilinieluna.

Mitä tärkeämpi ja mitä parempi valinta ilmaston näkökulmasta, sitä suurempi värialue valitun vastausvaihtoehdon perusteella kolmiosta täyttyy. Lopputuloksena syntyy sektorimainen kuvio, josta näkee vilkaisulla, mitkä ovat annettujen vastausten perusteella kaavan vahvuuksia ja heikkouksia. Mitä täydemmät sektorit, sitä paremmin asiat on otettu huomioon ilmaston kannalta. Ilmastonmuutokseen sopeutuminen taas esitetään kuvion päälle piirytynä värialueena. Mitä vahvemmin sopeutuminen on huomioitu, sitä isompi osa kuvioista peittyy.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueelle voi aiheutua ympäristöhäiriötä rakentamisen aikana ja mahdollisten Tori alueella pidettävien tapahtumien aikana meluhäiriötä. Rakennus suojaa piha-aluetta liikennemelulta.

5.6 Kaavamerkinnot ja –määräykset

Merkinnot ja määräykset ovat liitteenä.

5.7 Nimistö

Asemakaavalla ei muodostu uutta nimistöä.

6. Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaava ohjaa alueen kehittymistä.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Uuden kerrostalon rakentuminen tapahtuu maanomistajan aikataulun ja tavoitteiden mukaan.

6.3 Toteutuksen seuranta

Rakennusvalvonta seuraa rakentamisen laatua myöntäessään rakennuslupia. Kaavoittaja on mukana rakentamisen ohjaamisessa ja antaa tarvittaessa lausuntoja kaavamääräyksistä ja rakennustavasta.

Salossa 15. päivänä elokuuta 2024, täydennetty 5.11.2024

Eeva Huittinen
Kaavoitusarkkitehti
Maankäyttöpalvelut

Salon kaupunki
Hornintie 2-4, HALIKKO
p.02 778 5101
eeva.huittinen@salo.fi
www.salo.fi

