An aerial photograph of a building complex, likely a school or administrative building, situated next to a river. The image is partially obscured by a large, white, curved graphic element that resembles a stylized leaf or a modern architectural design. The text is overlaid on the left side of the image.

**Tehdaskatu 13
Asemakaava muutos selostus
Ehdotusvaihe 2023**

Sisällysluettelo

1.	Perus – ja tunnistetiedot	4
1.1	Tunnistetiedot.....	4
2.	Tiivistelmä	6
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2	Asemakaava.....	6
2.3	Asemakaavan toteuttaminen.....	7
3.	Lähtökohdat	7
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	7
3.1.2	Luonnonympäristö.....	8
3.1.3	Rakennettu ympäristö ja väestö	8
3.2	Suunnittelutilanne.....	14
3.2.1	Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	14
3.2.2	Selvitykset.....	15
4.	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	15
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve ja käynnistäminen.....	15
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	15
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	15
4.3.1	Osalliset	15
4.3.2	Vireilletulo	15
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	16
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	16
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	16
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	16
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet.....	17
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	17
4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta.....	17
4.5.2	Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen ja arviointi	20
4.5.3	Yhteenvedo vaihtoehtojen vertailusta	20
4.5.4	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	20
5.	Asemakaavan kuvaus	22
5.1	Kaavan rakenne	22

5.1.1	Mitoitus ja aluevaraukset.....	22
5.1.2	Palvelut	23
5.1.3	Hulevedet	23
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	23
5.3	Aluevaraukset.....	24
5.3.1	Korttelialueet.....	24
5.3.2	Muut alueet.....	25
5.4	Kaavan vaikutukset	25
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	25
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	26
5.4.3	Muut vaikutukset	30
5.5	Ympäristön häiriötekijät	30
5.6	Kaavamerkinnät ja -määräykset	30
5.7	Nimistö.....	30
6.	Asemakaavan toteutus.....	30
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	30
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	30
6.3	Toteutuksen seuranta	30

LIITTEET

1. Sijaintikartta
2. Maanomistuskartta
3. Kopia keskustan osayleiskaava
4. Poistuva kaava
5. Luonnosvaiheen kaavakartta
6. Luonnosvaiheen lausunnot, mielipiteet ja vastineraportti
7. Havainnekuva ehdotusvaihe
8. Kaavaehdotus
9. Asemakaava seurantalomake
10. Ehdotusvaiheen lausunnot, kannanotot ja vastineraportti

Kansilehden kuva: Ilmakuva alueesta © 2015 BLOM.

Valokuvat: Eeva Huittinen, ellei muuta mainita.

1. Perus – ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Suunnitelma:

Asemakaava muutos

Kaavan nimi:

Tehdaskatu 13

Selostus koskee asemakaavakarttaa, joka päivätty 29.5.2024.

Suunnittelualue:

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

Asemakaavan muutos koskee:

Osa Hornin (2) kaupunginosan Koulukaluston kortteli 10 tonttia 7–8, Kaivokatua ja Itärannan puistoaluetta. Ehdotusvaiheessa kaavoitettavaan alueeseen lisättiin kortteli 11 tontit 1-2 sekä osa Tehdaskatua ja Kallenkatu.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Hornin (2) kaupunginosan Koulukaluston korttelin 10 tontit 8,10,11 ja korttelin 11 tontit 1-2 sekä puisto- ja katualuetta.

Asianumero:

3405/10.02.03/2022

Kaavan laatija:

Salon kaupungin maankäyttöpalvelut, kaavoitusarkkitehti Eeva Huittinen.

Kaavan vireille tulo:

Kaavoituskatsaus 2023. Vireilletulo, katso kohta 4.2.2.

Kaavan käsittelyt:

Käynnistäminen:

Kaupunkikehityslautakunta 20.6.2023 § 100

Kaupunginhallitus 14.8.2023 § 224

Luonnosvaihe:

Kaupunkikehityslautakunta 12.12.2023 § 188

Ehdotusvaihe:

Elinvoimajaosto 18.6.2024 § x

Kaupunginhallitus x.x.2023 § x

Hyväksymisvaihe:

Kaupunginhallitus x.x.2023 § x

Kaupunginvaltuusto x.x.2024

Kaava-alueen sijainti:

Kaavoitettava alue sijaitsee Salon keskustan tuntumassa Hornin (2) kaupunginosassa. Aluetta rajaa kaakosta Tehdaskatu ja koillisesta Kaivokatu. Lounaasta alue rajautuu Vähäjoen uomaan ja luoteesta Salon jokeen. Kaava-alueella sijaitsevat kiinteistöt muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden teollisuusalueella, jossa on muita teollisuusyrityksiä lähellä. Tehdaskatu 13–15 sijaitsevassa korttelissa (nro 10) toimi pitkään Osakeyhtiö Koulukalusto. Kortteli sijaitsee noin 500 metrin päässä rautatieasemasta itään päin.

Kaavan tarkoitus:

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on entisen Koulukaluston kiinteistön muuttaminen asemakaavamuutoksella asumiselle ja lisärakentamisen mahdollistaminen alueella keskustan osayleiskaavan tavoitteiden mukaisesti.

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista:

Ks. sisällysluettelo sivulla 3.

Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista:

- Salon Koulukalusto rakennushistoriaselvitys 2022. Arkkitehtitoimisto HVM Oy (Marja Salonen)
- Salon Koulukaluston luonnokset 11.10.2022. Arkkitehtitoimisto HVM Oy.
- Maaperän ympäristötekniiset tutkimukset. Vanha puusepäntehdas, Tehdaskatu 13, 24100 Salo. Tutkimusraportti. FCG Finnish Consulting Group Oy. 9.5.2022
- Korttelin maankäytön havainnekuva 1:1000 ja 3d vaihekuvat. Arkkitehtitoimisto HVM Oy (Petri Laaksonen)
- Meriniityn ja Tehdaskadun hulevesiselvitys 6.7.2016, FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy
- TIE- JA RAIDELIIKENNEMELUSELVITYS. Asemakaavan muutos, Tehdaskatu 7, SaloPromethor Oy. 26.2.2015
- Salon keskustan kehittämissuunnitelmat ja osayleiskaava 2035. Liikennesuunnitelma. 7.1.2014. Trafrix Oy.

- SALON VÄHÄJOEN PUISTOT, Jokivarren virkistysalueiden analyysi ja ideasuunnitelma sekä Anisten perhepuiston yleissuunnitelma. Diplomityö. Susanna Mikkola. Taiteiden ja suunnittelun korkeakoulu. Arkkitehtuurin laitos, Aalto- yliopisto.
- Salon keskustan kehittämissuunnitelmat ja osayleiskaava 2035. Liikennesuunnitelma. 7.1.2014. Trafix Oy.
- Salonjoen ranta-alueiden kehittämissuunnitelma
- Koulukaluston tehdaskiinteistö. Ulkoseinien kuntotutkimus. 10.4.2024. A-INSINÖÖRIT.
- Maaperän ympäristötekniiset tutkimukset. Tehdaskatu 13, 24100 Salo. kiinteistö 734-2-10-7. LISÄTUTKIMUSRAPORTTI. Kiinteistö Oy Pulpetti. 29.2.2024. FCG.



Ilmakuva kaava-alueesta ehdotusvaiheessa. © 2015 Blom © Salon kaupunki

2. Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaupungille on saapunut Kiinteistö Oy Pulpetin asemakaavan muutoshakemus 6.6.2022. Kaavoitushanke näkyy vuoden 2023 kaavoituskatsauksessa Tehdaskatu 13 -nimisen asemakaava hankkeena.

Vireille tulosta ilmoitettiin kuulutuksella 26.9.2023. Kaavamuutos oli laatimisvaiheen kuulemista varten nähtävillä 10.1.2024-9.2.2024. Kaavamuutos oli ehdotusvaiheessa nähtävillä x. X – x.x.2023. Täydentyy...

2.2 Asemakaava

Asemakaava muutoksella mahdollistetaan Koulukaluston kiinteistön muuttaminen asumiselle ja uusien rakennusten rakentaminen kortteli alueelle.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tutkia teollisuus- ja varastorakennusten tontin muuttamista asuntorakentamiselle. Keskustan osayleiskaavassa 2035 (kaava ei ole lainvoimainen) Tehdaskadun varren teollisuus- ja varastotoimintojen alue Vähäjokeen asti on osoitettu muutettaviksi asumiskäyttöön.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Maanomistajan tavoitteena on Salon joen varrella sijaitsevan tehdaskiinteistön käyttötarkoituksen muuttaminen asuinkäyttöön, hyödyntäen mahdollisuuksien mukaan olemassa olevia suojeltuja rakenteita. Alueen suunnittelussa on tavoitteena säilyttää tehdasrakennusten joen puoleinen näkymä pitkälti nykyisellään. Uusien rakennusten sijoittelussa ja suunnittelussa huomioidaan, että näkymä joelle säilyisi myös Tehdaskadun puoleisissa rakennuksissa.

Kaupungin tavoitteena on entisen kiinteistön muuttaminen asemakaavamuutoksella asumiselle ja lisärakentamisen mahdollistaminen alueella keskustan osayleiskaavan tavoitteiden mukaisesti.

3. Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavoitettava alue sijaitsee Salon keskustan välittömässä läheisyydessä. Alue kuuluu Tehdaskadun teollisuusalueeseen ja on Salon vanhimpia teollisuusalueita. Aluetta rajaa kaakosta Tehdaskatu ja koillisesta Kaivokatu. Lounaasta alue rajautuu Vähäjoen uomaan ja luoteesta Salon jokeen. Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä noin 2,3 ha.



Kuva kesältä 2023 vanhasta tehdasrakennuksesta Itärannan puiston kävelyreitiltä. Vasemmalla vanhat hopeasalavat ja oikealla vanha tehdasrakennus.

Tarkasteltavana olevassa korttelissa toimi vuosikymmeniä koulukalusteita valmistanut Osakeyhtiö Koulukalusto. Osakeyhtiö perustettiin vuonna 1910 ja samana vuonna alettiin rakentamaan ensimmäisiä tehdas- ja konttorirakennuksia Salonjoen varteen. Korttelia on sittemmin täydennetty vuosikymmenien kuluessa eri vaiheissa. (Lähde: Salon Koulukalusto rakennushistoriaselvitys 2022, Arkkitehti.)

3.1.2 Luonnonympäristö

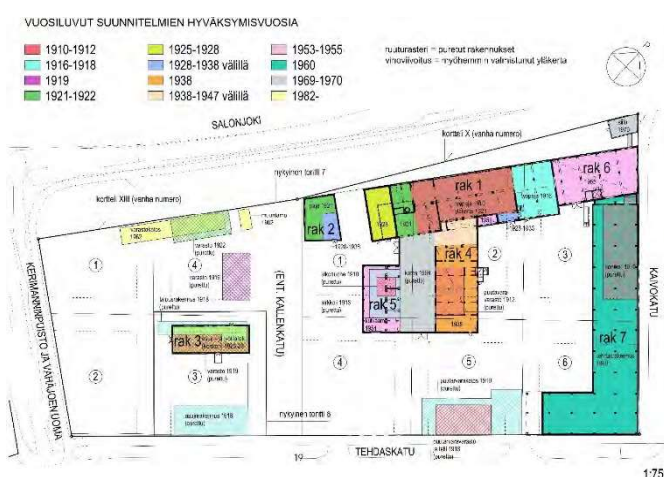
Kaava-alueella on vain vähän kasvillisuutta. Tehdaskadulta päin katsottuna näkyy lähinnä asfaltti- ja hiekkakenttää. Suunnittelualueen luoteessa Salonjoen varrella on kaupungin omistama Itärannan puistoalue. Puistoaluetta ei ole juuri kehitetty vaan alueella on tällä hetkellä lähinnä nurmea ja heinikkoa. Joen varressa kulkee valaisematon kevyenliikenteen väylä. Kevyen liikenteen väylän ja joen välissä on lyhyt rivi vanhoja hopeasalavoita, jotka alkavat olla tiensä päässä. Puistoalueelle paistaa iltaisin lämmin aurinko. Lounaasta puistoalue rajautuu tiiviin kasvillisuuden valtaamaan Vähäjoen uomaan.

3.1.3 Rakennettu ympäristö ja väestö

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Hornin kaupunginosa on osa Salon ydinkeskustan aluetta. Alue rajoittuu Salonjokeen, Horninkatuun, Vähäjokeen, rantarataan ja päättyy lähellä Kirjosiltaa Kirjonkatuun. Hornin kaupunginosa on lähinnä vanhaa teollisuusaluetta. Alueen pohjoisessa kärjessä sijaitsee Salon kaupungille tärkeä Salon tori. Kaavoitettava alue sijaitsee Hornin teollisuusalueella Tehdaskadun läntisellä puolella. Teollisuusalue on paikallisesti arvokas kulttuuriympäristö. Osa vanhoista rakennuksista on huonossa kunnossa ja kaipaa korjausta, samoin ympäristö kaipaa eheyttämistä. Kaavoitettavalla alueella vanhat rakennukset ovat tyhjillään tai asuinkäytössä. 1960- luvulla rakennetussa lisäosassa on edelleen yritystoimintaa. Kaupungin tavoitteena on kehittää teollisuusaluetta asumiskäyttöön osayleiskaavan mukaisesti. Vuonna 2016 vahvistui asemakaava, jossa nyt kaavoitettavan korttelin viereinen alue rautatiealueen ja Kaivokadun välillä kaavoitettiin asumiselle. Alue ei ole lähtenyt muuttumaan vaan alueella on edelleen teollista toimintaa.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot



Osakeyhtiö Koulukalusto perustettiin vuonna 1910 vastaamaan kansakoulujen kasvavaa opetusvälineiden ja kalusteiden tarvetta. Koulukaluston kortteli on monen vuosikymmenen aikana rakentunut kokonaisuus. Vanhimmat rakennukset ovat perustamisen aikaan ja uusien rakennuskokonaisuus on Kaivokadun varressa oleva rakennus 1960- luvulta. Rakennuksia ei ole suunnitellut nimekäs arkkitehti, vaan tuotantoprosessiin perehtyneet yhtiön toimitusjohtajat ja tehtaan työnjohtajat. *Kuvassa Koulukaluston korttelin eri*

rakentumisvaiheet. Lähde: Salon Koulukalusto rakennushistoriaselvitys 2022. Arkkitehtitoimisto HMY Oy (Marja Salonen)



Kuvassa Koulukaluston 1910- luvulta asti säilynyt tehtaanosan julkisivu.

Rakennusinventointi

Korttelikokonaisuudessa korttelissa 10 erityisen komea on vanhan tehdasrakennuksen joelle päin suuntautuva julkisivu, jonka vanhimmat osat ovat yrityksen perustamisen aikaan 1910-luvulta. (Katso kuva yllä.) Oikealla, kuvassa näkyy vuosien 1921-22 aikana rakentunut II-kerroksinen lounaispääty piippuineen. 1928 haettiin lupaa tehdasrakennuksen laajennukselle samaan päätyyn. I-kerroksinen laajennus oli tarkoitettu pannuhuoneelle. Joen rannasta nähtävä tehdasrakennuskokonaisuus on pääosin tarkoitettu suojeltavaksi, luukuunottamatta kuvassa aivan kasvillisuuden vieressä pilkottavaa pannuhuonetta, joka on tarkoitus purkaa.

Kortteli alueelle on myös rakennettu muita tehtaan toimintaa palvelevia rakennuksia. Vuonna 1921 myönnettiin rakennuslupa pajarakennuksen rakentamiseksi. Alkuperäinen pohja oli L muotoinen. Alakerrassa sijaitsi pajan päätilaa sekä pieni öljyn säilytystila ja yläkerrassa



ruokasalin työväelle. Alkuperäisistä julkisivuista kaksi on säilynyt hyvin nykypäivään asti. Myöhempi laajennus muutti rakennuksen pohjarakennetta nelikulmioksi, laajennuksessa pihan puoleista ulkoseinää ja kattoa jatkettiin. Tämä muutos on tapahtunut todennäköisesti vuosien 1928-38 välisenä aikana. Paja siirtyi myöhemmin asuinkäyttöön, jossa se on edelleen.



Kuvassa vasemmalla näkyvä rapattu keltainen rakennus on asuinkäytössä oleva vanha johtajien asunto. Rakennus sijaitsee kaava-alueen tontilla 8. Koulukalusto historiikki kertoo, että vuonna 1919 rakennuksen kohdalle rakennettiin kivirakenteinen varastorakennus. Kivirakennus ilmeisesti toimi sementtivalimona. Varastorakennuksen runkoa on todennäköisesti hyödynnetty vuonna 1925 uudisrakennuksen suunnittelussa. Muutama kuukausi myöhemmin uuden rakennuksen lupahakemusten jättämisen

jälkeen rakennuksen käyttötarkoitus muuttui varastosta asunnoksi. Vaikka rakennuksen ulkomitat ja sijainti vastaavat vanhaa varastorakennusta, muutokset ovat muokanneet niin paljon vanhaa rakennusta, ettei alkuperäisestä varasto rakennuksesta ole juuri mitään tunnistettavaa jäljellä. Rakennuksen ulkoasua on myös muokattu ensimmäisen rakennusvaiheen jälkeen. Vuodesta 1958 lähtien rakennus toimi jonkin aikaa konttorirakennuksena. Nykyään rakennus on taas asuinkäytössä.

1912 alueelle rakennettiin puutavara varasto palvelemaan tehtaan toimintaa. Varasto myöhemmin purettiin ja tilalle tehtiin 1938 tehdasrakennuksen laajennus. Laajennukseen sijoitettiin katkaisu- ja maalausosasto.

Vuonna 1954 haettiin rakennuslupaa kuivaushallille. Rakennus sijoitettiin entisen sirkkelivarastorakennuksen paikalle. Uusi rakennus oli aiempaa laajempi, ulottuen kaakon puolelta yhtä pitkälle kuin viereinen 1930- luvulla rakennettu laajennus. Rakennuksessa oli kuusi kuivauskammiota, joissa





puutavaraa kuivatettiin. Yläkerta toimi varastona. Laajennusosan Tehdaskadun puoleinen pääty näkyy kuvassa ylhäällä oikealla ja kuivaushalli alhaalla. Rakennusten yhdistävä rakennelma, joka näkyy kuvista, on rakentunut 1969-70 ja on tällä hetkellä purettavana.

Vuonna 1955 laadittiin suunnitelmat tehtaan laajentamiseksi korttelin pohjoiskulmaan saakka, liittäen laajennus suoraan aikaisempaan koillispäätyyn. (Kuva vasemmalla.)

Laajennusosa yhdistettiin 1960- luvulla rakennettuun uudisosaan. Monet tehdasalueen rakennukset ovat tällä hetkellä tyhjillään tai asuin käytössä, mutta tässä 1960- luvulla rakennetussa osassa on edelleen toimintaa.



Kuvia korttelin sisäpihalta. Kesä 2023. Kuvissa näkyy 60-luvun rakennuksen yhdistyminen vanhaan tehdasrakennukseen ja asfaltoitu karu sisäpiha.

Alueen rakennusinventoinnin tekstin on lähteenä käytetty maanomistajan teettämää rakennushistoriaselvitystä. (Salon Koulukalusto rakennushistoriaselvitys 2022. Arkkitehtitoimisto HMM Oy, Marja Salonen)

Kaava alueen laajentui ehdotusvaiheessa kortteliin 11. Tontilla 1 sijaitsee vanha Koulukaluston vuonna 1933-36 rakennuttama rakennus. Rakennus oli alun perin varasto- ja liikerakennus. Kohde on rakennettu H. Niemen suunnitelmien mukaan ja on osayleiskaavassa arvoluokiteltu paikallisesti arvokkaaksi kohteeksi.



Kuva Kallenkadulta katsottuna. Kuvassa näkyy vasemmalla kiinteistöllä 1 sijaitseva rakennus. Rakennuksessa on alakerrassa liiketilaa sekä varastotilaa ja yläkerrassa asumista. Oikealla tontilla 2 nykyään omakotitalona toimiva sininen 109k-m² rakennus vuodelta 1928. @2024 Google

Palvelut ja työpaikat

Alueella ja sen lähellä on tällä hetkellä erilaista pienyritystoimintaa ja teollisan työpaikkoja.

Kaava-alueen noin kilometrin säteellä sijaitsee monipuolinen valikoima palveluita, kuten kauppakeskus Plazasta, kirjastosta ja Salon torilta. Kauppakeskus Plaza tarjoaa ruokakaupan, apteekin, vaatekauppoja ja muita vapaa-ajan liikkeitä. Salon torilla järjestetään paljon erilaisia aktiviteetteja ja tapahtumia ympäri vuoden, erityisesti kesäisin.

Kunnallisista peruspalveluista löytyy lähialueelta monipuolisesti. Noin kilometrin päässä sijaitsee Alhaisten peruskoulu sekä ja Torikadun päiväkoti. Kilometrin säteeltä löytyy myös Hermannin yläkoulun. Parin kilometrin päässä ovat myös Salon lukio ja Urheilupuiston alue.

Virkistys

Lounaasta alue rajautuu Kerimanninpuistoon ja Vähäjoen uomaan. Luoteesta Itärannanpuistoon ja Salonjokeen. Vuohensaaren ulkoilualue on noin neljän kilometrin päässä.

Parin kilometrin säteellä löytyy Salon urheilupuiston alue. Urheilupuistosta löytyy muun muassa uimahalli ja jäähalli sekä monipuolisesti muita urheilumahdollisuudet.

Liikenne, kävely ja pyöräreitit

Kaava-alue on vilkasliikenteisen Tehdaskadun varrella. Nykytilanteen ennustettu vuorokausiliikenne kyseisellä tiealueella on 7640 ajoneuvoa/ vuorokaudessa.

Linja-auto liikenteen vakiovuorot ajavat Mariankatua pitkin. Etäisyys lähimmälle pysäkillä on noin 650m. Rautatieasemalle on noin 800m-1km. Salon linja-autoasemalle on noin 1,2km.

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.

Toteutuessaan, nyt kaavoitettava kaava-alueelta tulee entistä houkuttelevampi alue asumiselle, kun entistä paremmat kävely ja pyöräilyreitit rakentuvat alueelle.

Tekninen huolto

Suunnittelualue kuuluu kaupungin teknisten verkostojen piiriin.

Ympäristön suojelu ja ympäristöhäiriöt

Suojelu

Vähäjoen jokikäytävä on Salon yleiskaavassa 2020 luokiteltu luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaaksi alueeksi. 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. Suosituksen mukaan aluetta voidaan hoitaa siten, että edistetään luonnon monimuotoisuuden ja erityispiirteiden säilymistä. Jokikäytävän alue ei kuulu kaavoitettavaan alueeseen, mutta on alueen erityispiirteet, huomioidaan kaavassa.

Melu

Asemakaavan muutosalue rajoittuu vilkasliikenteiseen Tehdaskatuun. Ajoneuvo liikenteestä aiheutuu jonkin verran meluhaittaa. Viereisen teollisuuslaitosten aiheuttamasta ympäristömelusta ei ole tiedossa olevia selvityksiä, mutta viereistä kaavaa laadittaessa (Tehdaskatu 7) alueelle tehtiin tie ja raideliikenneselvitys. (TIE- JA RAIDELIIKENNEMELUSELVITYS. Asemakaavan muutos, Tehdaskatu 7, SaloPromethor Oy. 26.2.2015)

Ilmanlaatu

Salon kaupungissa ei ole jatkuvia mittausasemia, vaan ilmanlaatua on selvitetty kampanjaluonteisesti mittaamalla. Ilmatieteen laitos toteutti hengitettävien hiukkasten (PM10) pitoisuusmittaukset Salossa jaksolla 29.9. - 29.11.2006. Kokonaisuutena arvioiden Salon keskustan ilmalaatu on suurimman osan vuodesta hyvä. Syksyllä ensimmäisten pakkasten aikaan sekä keväällä lumen sulettua katupöly lisääntyy, jolloin ilmanlaadun ohjearvot voivat ylittyä. Raja-arvojen ylittyminen on epätodennäköistä. Vastaava ongelma on kaikissa Suomen suurimmissa taajamissa.

Ilmanlaadun kannalta näyttää siltä, että erityisempää lisäselvitystarvetta ei ole.

Maaperän laatu

Kaavoitettavalle alue on määritelty saastuneeksi maa-alueeksi. Tontille on päässyt KY-5 - kyllästysainetta jonkin verran, koska tontilla on harjoitettu puusepänteollisuutta vuosikymmeniä. Lisäksi tontilla on sijainnut Essin Viherpalvelu, jolla on ollut polttonesteiden varastointia ja tankkausta. Alueelle on asetettu maankäytöllisiä rajoituksia maaperän mahdollisen saastumisen vuoksi.

Maanomistaja on teettänyt lisätutkimuksia maaperän tilasta. Tutkimusraportti on ympäristöviranomaisen ohjeiden mukaisesti toimitettu Varsinais-Suomen ELY:lle ja pyydetty arvioimaan tutkimuksen riittävyys ja maaperän tila uudelleen. Mikäli ELY toteaa maaperän puhtaaksi, päivitetään kaavakarttaa ja määräykset sen mukaan ehdotusvaiheessa.

Tulva

Kaavoitettava alue kuuluu Salon keskustan kartoitettuun tulvavaara- ja tulvariskialueeseen.

Sosiaalinen ympäristö

Asemakaavamuutos tehdään alueelle, jossa tällä hetkellä on lähinnä yritystoimintaa. Alueen muuttuessa asuinalueeksi, tulee alueen liikenneturvallisuuteen kiinnittää erityistä huomiota. Tehdaskatua ja sen kevyeen liikenteen väyliä tulisi kehittää niin, että huomioitaisiin alueen käyttötarkoitus tulevaisuudessa.

Maanomistus

Kaavoitettavan alueen korttelin 10 osalta omistaa Kiinteistö Oy Pulpetti/Finnfoam Oy (tontti 7) ja Kasirata Oy (tontti 8). Kortteli 11 tontit 1-2 omistaa Kiinteistö Oy Salon Sofianpuisto/Finnfoam Oy. Kaavoitettavaan alueeseen kuuluu myös kaupungin puisto ja katualuetta.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Suunnittelualueen raja-alue muuttui luonnosvaiheen jälkeen. Kaavoitettava alue laajeni.

Suunnittelualue on eri kaavoissa osoitettu seuraavin merkinnöin:

Ympäristöministeriön vahvistamassa **maakuntakaavassa** (vah. 2008) sekä Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavassa (hyv. 2018) kaavoitettava-alue on työpaikkatoimintojen aluetta (TP).

Oikeusvaikutteisessa **Salon keskustan osayleiskaavassa 2035** (lainv.2016) kortteli 10 alue on asuinkeuhkoalueen aluetta (AK). Salon keskustan osayleiskaavassa alue on merkitty rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokkaaksi alueeksi (sk32). Lisäksi korttelialueen sisäpuolelle on merkitty kolme rakennuskohdetta sr-32 merkinnällä. Nämä rakennukset ovat siis rakennus- tai kulttuurihistoriallisin tai maisemallisin perusten suojeltavia rakennuksia. Korttelin lounaispäätyyn on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokas alue (luo 17). Korttelialueen 10 tehokkuusluku on $e=1,0$ ja korttelin suurimmaksi kerrosluvuksi on merkitty joen puolella IV ja Tehdaskadunpuolella V.

Kaavoitettava alue laajeni osittain Tehdaskadun eteläpuolelle kortteliin 11. Osayleiskaavassa tämä alue on merkitty AP alueeksi eli Pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi. Korttelialueen 11 tehokkuusluku on $e=0,5$ ja korttelin suurimmaksi kerrosluvuksi on merkitty II. Korttelissa 11 tontilla 1 sijaitsee sr-33 merkinnällä rakennus.

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava. **Korttelin 10 alueella voimassa olevassa 1971 vahvistetussa asemakaavassa** alue on yhdistettyjen teollisuus- ja varistorakennusten korttelialue (TVV-4). Tälle alueelle saa rakentaa teollista käyttöä ja varastoimista palvelevia rakennuksia sekä yritykselle tarpeellisia konttori-, liike- ja ruokailuhuoneita. Asuinhuoneistoja saa rakentaa vain ko. yrityksen sellaista henkilökuntaa varten, jonka alituinen läsnäolo paikalla on yrityksen toiminnalle välttämätön. Rakennusta ei saa sijoittaa 6 m lähemmäksi naapuritontin rajaa, eikä 3 m lähemmäksi puiston rajaa.

Korttelin 11 kaavoitettavalla osalla on voimassa olevassa **1964 hyväksytty asemakaava**, jossa alue on yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (TVV-4).

Molemmissa kortteleissa kerrokorkeus on III ja tehokkuus $e=1,0$.

3.2.2 Selvitykset

Maanomistaja on teettänyt alueelle seuraavat selvitykset:

- Salon Koulukalusto rakennushistoriaselvitys 2022. Arkkitehtitoimisto HMV Oy (Marja Salonen)
- Maaperän ympäristötekniiset tutkimukset. Vanha puusepäntehtas, Tehdaskatu 13, 24100 Salo. Tutkimusraportti. FCG Finnish Consulting Group Oy. 9.5.2022
- Koulukaluston tehdaskiinteistö. Ulkoseinien kuntotutkimus. 10.4.2024. A-INSINÖÖRIT.
- Maaperän ympäristötekniiset tutkimukset. Tehdaskatu 13, 24100 Salo. kiinteistö 734-2-10-7. LISÄTUTKIMUSRAPORTTI. Kiinteistö Oy Pulpetti. 29.2.2024. FCG.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja käynnistäminen

Asemakaavoitus on käynnistetty maanomistajan aloitteesta. Asemakaavan muutos tulee palvelemaan maanomistajien ja kaavamutoksen hakijoiden toiveita niin, että alue voidaan muuttaa nykyisestä teollisesta käytöstä asumiselle ja nykyistä pienimuotoisemmalle liiketoiminnalle. Alue muutos palvelee myös Salon kaupungin tavoitteita kehittää aluetta osa yleiskaavan mukaisesti asumiselle. Alueella voimassa olevassa kaavassa molemmat kaava alueen tontit ovat teollisuus ja varastoaluetta.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutoksen laatiminen kaavoituksen käynnistämissopimus hyväksyttiin kaupungin hallituksessa 20.6.2023.

Käynnistämissopimuksen pohjalta neuvotellaan maakäyttösopimus kaavatyön edetessä.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Kaavahankkeessa keskeisiä osallisia ovat suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja -haltijat, yritykset sekä asukkaat.

Viranomaiset ja kaupungin toimialat ja päättäjät (kaupunkikehityslautakunta, rakennus- ja ympäristölautakunta, liikelaitos Salon Kaukolämpö, liikelaitos Salon Vesi) Varsinais- Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Varsinais- Suomen alueellinen vastuumuseo ja Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos sekä sähkö- ja teleyhtiöt.

4.3.2 Vireilletulo

Kaavoitushanke näkyy vuoden 2023 kaavoituskatsauksessa Tehdaskatu 13 -nimisen asemakaava hankkeena. Asemakaava muutoksen vireille tulosta on kuulutettu 26.9.2023. päivätyllä kuulutuksella. Kuulutus on julkaistu Salon Seudun Sanomissa 29.9.2023. Kuulutus

on ollut nähtävillä Salon kaupungin ilmoitustaululla Halikon virastotalossa ja kaupungin nettisivuilla 26.9.–11.10.2023 välisen ajan.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaava muutoksen vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtävillä olosta on ilmoitettu kuulutuksella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan on mahdollista tutustua Salon kaavoituksessa, os. Hornintie 2-4 ja internetissä osoitteessa <http://www.salo.fi/asekaavat/>. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty tiedoksi Varsinais-Suomen ELY-keskukselle sekä Varsinais-Suomen liitolle.

Nähtävillä olo ja laativaiheen kuuleminen

Kaavaluonnos asetettiin nähtäville 10.1.2024-9.2.2024 (laativaiheen kuuleminen, MRA 30 §). Tästä ilmoitettiin osallisille kirjeellä ja julkaistiin sanomalehti- ja ilmoitus-taulukuulutukset.

Kaavaehdotus asetettiin MRA 27§:n mukaisesti julkisesti nähtäville x.x.-x.x.2024. Nähtävilläolosta ilmoitettiin osallisille sanomalehti- ja ilmoitustaulukuulutuksella.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavasta pyydetään viranomaisilta lausunnot laativaiheen ja ehdotusvaiheessa.

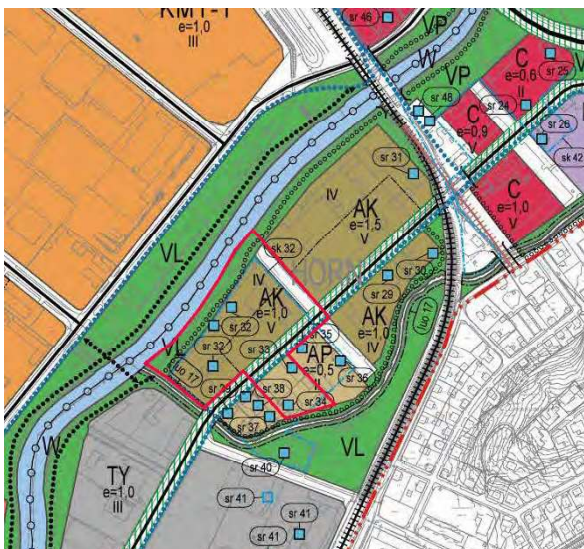
4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa kerrostalon rakentaminen ympäristö ja keskustan osayleiskaava huomioiden. Tavoitteena on ollut yleiskaavassa suojeltujen rakennusten suojelua asemakaavalla.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet



Kehittämistavoitteena on määritelty keskustan osayleiskaavassa 2035. Siinä Tehdaskadun varsi jokirantaan asti on esitetty muutettavaksi asumiselle. Korttelitehokkuudeksi kaavoitettavalla alueella on korttelissa 10 esitetty $e=1,0$ ja korttelin suurimmaksi kerrosluvuksi on merkitty joen puolella IV ja Tehdaskadunpuolella V. Osayleiskaavassa Tehdasalue on myös merkitty rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokkaaksi alueeksi (sk32). Lisäksi korttelialueen 10 sisäpuolelle on merkitty kolme rakennuskohdetta sr-32 merkinnällä. Samoin korttelissa 11 on sr-33 merkitty rakennus. Nämä rakennukset ovat siis rakennus- tai kulttuurihistoriallisin tai maisemallisin perusten suojeltavia rakennuksia.

Tehdaskatu itsessään on esitetty keskustan sisääntulo katuna (bulevardikatu), jota kehitetään kaupunkiskuvallisesti uusilla katupuuriveillä tai säilyttämällä kaupunkiskuvallisesti merkittävät puurivit.

Tehdaskadun toinen puoli on myös esitetty asumiselle. Korttelitehokkuudeksi on korttelissa 11 esitetty $e=0,5$ ja korttelin suurimmaksi kerrosluvuksi on merkitty II.

Tavoitteena on yleiskaavassa suojeltujen rakennuksen suojeleu asemakaavalla. Lisäksi tavoitteena on ympäristöhäiriöiden poistaminen asumisen mahdollistamiseksi alueella. Alue on Varsinais-Suomen ELY -keskuksen kartoittamaa merkittävää tulvariskialuetta. Vanha koulukaluston arvokas tehdasrakennus kokonaisuus sijaitsee n. 25m päässä Salonjoen rannasta. Läheinen sijainti rantaan edellyttää, että suunnittelualueella tulee kiinnittää erityistä huomiota hulevesien hallintaan.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Uudisrakentamisen tulee muodostaa laadukasta kaupunkitilaa. Tavoitteena on ollut uuden ja vanhan rakentamisen yhdistäminen ja kokonaisuudeltaan eheän tehdasmaisen asuinympäristö luomien. Lisäksi puiden ja pensaiden lisääminen ja säilyttäminen hulevesien hallinnan sekä viihtyisyyden takaamiseksi alueella.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Tavoitteiden ja arkkitehdin suunnitelmien pohjalta tehtiin kaavaluonnos.

Alkuperäisten arkkitehdin suunnitelmissa kaava-alueelle sijoitettiin 4 kpl V $1/2$ -kerroksista ja 2 III $1/2$ -kerroksista asuinkerrostaloa sekä 5 kpl matalampia II $1/2$ -kerroksista pienkerrostaloa. Tehokkuudeksi alueella oli esitetty osayleiskaavan mukainen $e=1,0$.



*Kuva: Korttelin maankäytön havainnekuva 1:1000
Arkkitehtitoimisto HMV Oy
(Petri Laaksonen)*

Kaavaluonnoksessa kiinteistön 7 kiinteistönrajoja muutettiin niin, että kiinteistön koko alueella kasvaa 450m², jolloin salonjoen puolella aukeaville rakennuksille varattiin mahdollisuus oman pihalueelle ja tai terassin rakentamiseen Salonjoen puolelle. Kiinteistön koon muuttuessa tonttinumero muuttui 7:stä 10.

Vaikka kiinteistön raja muuttui ja alueen koko kasvoi, rakennusoikeutta ei alueella muutettu, jolloin alueen tehokkuus laski hieman ($e=0,97$).



Edellisellä sivulla havainnekuvassa näkyvää suunnitelmaa muutettiin hieman. Kerminaninpuiston puoleista rakennusta saatiin siirrettyä lähemmäs Salonjokea ja kauemmas Tehdaskadusta sekä saatiin avattua luoteisen puoleista kulmaa niin, että alue yhdistyy jouhevammin puistoalueeseen eikä rakentaminen ulotu niin lähelle Vähäjoen uomaan. Rakennusoikeutta siirrettiin Tehdaskadun varteen, jotta taloja yhdistävä silta voidaan halutessa rakentaa sekä vanhan tehdasosan lounaispäädyistä purettavan lämmönjakohuoneen tilalle varattiin rakennusoikeutta.

Autopaikoitus on mahdollista toteuttaa maanpäällä osin ensimmäiseen kerrokseen rakennettavin autotallein, lisäksi autotalleja on mahdollista toteuttaa tehtaan pihalle ulottuvaan laajennusosaan (aikoinaan rakennuksessa sijaitti katkaisu- ja maalausosasto, kuva s.10) ja kuivaushalliin arkkitehdin tekemien suunnitelmien mukaisesti. Alun perin autopaikkoja oli tarkoitus sijoittaa molemmiin puolin katkaisu- ja maalausosastona olleeseen rakennukseen. Museovirasto esitti kuitenkin, että autotalleja ei tulisi rakennuksen koillispuolelle.

Kaavakarttaluonnos lähetettiin maanomistajalle. Saadun palautteen perusteella karttaa ja määräyksiä muutettiin hieman. Esimerkiksi Tehtaankadun ja Kaivokadun varteen osoitettuja uudisrakennuksia koskevia rakennusalueiden rajoja väljennettiin, jotta rakennussuunnittelussa olisi enemmän varaa suunnittelulle ja esim. sisäänvedettyjen parvekkeiden toteuttamiselle. Sisäinen jalankulku ja polkupyörälle varattu katumerkintä poistettiin ja tontin sisäiset järjestelyt jätettiin sen osalta pihasuunnittelussa ratkaistaviksi. Myös sr-2 merkintä sisäpihalla olevan kuivaamon osalta poistettiin. Koska autotalleja ei haluttu rakentaa vanhan tehdasrakennuksen lisäosan koillispuolelle, siirrettiin ajoväylä kulkemaan Kaivokadun varressa olevan rakennuksen vierestä. Näin saatiin myös Kaivokadun varressa olevaan rakennukseen 1krs. autotalleihin kulku sisäpihan puolelta.



Kaavakartta luonnos 1. (ei mittakaavassa)



Kaavakartta luonnos 2. (palautteen jälkeen) (ei mittakaavassa)

Kaavaehdotus laadittiin luonnoksen pohjalta ja korjattiin valmisteluvaiheen kuulemisen jälkeen. Ehdotusvaiheessa kaava-alue laajeni, myös muutoksia tehtiin esim. paikoituksen ja rakennusalojen suhteen. Tarkemmat muutokset luonnosvaiheen kaavaan on kuvailtu kappaleissa 4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet sekä 5. Asemakaava kuvaus.

4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen ja arviointi

Kaavan vaikutuksia rakennettuun ympäristöön sekä luontoon ja luonnonympäristöön on tarkasteltu selostuksen kohdassa 5.4.

4.5.3 Yhteenvedo vaihtoehtojen vertailusta

Suunnittelun lähtökohtana oli maanomistajan teettämä arkkitehtitoimiston suunnitelmat alueen maankäytöstä. Museoviraston ja maanomistaja antamien kommenttien pohjalta päädyttiin ratkaisuun, joka on esitetty luonnoksessa 2.

4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Laatimisvaiheen kuuleminen. Kaavaluonnos oli laatimisvaiheen kuulemista varten nähtävillä 10.1.2024-9.2.2024.

Nähtävillä oloaikana osallisille varattiin mahdollisuus jättää kannanotto. Viranomaisilta pyydettiin tarvittavat lausunnot. Laatimisvaiheen kuulemisen yhteydessä annettiin 9 lausuntoa ja 2 kannanottoa. Kaavaluonnoksesta saatu palaute sekä siihen laaditut vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä, liite 7.

Lausuntojen ja kommenttien perusteella kaavakarttaan tehtiin seuraavat muutokset:



Luonnosvaiheen jälkeen kortteliin 10 muodostettiin uusi tontti, tontti 11. Tontin kooksi tuli 1350 m² ja kokonaisrakennusoikeudeksi tontilla määriteltiin $e=0,1$ tehokkuuden mukaan 1350k-m². Rakennusoikeus on alueella 1350k-m², suurin sallittu korkeus II u 1/2 ja alueelle saa sijoittaa enintään 9 asuntoa. Alue merkittiin Asuinrakennusten korttelialueeksi (A-2). Korttelialueelle saa sijoittaa rivitalon, palomuurilla toisiinsa kytkettyjä pientaloja sekä asuinrakennuksen, jossa huoneistot voivat sijaita myös päällekkäin ja limittäin.

Kiinteistön rajoja havainnollistava kuva ylhäällä.

Kaavoitettava alue laajennettiin Tehdaskadun eteläpuolelle. Alueeseen lisättiin osa Tehdaskadusta, Kaivokatu, korttelin 11 tontit 1-2 sekä näiden kiinteistöjen ja Kaivokadun väliin jäävä Salon kaupungin omistuksessa oleva alue. *Uusi aluerajaus näkyy vieressä olevassa kuvassa.*

Kiinteistöt 734-2-11-1 ja -2 ovat voimassa olevassa kaavassa TTV-4 eli Yhdistettyjen teollisuus- ja



varastorakennusten korttelialuetta. Tontti 1 muutettiin kaavassa AL alueeksi eli Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi ja Tontti 2 Asuinpienalojen korttelialueeksi (AP).

Kaavaehdotukseen sijoitettiin kiinteistölle 734-2-11-1 II- kerroksinen autojen säilytyspaikan rakennusala, jolle saa rakentaa kaksi pysäköintitasoa merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Tontin 8 viereinen pysäköintipaikka poistettiin ja tielinja siirrettiin kulkemaan tontin vierestä olemassa olevan Tehdaskadun liittymän mukaisesti. Liittymän kautta ohjattiin ajo tontille 8 ja tontille 11.

Luonnosvaiheen jälkeen maanomistaja teetti koulukaluston tehdaskiinteistön vanhojen tehdasrakennusten ulkoseinien kuntotarkastuksen. Tutkimuksissa kävi ilmi, että osittain rakennukset ovat päässeet todella huonoon kuntoon. Suojelumääräyksiä muutettiin niin, että luonnos vaiheessa sr-1 olleet rakennukset muutettiin sr-2 ja sr-2 merkinnällä ollut rakennus merkattiin sr-3:ksi. Suojelumääräyksiä muutettiin myös sisällöltään.

Rakennusaloja väljennettiin uusissa kerrostaloissa, jotta sisäänvedetyt parvekkeet mahtuvat. Rakennus alaa myös muutettiin Tehdaskadun ja Kaivokadun kulmauksessa niin, että rakennusalueen raja kulkee yhtenäisenä tontin kulmassa. Kaivokadulta osoitettiin ajoyhteys piha-alueelle rakennuksen läpi.

Joensuuntaisen rakennuksen Kaivokadun puoleinen lisäosa poistettiin ja vastaava rakennusoikeus Kaivokadun ja Tehdaskadun kulmaan.

Luonnoksessa ollut määräys parvekkeiden kaiteiden materiaaleista poistettiin. Ehdotusvaiheessa eriteltiin A-1 ja AL alueita koskevat julkisivumääräykset ja A-2 sekä AP alueille omansa.

A-1 ja AL-alueilla uusien asuinrakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää paikallamuurallua tiiltä tai tiilen päälle rapattua pintaa. Tiilijulkisivujen kohdalla värimaailma päätettiin pitää teolliselle alueelle tyypillisissä väreissä. Rapattu pintaa koskeva määräys muutettiin muotoon: Rapatuissa julkisivussa tulee käyttää vaaleita sävyjä. Puun käyttö julkisivuissa mahdollistettiin.

A-2 JA AP alueilla rakennusten tulee olla julkisivuiltaa ja rakenteiltaan pääosin puuta. Julkisivuissa tulee käyttää viereisten korttelien kanssa yhteensopivaa puista julkisivumateriaalia.

Määräyksiin myös lisättiin:

- Nuoli, joka osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
- Asuntojen piha-alueiden rajaavaa aitaa koskeva määräys muutettiin niin, että kiviaita mahdollisuus poistettiin ja puun käyttö mahdollistettiin.
- Leikki- ja oleskelualueita koskeva määräys muutettiin. Aiemmin "vähintään 10m2 asuntoa kohti" nyt "vähintään 10m2/100m2 asuinkerrosalaa kohti"
- Lisärakentamis kohtaa lisättiin viherhuoneet
- Sekä lause: A-1 ja AL alueilla tulee rakentaa riittävästi pesuloita, kuivaustiloja, kerho-, harraste -ja saunatiloja. Tilat saavat olla korttelialueen yhteisiä.
- ENERGIA määräyksiin lisättiin: Kaikilla korttelialueilla on sovellettava energiatehokkaan rakentamisen periaatteita. Energiankulutus on pidettävä alhaisena ja on oltava valmius hyödyntää uusiutuvia energianlähteitä. Hiilijalanjälki on pidettävä pienenä.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus ja aluevaraukset

Kaava-alueen pinta-ala on noin 2,3 hehtaaria. Kaavassa muodostuvasta tontista 10 irrotettiin 1350m² alue omaksi tontiksi, jolloin tontin 10 koko pieneni laatimisvaiheen ehdotuksesta. Kokonaisrakennusoikeuden määrä pysyi alueilla samana, kuin laatimisvaiheessa.

Kaava-alue jakautuu eri käyttötarkoituksiin seuraavasti:

KORTTELIALUE	PINTA-ALA	RAKENNUSOIKEUS
A-1 (tontti 10)	12 950 m ²	12 780 k-m ² (14 130 k-m ² -1350 k-m ²)
A-1 (tontti 8)	1 482 m ²	1 450 k-m ²
A-2 (tontti 11)	1 350 m ²	1 350 k-m ²
AL (tontti 1)	1 948 m ²	974 k-m ²
AP (tontti 2)	2 114 m ²	1 057 k-m ²
VP alueet	5 217 m ²	-
Katualue/Kaivokatu, Tehdaskadun pala ja Kallenkatu	5 774 m ²	-
YHTEENSÄ	30 835 m ²	17 611k-m ²

Rakennusoikeus koko kaava-alueella on 17 611 k-m². Korttelissa 10 tonttitehokkuus tontilla 10 (nykyinen tontti 7) on e=0,989. Tehokkuus tontilla 8 on e=1,0. Tontilla 11 tehokkuus on e=1,0.

Tontilla 10 arvioitujen asuntojen määrä on n. 106 uusissa rakennuksissa ja 28kpl vanhoihin rakennuksiin sijoitettuna eli yhteensä n. 134 asuntoa. Tontilla 11 asuntojen määrä on 9kpl. Tontilla 8 4 asuntoa voi sijoittaa vanhaan rakennukseen ja uuteen n. 12 asuntoa.

Arviolta uusia asuntoja syntyy koko alueelle yhteensä n. 167 kpl (70 hum2/asunto ~85kem2/asunto).

Korttelin 11 puolella tontilla 1 tehokkuus on kaavassa merkattu e=0,5 ja kerroskorkeus II, joka mahdollistaa lisärakentamisen, mutta toteutumisesta riippuen alueelle voi tulla asuntoja tai/ja liiketilaa, sillä alue on merkattu kaavaan Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Myös tontilla 2 tehokkuus on e=0,5. Tontti 2 on merkattu AP eli Asuinpientalo alueeksi, jolloin asunnot toteutuvat yleensä kerrosalaltaan isompina.

Asunnoille tulee toteuttaa autopaikkoja yksi autopaikka kerrosalan 70 m² kohti. Isompien asuntojen kohdalla riittää kuitenkin yksi autopaikka asuntoa kohti. Liiketilaan vaaditaan yksi autopaikka kerrosalan 50 m² kohti. Autopaikoista A-1 alueelta saa enintään 40ap sijoittaa kortteliin 11 kiinteistölle 1 osoitettuun II-kerroksiseen autopaikkojen säilytyspaikkaan. Suunnittelussa tulee kuitenkin varmistaa, että tontit 1 tarvitsevat autopaikat mahtuvat myös tontille.

5.1.2 Palvelut

A-1 asuinrakennusten korttelialueella asuinrakennusten yhteyteen on mahdollista rakentaa liike-, toimisto- ja palvelutiloja sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia työtiloja max. 15% sallitusta kerrosalasta. Määräys mahdollistaa pienimuotoisen yritystoiminnan, kuten kahvilatoiminnan yms.

5.1.3 Hulevedet

Kaava-alueen viereinen alue (Tehdaskatu 7) kaavoitettiin vuonna 2016. Kaavamuutoksenaikana laadittiin hulevesiselvitys. (*Meriniityn ja Tehdaskadun hulevesiselvitys 6.7.2016, FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy*) Tehdaskatu 7 muistuttaa ominaisuuksiltaan nyt kaavoitettavaa aluetta. Hulevesi määräykset, joita kaavaan on laitettu peilaavat kyseistä tutkimuksessa annettuja suosituksia hulevesien hallinnan suhteen.

Hulevesien hallitsemisen lähtökohtana tulisi olla hulevesien muodostumisen ja niistä aiheutuvien haittojen minimointi. Hallinnan perustana on mahdollisimman luonnonmukaiset keinot. Asemakaava-alueen koko kortteli on oletettavasti vettä läpäisemätön, joten hulevesien imeyttäminen maaperään ei ole mahdollista. Hulevesiä ensisijaisesti viivytetään alueella mm. maanpäällisten viherpainanteiden avulla ja kattovesisäiliöiden avulla. Myös autokatoksissa tulee toteuttaa viherkatot. Viivytetyt ja puhdistetut hulevedet ohjataan lopuksi Salonjokeen.

Kaavan yleisiin määräyksiin tulee seuraavat määräykset hulevesien käsittelemiseksi alueella:

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulee hulevesiä viivytää alueella siten, että viivytysohjauksien, -alaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 1m³ jokaista 100m² kohden. Viivytysohjauksien, -alaiden tai -säiliöiden tulee tyhjäntyä 12-48 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto.

Korttelialueella tulee suosia luonnonmukaisia hulevesikäsittelemismenetelmiä. Korttelille tulee laatia rakennusluvan yhteydessä hulevesi- ja pelastustiesuunnitelma. Rakennusluvan yhteydessä hyväksyttävässä hulevesisuunnitelmassa tulee huomioida myös rakentamisaikaiset hulevesien hallintajärjestelmät sekä mahdollisen sammutusveden vaikutus hulevesien laatuun.

Autokatoksille tulee toteuttaa viherkatot.

Riittävän viherpinta-alan takaamiseksi, hulevesien hallitsemiseksi ja kaupunkikuvan parantamiseksi tonteille tulee rakennusluvan yhteydessä laatia pihasuunnitelma.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavassa annettavat ympäristön laatua koskevat määräykset liittyvät istutettavien alueiden riittävyteen sekä tulvariskin huomioimiseen suunnittelussa ja toteutuksessa. Suunnittelualueen rakentamista kaava ohjaa määräyksellä kattomuodoista ja parvekkeista.

Katujulkisivua on jaoteltava sisäänvedoin tai ulokkein. Kaava ohjaa rakentamista määrittelemällä rakennusalat uudisrakennuksille. Rakentamista ohjataan lisäksi kaavamääräyksillä mm. rakennusten julkisivumateriaaleista, kerroskorkeuksista ja istutus- ja oleskelualueista. Asemakaavassa edellytetään, että tonteille tulee rakennusluvan yhteydessä laatia pihasuunnitelmat.

Korttelialueen rakentamista on havainnollistettu havainnekuvalla (liite 7).

Vanhojen rakennusten osalta osa yleiskaavan suojelumerkintä huomioitiin asemakaavassa merkinnöillä sr-2 ja sr-3. Oikealla kuva kertoo mitkä rakennukset/mihin rakennuksen osaan suojelumääräys kohdistuu.



sr-2 Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen arvokas luonne säilyy. Julkisivujen korjaustöissä tulee säilyttää rakennuksen ominaispiirteet ja käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Koulukaluston tehdasrakennuksen Salonjoen puoleinen julkisivu tulee säilyttää mittasuhteitaan ja aukotukseltaan mahdollisimman samankaltaisena.

sr-2 rakennukseen voi rakentaa palveluita ja/tai liiketoimintaa. Rakennuksen muutos- ja korjaussuunnitelmissa tulee pyytää alueellisen vastuumuseon lausunto ennen rakennusluvan myöntämistä.

sr-3 Suojeltava rakennus. Rakennus- ja ympäristölautakunta voi myöntää luvan purkamiselle vain, jos siihen on pakottava syy. Pakottavana syynä voidaan pitää rakennuksen niin huonoa kuntoa, ettei sen kunnostaminen ole taloudellisesti mahdollista.

Rakennukseen vaikuttavissa hankkeissa on pyydettävä alueellisen vastuumuseon lausunto ennen rakennusluvan myöntämistä tai purkauspäätöksen antamista.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

A-1 Asuinrakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa liike-, toimisto- ja palvelutiloja sekä ympäristöhaittaa aiheuttamattomia työtiloja max. 15 % sallitusta kerrosalasta.

A-2 Asuinrakennusten korttelialue. Korttelialueelle saa sijoittaa rivitalon, palomuuureilla toisiinsa kytkettyjä pientaloja sekä asuinrakennuksen, jossa huoneistot voivat sijaita myös päällekkäin ja limittäin.

AL Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue

AP Asuinpientalojen korttelialue

VP Puisto

Rakennusoikeus on osoitettu luvulla rakennusalaan kohden. Alueella ollaan rakentamista ohjattu pääasiassa tiukasti rakennusaloin. Uusissa rakennuksissa tontilla 10 Tehdaskadun ja Kaivokadun varrella kerrosluku on V u1/2 ja Vähäjoen uoman vieressä III u1/2. Salonjoen myötäisesti puiston vieressä rakennusala on väljempi ja kerroskorkeus matalampi II u1/2. Tontilla 8 kerroskorkeus on III u1/2.

u1/2 merkintä kerroskorkeutta kuvaavan murtoluvun jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Vanhojen rakennusten osalta ollaan päädytty käyttämään lukusarjaa kuvaamaan asuntojen enimmäismäärää, suurinta sallittua kerroskorkeutta ja suurinta sallittua kerrosalaa. Ratkaisuun ollaan päädytty, koska on haluttu varmistaa, että autopaikkojen vähimmäismäärä alueella täyttyy, eli 1ap/asunto. Asuntojen määrät ollaan saatu arkkitehdin tekemistä suunnitelmista.

Myös A-2 alueella käytetään lukusarjaa, jotta totille 11 saataisiin rakentamisen lisäksi mahtumaan tarvittavat autopaikat ja piha-alueet.

5.3.2 Muut alueet

Kaavaan sisältyy Itärannan puistoaluetta ja Kaivokadun katualueet. Ehdotusvaiheessa kaavaan sisällytettiin myös pieni kaupungin omistama alue, joka kaavassa muutettiin puistoalueeksi sekä osa Tehdaskatua ja Kallenkatu.

5.4 Kaavan vaikutukset

Ehdotusvaihe

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavan toteutuminen muuttaa merkittävästi alueen luonnetta. 60- luvun rakennus puretaan. Nykyiset kulttuuriympäristön kannalta arvokkaiksi todetut tehdasrakennukset säilytetään ainakin osittain. Luonnosvaiheen jälkeen, suojeltavaksi tarkoitettujen Koulukaluston rakennuksien kuntoa tutkittiin tarkemmin. Muutos asuinkäyttöön edellyttää mittavia korjauksia ja sisätilamuutoksia. Täydennysrakentaminen muuttaa tonttien nykyisin luonnetta. Näkymä Tehdaskadulta vanhoihin rakennuksiin osittain peittyy kokonaan. Alueelle rakennetaan uusia leikki ja yhteiskäyttötiloja.

Suunnitelma aiheuttaa ilmastovaikutuksia etenkin uudisrakentamisesta johtuen. Ilmastovaikutukset huomioitiin suunnittelussa siten, että osittain nykyistä rakennuskantaa pystyttiin säilyttämään ja uusi rakentaminen sijoitetaan nykyiselle korttelialueelle sekä suurin osa jo rakennettuun osaan tonttia. Kasvillisuutta on pyritty säilyttämään mahdollisimman paljon ja kaavaan on myös laitettu määräyksiä istutettavista alueenosista. Joenvarren reitin palvelut ja puistoalueet yhdistyvät asumiseen.

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaavamuutos lisää toteutuessaan alueen väestömäärää. Arviolta uusia asuntoja syntyy korttelialueelle 10 n. 167 kpl (70 huon²/asunto ~85k-m²/asunto) ja asukkaita alueelle n. 390 henkilöä (40 k-m²/asukas). Korttelin alueen 11 osalta asukkaiden määrä riippuu toteutumistavasta.

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Toteutuessaan asemakaava tehostaa alueen nykyistä maankäyttöä, muodostaa uuden asuinalueen Salon keskustaan, tiivistää kaupunkirakennetta ja yhtenäistää alueen kaupunkikuvaa ja puistoalueet asumiseen. Rakennuskannan uusiutuminen mahdollistaa esteettömän ympäristön rakentamisen.

Asemakaavassa on esitetty suojeltavaksi Koulukaluston vanhat rakennukset. Myös kortteliin 11 on esitetty suojeltavia kohteita. Suojellut rakennukset ovat esitetty kaavakartassa ja vieressä näkyvässä havainnollistavassa kuvassa.

Asuminen

Alue muuttuu pääosin asuinkäyttöön. Alueelle, kuitenkin mahdollistetaan myös pienimuotoinen asumisen yhteyteen sopiva liike- tai toimistorakentaminen.

Palvelut ja työpaikat

Työpaikat vähenevät alueella, kun tontti muuttuu teollisuus käytöstä asumiselle. Toisaalta kaavassa ollaan mahdollistettu myös pienimuotoinen yritystoiminta alueella.

Virkistys

Alueen virkistysmahdollisuudet lisääntyvät uuden korttelin keskelle toteutettavan leikki- ja oleskelualueen myötä ja kevyen liikenteen verkoston paranemisen myötä.

Liikenne

Asemakaavan toteutuessa liikennemäärä alueella tulee todennäköisesti hieman kasvamaan. Vaikka nykyinen yritystoiminta osittain alueella loppuu, suunnitelman mukaan alueen tehokkuus nousee merkittävästi.

Kaavamuutoksen myötä autopaikkojen määrää mitoittavaksi tekijäksi tulee rakennusten kerrosala, kuitenkin niin, että vähintään yksi autopaikka per asunto riittää.

Tekninen huolto

Alue liitetään olemassa olevaan kunnallistekniikkaan.

Ympäristöhäiriöt

Toteutuessaan kaava vähentää alueelle kohdistuvia ympäristöhaittoja, kun alue muuttuu teollisesta ja yrityskäytöstä asumiselle.

Sosiaalinen ympäristö

Kaavamuutosalue muuttaa alueen sosiaalisen rakenteen työpaikka-alueesta asumiselle. Väestömäärä koko Tehdaskadun alueella lisääntyy. Kortteli toteutuessaan avaa mahdollisuudet Tehdaskadun kehittämällä osayleiskaavan tavoitteiden mukaisesti.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Luonnonympäristö

Salonjoen varrella oleva Itärannan puistoalue säilyy lähes nykyisessä laajuudessaan. Kerimannin puiston ja uuden rakentamisen väliin on jätetty istutettava alueen osa, jotta rakentaminen ei sijoittuisi aivan puiston viereen. Korttelin sisälle on osoitettu puilla ja pensailta istutettavaa viheraluetta. Kaavan toteutuessa lisääntynyt asukasmäärä alueella lisää kulutusta puistojen ja pihojen viheralueella.

Ilmastokestävän kaavoituksen huomioiminen

Kaavan vaikutuksia arvioidaan toisaalta suhteessa nykyiseen asemakaavaan ja toisaalta suhteessa suunnittelualueen nykyisiin oloihin.

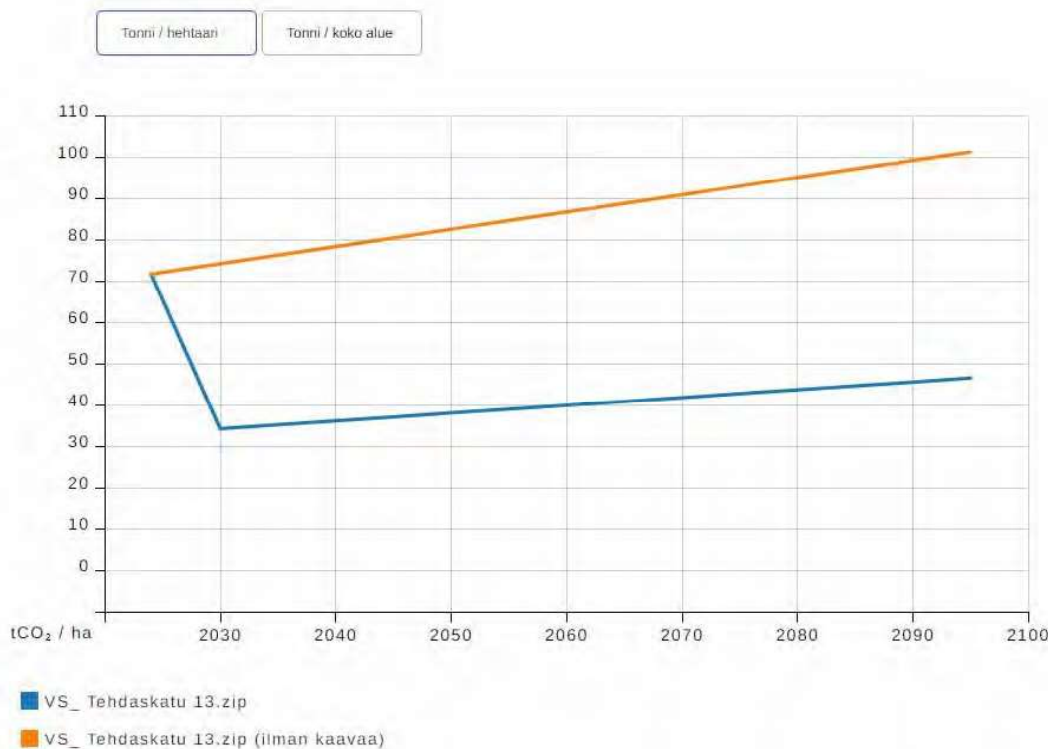
Suunnittelualue sijaitsevat keskustan alueella ja tukeutuu olemassa olevaan katuverkkoon, vesi- ja viemäriverkkoon ym. olevaan infraan. Kaavamuutoksella täydennetään olevaa yhdyskuntarakennetta taloudellisesti ja ilmastollisesti järkevällä tavalla.

Suunnittelualueen hiilinielut ja -varastot pienenevät kaavamuutoksen myötä jonkin verran. Muutoksen suuruus riippuu siitä, verrataanko kaavamuutosta ajantasakaavaan vai nykytilanteeseen. Ajantasakaava mahdollistaa alueen kehittymisen teolliselle toiminnalle. Tällä hetkellä korttelissa 10 voimassa olevan kaavan tehokkuus on $e=1,0$. Uudessa kaavassa tehokkuus pysyy saman, mutta käyttötarkoitus muuttuu asumiselle. Tehdaskadun toisella puolella korttelissa 11 tonteilla 1-2 on sama $e=1,0$ tehokkuus ja voimassa olevassa kaavassa nekin alueet ovat merkattu teollisuus ja varastorakennusten korttelialueeksi. Tontti 1 kaavoitetaan asui-, liike- ja toimistokäyttöön ja tontti 2 asuin pientaloille. Tehokkuus tonteilla on $e=0,5$ eli rakennusoikeus laskee nykyisestäään. Kaavamuutokseen esitetään myös yleisiä määräyksiä liittyen esim. puun käyttöön alueilla, istutus- ja viheralueisiin, hulevesien hallintaan, hiilijalanjäljen pienentämiseen ja aurinkoenergian käyttämiseen. Määräysten tarkoitus on pitkällä juoksulla kompensoida osan hiilipäästöistä sekä parantaa alueen sopeutumista ilmastonmuutoksiin, kuten sademäärien lisääntymiseen. Määräysten tarkemmat kuvaukset voi lukea ehdotusvaiheen kaavakartasta (selostuksen liite 8).

Kaavan vaikutuksia ollaan arvioitu hiilikartan sekä KILVA- työkalun avulla. *Kuva vasemmalla, kuvaaja saatu hiilikartta työkalun avulla.*

Hiilikartasta näkee, kuinka kaavassa esitetyn rakentamisen toteutuminen aiheuttaa hiilipäästöjä. Toisaalta rakentamisesta aina syntyy päästöjä ja alue kehittyisi nykyisen voimassa olevan kaavan mukaan siitäkin syntyisi hiilipäästöjä. Hiilikarttaan voi tarkemmin tutustua: <https://hiilikartta.avoin.org/raportti?planIds=7272ed55-f979-46fc-9638-83352b6dc41e>

Hiilivaraston muutos suunnitelma-alueella yhteensä



Kaavan ilmastokestävyttä on arvioitu myös Pirkanmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY) kehittämän selainpohjaisen KILVA- työkalun avulla. Kaavaluonnoksen ja kaavaehdotuksen ilmastokestävyttä on arvioitu vastaamalla kysymyksiin ja saatu tarkistuslista kuvaa kaavojen ilmastokestävydestä.

KILVA-työkalun toimintaperiaate:

Tarkoituksena on pyrkiä ilmaston kannalta positiivisilla ratkaisulla keräämään sektorikaavioon mahdollisimman täydet värikerätykset.

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 piirtyvänä värialueena. Mitä vahvemmin sopeutuminen on huomioitu, sitä isompi osa kuvioista peittyy.

KILVA:n tulosten analysointi

Alue sijaitsee rakennetussa ympäristössä. Suunnitelmassa on pyritty säilyttämään myös vanhaa rakennuskantaa.

Laatimisvaiheen kaavassa

Kaavan vahvuudet

- Olemassa olevan hyödyntäminen ja uuden toteuttaminen resurssiviisaasti
- Metsien hiilinielujen ja hiilivarastojen turvaaminen ja lisääminen
- Kulkumuotojakauman painottuminen kestäväksi
- Kestävät ratkaisut mahdollistavien toimintojen ja ellettävyyden edistäminen
- Alueen uusiutuvan energian tuotantopotentiaalin selvittäminen
- Infran ja teknisen huollon resurssitehokkuuden huomioiminen

Kaavan heikkoudet

- Liikkumisen tarpeen vähentäminen

- Alueen ilmastoriskeille alttiiden ominaispiirteiden tunnistaminen
- Alueen haavoittuvien arvojen ja toimintojen tunnistaminen

Kaavasi ilmastokestävyyden painottuminen

I Luonnonvarojen käytön minimointi

- A. Olemassa olevan hyödyntäminen ja uuden toteuttaminen resurssiviisaasti
- B. Metsien hiiliinielujen ja hiilivarastojen turvaaminen ja lisääminen
- C. Hiilen säilyminen tulevassa rakenteessa

II Kestävän elämäntavan mahdollistaminen

- A. Liikkumisen tarpeen vähentäminen
- B. Kulkumuotojakauman painottuminen kestäväksi
- C. Kestävät ratkaisut mahdollistavien toimintojen ja elettävyyden edistäminen

III Kulutuksen päästöjen minimointi

- A. Alueen uusiutuvan energian tuotantopotentiaalin selvittäminen
- B. Uusiutuvan energian tuotannon mahdollistaminen
- C. Alueen energiatehokkuuden huomioiminen
- D. Infran ja teknisen huollon resurssitehokkuuden huomioiminen

IV. Ilmastonmuutoksen aiheuttamiin riskeihin varautuminen

- A. Alueen ilmastoriskeille alttiiden ominaispiirteiden tunnistaminen
- B. Alueen haavoittuvien arvojen ja toimintojen tunnistaminen
- C. Äärevöityvistä sääoloista aiheutuvien vaaratekijöiden tunnistaminen



Vasemmalla laatimisvaiheen Kuvaaja ja oikealla ehdotusvaiheen.

Ehdotusvaiheen kaavassa

Kaavan vahvuudet

- Kulkumuotojakauman painottuminen kestäväksi
- Kestävät ratkaisut mahdollistavien toimintojen ja elettävyyden edistäminen
- Alueen uusiutuvan energian tuotantopotentiaalin selvittäminen
- Infran ja teknisen huollon resurssitehokkuuden huomioiminen

Kaavan heikkoudet

- Liikkumisen tarpeen vähentäminen
- Alueen haavoittuvien arvojen ja toimintojen tunnistaminen

Laatimisvaiheen kaavan vahvuuksiin oltiin listattu myös olemassa olevan hyödyntäminen. Alustavissa suunnitelmissa Koulukaluston tehdasrakennukset oli tarkoitus kunnostaa ja säilyttää suurelta osin. Ehdotusvaiheessa edelleen lähtökohtana on ollut rakennusten säilyminen. Laatimisvaiheen jälkeen tehdyssä kuntotutkimuksessa tuli kuitenkin ilmi, että

tehdasrakennuksissa on suuria ongelmia, joten vanhojakin rakennuksia joudutaan kunnostamaan isolla kädellä.

Kaavan vahvuuksista on myös poistettu metsien hiilinielujen ja hiilivarastojen turvaaminen. Maaperään varastoituu merkittävä osa hiiltä. Alueen maaperää on tutkittu. Alueen muuttaminen asuinkäyttöön vaatii maaperänpuhdistamista. Rakentamisesta syntyy siis maaperästä vapautuvia hiilipäästöjä. Kaavassa ollaan pyritty varmistamaan riittävä viherpinta-ala ja viheryhteydet. Kuitenkin istutettavien alueiden/puiden hyödyt hiili varastoina näkyvät vasta vuosi kymmenien päästä.

Kaavan vahvuudet liittyvät keskusta alueen/palvelujen läheisyyteen. Kaavan sijainti mahdollistaa julkisten liikuntamuotojen käytön sekä alueelta on erinomaiset pyörä- ja kävely-yhteydet. Erityisesti, kun Salonjoen kevyenliikenteen yhteyksiä kaupungin tavoitteiden mukaan tulevaisuudessa parannetaan. Autoilun mitoitusta ei laatimisvaiheen jälkeen ole juurikaan pienennetty, mutta paikoitusta ollaan keskitetty pysäköintirakennukseen. Laatimisvaiheen jälkeen ollaan kaavaan myös lisätty määräyksiä hiilijalanjäljen pitämisestä pienenä, viherhuoneiden rakentamisesta rakennusoikeuden lisäksi, energiatehokkaasta rakentamisesta ja energiankulutuksesta sekä puun käytöstä alueella.

5.4.3 Muut vaikutukset

Turvallisuus alueella paranee, kun alueen yleisilme muuttuu siistimmäksi.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Häiriötä syntyy jonkun verran rakentamisen aikana. Asemakaavan toteutuessa asukasmäärän lisääntymine voi myös aiheuttaa alueelle ympäristöhäiriötä.

5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset ovat kaavaselostuksen liitteenä.

5.7 Nimistö

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta nimistöön.

6. Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Toteutusta ohjaavat kaavamääräykset. Havainnekuva osoittaa yhden kaavamuutoksen mukaisen toteutustavan alueella. Kaava-asiakirjoihin liittyvä ehdotusvaiheen havainnekuva ovat liitteinä 7. Myös muunlaiset ratkaisut ovat mahdollisia.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Rakentuminen toteutuu kysynnän ja maanomistajan intressien mukaan.

6.3 Toteutuksen seuranta

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

Salossa 10. päivänä kesäkuuta 2024

Eeva Huittinen
kaavoitusarkkitehti
Maankäyttöpalvelut

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

