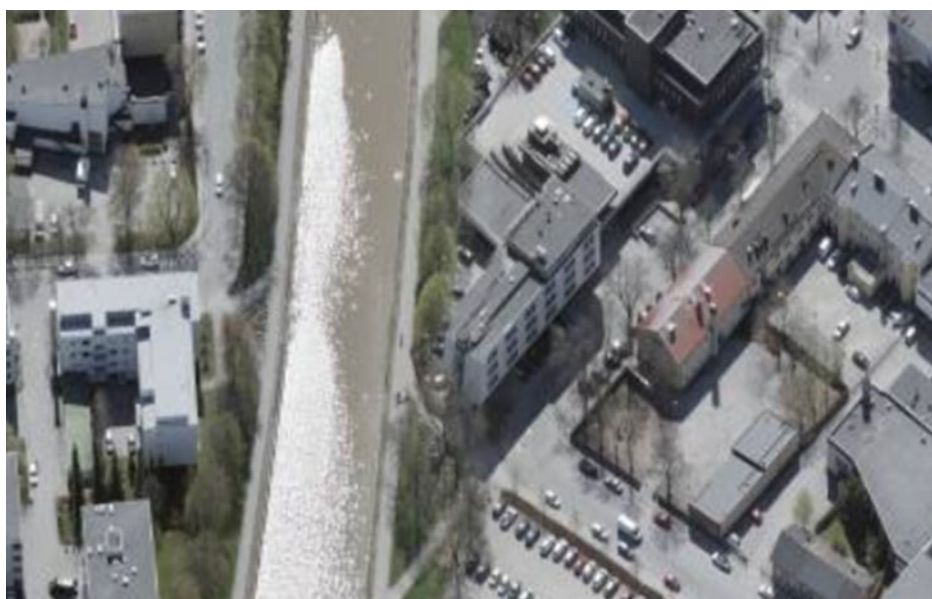


Asemakatu 14 ja Helenansilta

Asemakaava muutos

Kaavaselostus

Laatimisvaihe/2025



Kansilehden kuva: Ilmakuva alueesta

Tekijänoikeudet: © salon kaupunki

Valokuvien tekijänoikeudet: Maankäyttöpalvelut, Eeva Huittinen
ellei muuta kuvatekstissä mainita

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Suunnitelma

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 3.2.2025 päivättyä asemakaavakarttaa.

Kaavan nimi

Asemakatu 14 ja Helenansilta

Suunnittelualue

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

Asemakaavan muutos koskee

ARMFELTIN (3) kaupunginosasta korttelia 8 tonttia 11 ja korttelia 1 tonttia 8 sekä puisto-, katu- ja vesialuetta. KAUNIAISTEN (5) kaupunginosan puisto- ja vesialuetta. MOISION (7) kaupunginosan puisto-, katu- ja vesialuetta. HERMANNIN (1) kaupunginosan katu- ja vesialuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu

ARMFELTIN (3) kaupunginosasta korttelia 8 tonttia 13 ja korttelia 1 tonttia 8 sekä puisto-, katu- ja vesialuetta. KAUNIAISTEN (5) kaupunginosan puisto- ja vesialuetta. MOISION (7) kaupunginosan puisto-, katu- ja vesialuetta. HERMANNIN (1) kaupunginosan katu- ja vesialuetta.

Asianumero

2759/10.02.03/2024

Kaavan laatija

Salon kaupungin maankäyttöpalvelut, kaavoitusarkkitehti Eeva Huittinen

Kaavan vireilletulo

Vireilletulo, katso kohta 4.2.2.

Kaavan käsittelyt

Käynnistäminen:

Elinvoimajaosto 21.05.2024 § 61

Luonnosvaihe:

Elinvoimajaosto XX.XX.2025 § xx

Ehdotusvaihe:

Täydentyy..

Hyväksymisvaihe:

Täydentyy...

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Salon keskustassa ja kattaa osia Armfeltin, Kauniaisten, Moision ja Hermannin kaupunginosista. Alueeseen sisältyy katu- puisto- ja vesialuetta sekä korttelialuetta.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on "Asemakatu 14 ja Helenansilta". Kaavamuutoksen tarkoituksen on kehittää aluetta siten, että se mahdollistaa uuden asuin- ja liikerakennuksen rakentamisen, parantaa kevyen liikenteen yhteyksiä mahdollistamalla uuden kävely- ja pyöräily sillan rakentaminen sekä suojella alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	2
1.1 Tunnistetiedot.....	2
1.2 Kaava-alueen sijainti	3
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus.....	3

1.4	Selostuksen sisällysluettelo	3
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	6
1.6	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	6
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	9
3.1.3	Rakennettu ympäristö	11
3.1.4	Maanomistus	16
3.2	Suunnittelutilanne	16
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	16
4.	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	19
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	19
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	19
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	19
4.3.1	Osalliset	20
4.3.2	Vireilletulo	20
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	20
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	20
4.4	Asemakaavan tavoitteet	20
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	21
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	21
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	21

4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	21
4.5.2	Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu.....	22
4.5.3	Yhteenvedo vaihtoehtojen vertailusta	22
4.5.4	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet.....	22
4.5.5	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset.....	22
5.	Asemakaavan kuvaus	22
5.1	Kaavan rakenne	22
5.1.1	Mitoitus.....	23
5.1.2	Palvelut.....	26
5.1.3	Hulevedet	26
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	27
5.3	Aluevaraukset.....	28
5.3.1	Korttelialueet.....	28
5.3.2	Muut alueet.....	28
5.4	Kaavan vaikutukset	29
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	29
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	30
5.4.3	Vaikutukset kevytliikenteen yhteyksiin	33
5.5	Ympäristön häiriötekijät	33
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	34
5.7	Nimistö	34
6.	Asemakaavan toteutus	34
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	34
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	34
6.3	Toteutuksen seuranta	34

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- sijaintikartta
- maanomistuskartta
- ote keskustan osayleiskaavasta (oikeusvaikutteinen)
- ote ajantasa-asemakaavasta (poistuva asemakaava)
- valmisteluvaiheen asemakaavaluonnos
- havainnekuva luonnosvaihe

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Salon keskustan kehittämissuunnitelmat ja osayleiskaava 2035. Liikennesuunnitelma ja liikenneselvitys yhdistelmä. Trafix. 7.1.2014.

2. Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Prosessi käynnistettiin kaupungin elinvoimajaoston päätöksellä 21.5.2024 (§ 61). Kaava laaditaan kaupungin aloitteesta mahdollisena asuntomessujen kohteena. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) julkaistiin ja asetettiin nähtäville 24.9.-9.10.2024. Kaava laaditaan kaupungin aloitteesta mahdollisena asuntomessujen kohteena.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa uuden asuin- ja liikerakennuksen rakentaminen päiväkotirakennuksen viereen sekä Helenansillan toteuttaminen. Uuteen asuin- ja liikerakennukseen voi sijoittua mahdollisia asuntomessukohteita. Sillan toteutuessa Helenankadulta pääsisi turvallisesti ja sujuvasti Inkerin ja Horninkadulle Salonjoen Itäiselle puolelle. Lisäksi kaavalla on tarkoitus parantaa alueen infrastruktuuria, liikennettä ja ympäristön laatua.

Keskeinen osa kaavaa on kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen suojelu. Tämä, aiemmin asuin- ja liikerakennuksena sekä myöhemmin päiväkotina toiminut, rakennus säilytetään ja suojellaan osana kaavaa.

Kaava-alueeseen kuuluu myös Sokos Hotelli Rikalan tontti. Tontti otettiin osaksi kaavoitettavaa aluetta, koska tulevalle sillalle johtava kevyenliikenteen raitti kulkee kiinteistön läpi. Jotta

kulku Helenankadulta sillalle voidaan mahdollistaa, koko hotellin kortteli oli kaavateknisistä syistä sisällytettävä suunniteltavaan alueeseen.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kaavamuutoksen toteutuksen aikataulu riippuu osittain mahdollisesta asuntomessuhankkeen etenemisestä. Mikäli messuhanketta ei toteuteta, rakentaminen tapahtuu kaupungin tarpeiden ja strategian mukaisesti. Sillan rakentumisen ajankohta tarkentuu siltasuunnittelun ja päätöksenteon edetessä.

3. Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee keskeisellä paikalla Salon keskustan tuntumassa. Alueen koko on noin. 6 989m². Suunnittelualueella on historiallinen rakennus, joka on aiemmin toiminut päiväkotina. Suunnittelualueella sijaitsee myös palveluita tarjoava Original Sokos Hotel Rikala. Hotellin alakerrassa toimii ravintola. Kaavoitettavan alueen viereisissä kortteleissa on nähtävissä rakennuksia eri aikakausilta, kuten vanhempia puutaloja ja modernimpia liiketaloja. Alueen ympäristö on monimuotoinen ja osittain urbaani, mutta samalla alueeseen kuuluu myös vehreitä viheralueita ja vesistöä.



Kaava-alueen sijainti.



Kuva otettu Helenankadulta Asemakatu 14 tontin suuntaan.



Asemakadun puut.



Kuvassa näkyy päiväkotirakennuksen viereiset lehtipuut.



Tontilla löytyi vielä päiväkotitoiminnasta kertovia yksityiskohtia.



Kuva lisärakentamiselle kaavoitettavan tontin reunalta.

3.1.2 Luonnonympäristö

Luonnonolot

Suunnittelualueen luonnonympäristö koostuu pääosin kaupunkimaisesta ympäristöstä, jossa on sekä rakennettua aluetta että viheralueita. Alueella on runsaasti kookkaita lehtipuita, erityisesti katujen varsilla ja rakennusten läheisyydessä, mikä tarjoaa varjoa ja visuaalista suojaa ympäristölle. Alueella on myös jonkin verran aluskasvillisuutta, mutta se on melko vähäistä.

Osa piha-alueista on nurmikkoa ja aluskasvillisuutta, mutta suuri osa on hiekkapohjaista tai osittain kasvillisuuden peittämää maata. Maanpinta vaikuttaa osittain kuluneelta ja kasvillisuus on paikoin harvaa, mikä viittaa aikaisempaan voimakkaaseen käyttöön. Päiväkoti toiminnan loputtua kasvillisuus on päässyt Asemakadun tontilla kasvamaan luonnontilaisemmaksi.

Suunnittelualueen maaperä on paikoittain vaihteleva. Korttelialueilla maaperä on suhteellisen tasainen, mutta Asemakatu 14 tontti on paljon matalammalla suhteessa viereiseen asfaltoituun tonttiin. Katualueilla maanpinta laskee Salonjokea kohti. Helenankatu laskee Hämeentien suunnasta Salonjokea päin, ja toisaalta Asemakatu laskee Plazan suunnalta tultaessa suunnittelualueen rajalle hotellin kulmalle, missä kevyenliikenteen väylät risteävät. Risteyskohdassa on ylätasanteen alin piste, josta kevyen liikenteen väylät ensin nousevat hieman ja maa lähtee sitten laskeutumaan joen varren tasanteelle, jossa sijaitsevat joen varren väylät. Pohjamaalaji koko suunnittelualueella on savi (Sa).

Salonjoen ympäristö ja Helenansillan sijainti

Salonjoen (Uskelanjoki) rantapenkat on tuettu betonimuurein keskustan alueella. Joen vesistöön kohdistuu hajakuormitusta sen valuma-alueen maataloudesta, minkä seurauksena vesi on savisten peltojen eroosion vuoksi sameaa ja runsasravinteista. Betonitukimuureihin on mahdollista kiinnittyä veneellä, mikä tukee joen käyttöä vesireittinä.

Sillan suunniteltu paikka sijaitsee vehreässä ympäristössä, jossa on puita Helenankadun puolella rantaa. Joen rannalla kulkee kävely- ja pyörätie, joka liittyy olemassa oleviin reitteihin. Molemmiin puolin rantaa ympäristö on hyvin paljolti rakennettua ympäristöä.

Rannalla oleva korkeusero voi vaikuttaa sillan rakentamiseen ja mahdollisesti vaatia rampit esteettömyyden takaamiseksi.

Pienilmasto

Salonjoen läheisyys vaikuttaa alueen pienilmastoon, erityisesti kosteuden ja tuulen osalta.

Asemakatu 14 ja Helenansilta asemakaava muutos.

Salon kaupunki

Luonnonsuojelu

Salonjoen ekosysteemiin kuuluvat vuollejokisimpukat, joiden suojeleminen huomioidaan kaavan valmistelussa sekä siltahankkeessa.



Kuva otettu kohdasta, jossa tuleva silta yhdistyisi Helenankadun kävely- ja pyöräväylään.



Kuva kauempaa Helenankadulta.



Kuvassa rannan kevyenliikenteen raitti sekä Salonjoki Asemakadun ja Helenankadun suunnasta. Silta yhdistyisi kuvassa vastarannalla näkyvään Inkerinkadun ja Horninkadun risteämään.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaavoitettavan alueen lähiympäristö muodostuu monipuolisesta rakennetusta ympäristöstä, jossa yhdistyvät eri aikakausien asuin-, liike- ja toimistorakennukset. Alueella on sekä perinteistä matalaa puutalorakentamista että modernimpia, useampikerroksisia kivitaloja. Historialliset puurakennukset erottuvat erityisesti yksityiskohtaisilla julkisivuillaan ja perinteisillä ikkunaratkaisuillaan, kun taas uudemmat rakennukset noudattavat selkeälinjaista, yksinkertaisempaa arkkitehtuuria. Kadun varrella sijaitsevat liiketilat ja toimistorakennukset luovat aktiivisen kaupunkitilan. Alueella on paljolti pysäköintipaikkoja sekä katupysäköintiä. Kokonaisuutena ympäristö heijastelee sekä alueen historiallista kerroksellisuutta että nykyajan kaupunkikehitystä.



Kuvassa näkyy vanha päiväkotirakennus sekä viereisen tontin sympaattinen yksikerroksinen puurakennus.

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Asemakatu 14 ja Helenansillan kaava-alueella ei tällä hetkellä ole asuntoja. Alueen asukasmäärän odotetaan kasvavan lisärakentamisen myötä.

Yhdyskuntarakenne

Alue on tiivis osa Salon keskustaa. Tiivis yhdyskuntarakenne tukee kaupungin palvelujen ja liikenneverkoston taloudellisuutta.

Kaupunki-/ja taajamakuva

Suunnittelualue sijaitsee osana Salon ydinkeskustaa, jossa kaupunkirakenne on tiivis ja yhdistää eri aikakausien rakennuskantaa. Alueella yhdistyvät historialliset rakennukset ja uudemmat kaupunkirakenteet. Kaupunkikuvallisesti alueella on monimuotoisuutta, sillä vieressä sijaitsevat sekä perinteiset rakennukset että modernimmat liiketilat. Kaavamuutoksen tavoitteena on täydentää kaupunkirakennetta ja nostaa kaupunkikuvan ilmettä keskustan alueelle.

Asuminen

Kaava-alueella ei tällä hetkellä ole asumista.

Palvelut ja elinkeino

Kaavoitettavalla alueella sijaitsee palveluja, hotelli- ja ravintolapalveluita tarjoava Rikala. Lisäksi ympäröivällä alueella on päivittäistavarakauppoja, kahviloita ja erikoisliikkeitä, jotka tukevat alueen elinvoimaisuutta. Salon keskusta tarjoaa kaava-alueen lähellä monipuolisia työpaikkoja, erityisesti palvelualoilla. Kaavamuutoksen myötä uudet liiketilat ja asumisen mahdollisuudet voivat vahvistaa elinkeinoelämän kehitystä ja parantaa alueen palvelu tarjontaa.

Virkistys

Suunnittelualueen läheisyydessä on Salonjoen varren viheralueita ja ulkoilureittejä, jotka tarjoavat mahdollisuuksia virkistyskäyttöön. Jokivarsi toimii tärkeänä kevyen liikenteen kulkureittinä ja kaupunkilaisten vapaa-ajanviettopaikkana. Helenansillan rakentaminen parantaa yhteyksiä näihin virkistysalueisiin ja tukee jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden liikkumista.

Liikenne

Suunnittelualueella on keskeinen sijainti Salon keskustan liikenneverkossa, ja alueella yhdistyvät eri liikennemuodot, kuten kevyen liikenteen reitit, ajoneuvoliikenne ja joukkoliikenne. Osayleiskaavan valmistelun yhteydessä laadittiin liikennesuunnitelma (Trafix, 2014), jossa tunnistettiin keskustan alueen puutteita erityisesti pyöräliikenteen osalta. Suunnitelmassa esitettiin, että keskustan pyöräverkostoa täydennettäisiin, ja sen mukaisesti Helenankadun ja Inkerinkadun väliin esitettiin uutta kevyenliikenteen siltaa. Samalla esitettiin uusien pyöräkaistojen toteuttamista Helenankadulle ja Inkerinkadulle.

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa pyöräilyverkon kehittäminen osayleiskaavassa esitettyjen suunnitelmien mukaisesti. Uuden sillan rakentaminen parantaa merkittävästi kevyen liikenteen yhteyksiä joen yli ja edistää pyöräilyn sujuvuutta keskustassa.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaava-alueella sijaitsee kulttuurihistoriallisesti merkittävä rakennus, jonka suojeluun kiinnitetään huomiota kaavamuutoksen yhteydessä.

Rakennusinventointi

1. Perustiedot



Rakennus: Vanha päiväkotiki (alun perin Lounais-Suomen Osuusteurastamon asuin- ja liiketalo)

Osoite: Asemakatu 14, Salo

Rakennusvuosi: 1954

Arkkitehdit: Olli ja Eija Saijonmaa

Kerrosala: 994 m²

Nykyinen omistaja: Salo kaupunki

Rakennussuojelustatus:

Huomioitu Salo keskustan osayleiskaavassa merkinnällä sr-62, mikä tarkoittaa, että se on suojeltava rakennus- tai kulttuurihistoriallisista tai maisemallisista syistä.

2. Rakennuksen alkuperäinen käyttö ja suunnittelu

Rakennus on alun perin suunniteltu ja rakennettu Lounais-Suomen Osuusteurastamon asuin- ja liiketaloksi. Kerroksessa on osittain maanalainen kellarikerros sekä kaksi maapäällistä kerrosta ja ullakko. Kellarikerros alun perin sisälsi varastotiloja sekä teknisiä tiloja, kuten sähkökeskuksen ja öljysäiliöhuoneen. Ensimmäisessä kerroksessa oli alkujaan kaksi liiketilaa, toimistotiloja sekä keittiö. Toisessa kerroksessa sijaitsivat asuintilat. Ullakko oli avointa kylmätilaa.

3. Rakennuksen historia

Vanha päiväkotirakennus rakennettiin alun perin Lounais-Suomen Osuusteurastamon asuin- ja liiketaloksi. Lounais-Suomen Osuusteurastamo perustettiin vuonna 1913 parantamaan lihan välitystä ja kaupankäyntiä, joka oli tuolloin hajanaista. Osuusteurastamolla oli laaja oma vähittäismyymäläverkosto, joka saavutti huippunsa vuonna 1952. Vähittäiskaupan rakenteen muutosten ja suurten keskusliikkeiden vahvistumisen myötä LSO Osuuskunta alkoi luopua myymälöistään ja lopetti niiden toiminnan kokonaan vuoteen 1977 mennessä.

Asemakatu 14:n rakennus siirtyi Salon kaupungin omistukseen 1970-luvun taitteessa. Vuonna 1971 haettiin käyttötarkoituksen muutosta, jotta rakennus voitiin muuttaa päiväkodiksi. Tällöin myymälätilojen sisäänkäynnit poistettiin, ja rakennusta muokattiin uuteen käyttöön soveltuvaksi.

4. Rakennuksessa tehdyt muutokset

- 1964: Myymälätilojen yhdistäminen yhdeksi suureksi myymäläksi, jolloin rakennus oli edelleen Osuusteurastamon omistuksessa.
- 1971: Rakennus muutettiin päiväkodiksi Salon kaupungin omistukseen siirtymisen myötä.
- 1987: Katemateriaalin muutos (punainen peltikate). Ensimmäisen kerroksen päiväkotitiloja ja LVI-tekniikkaa peruskorjattiin.
- 2000-luvun alussa: Kaksi peruskorjausvaihetta, joissa sisätiloja muutettiin ja päiväkotitoimintaa palvelevia tilaratkaisuja kehitettiin.

Rakennukseen on tehty paljon sisätilan muutoksia vastaamaan päiväkotitoiminnan tarpeita. Päiväkotitiloja on tehty myös kellarikerrokseen.

5. Rakennuksen arkkitehtoniset ja rakenteelliset erityispiirteet

Rakennus edustaa 1950-luvun kaupunkirakentamista, jossa yhdistyvät asuin- ja liikekäyttö.

- Julkisivumateriaalit: Massiivirappaus ja mosaiikkikivikuviot.

- Julkisivut: Pääosin alkuperäisen mukaiset. 1970-luvun muutoksissa liiketilojen sisäänkäynnit poistettiin, ja julkisivun kivimosaiikki muuttui hieman. Parvekkeet ovat pihan puolella.
- Rakenteellinen joustavuus: Kantava rakenne on tiili. Sisätilojen pilaripalkkijärjestelmä mahdollistaa tilamuutokset ja joustavan muunneltavuuden.

6. Nykytilanne ja kunto (alustava arvio)

- Rakennuksen ulkokuori: Pääosin alkuperäisessä asussa, mutta muutamassa kohtaa on näkyvissä pieniä rapistumisen merkkejä.
- Tekniikka: Suuri osa talotekniikasta kaipaa peruskorjausta, mm. ilmanvaihto ja lämmitysjärjestelmät, jotta mahdolliset sisäilmaongelmat saadaan ratkaistua
- Peruskorjaustarpeet: Rakennuksen rakenteiden ja teknisten järjestelmien päivittäminen nykyvaatimusten mukaisiksi korjaustoimia.
- Kuntoarvio ja tutkimussuunnitelma: Salon kaupunki on tilannut kuntotutkimuksen rakennuksen nykytilan selvittämiseksi. Työhön kuuluu mittauksia, arviointia ja raportointia. Kuntotutkimus on tarkoitus aloittaa mahdollisimman pian, ja sen on määrä valmistua maaliskuun 2025 loppuun mennessä. Tämän tutkimuksen tulokset tulevat vaikuttamaan kaavan valmisteluun ja suojelumääräyksiin.

7. Johtopäätökset

Rakennus on historiallisesti arvokas ja sen säilyttäminen olisi kulttuurisesti perusteltua. Jatko toimenpiteet riippuvat kuntoarvion tuloksista, tulevasta kaavoitusprosessista ja rakennuksen mahdollisesta uudelleenkäytöstä. Lähtökohtana kaavatyössä on pyrkiä rakennuksen suojeluun.



Vanha päiväkotiki Asemakadun suunnasta kuvattuna. Kadun puoleinen liuskekivi julkisivu näkyy kuvassa.



Nykyään ainut sisäänkäynti kadun puolelta.

Tekninen huolto

Suunnittelualue kuuluu kaupungin teknisten verkostojen piiriin.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Kaavamuutoksen yhteydessä on huomioitava useita ympäristönsuojeluun liittyviä tekijöitä sekä mahdollisia ympäristöhäiriöitä. Suunnittelussa on pyritty ottamaan huomioon alueen luonnon monimuotoisuus, hulevesien hallinta, liikenteen vaikutukset ja rakennustyömaan aikaiset häiriöt.

Alueella sijaitsevat sijaitsevasta puustosta osa pyritään säilyttämään, ja uutta rakentamista suunniteltaessa otetaan huomioon ympäristön sopeutuminen uuteen kaupunkirakenteeseen. Hulevesien hallinta on osa kaavaratkaisua. Suunnittelualue sijaitsee Salonjoen läheisyydessä, mikä asettaa alueelle tiettyjä tulvariskitekijöitä. Joen vedenpinnan vaihtelut voivat vaikuttaa erityisesti matalammalla sijaitseviin alueisiin. Tulvariskien hallintaan on varauduttu kaavoituksessa siten, että sillan rakentaminen sopeutetaan alueen maaston muotoihin ja mahdollisiin vedenpinnan nousuihin.

Kaavamuutoksen myötä lisääntyvä liikenne voi aiheuttaa melu- ja päästövaikutuksia, jotka on huomioitava erityisesti asuinrakentamisen suunnittelussa. Uuden sillan rakentamisen yhteydessä saattaa myös esiintyä hetkellisiä rakennusaikaisia häiriöitä, kuten melua ja pölyä, jotka pyritään minimoimaan asianmukaisilla työmaa- ja ympäristöhallinnan toimenpiteillä.

Kaavamuutoksen toteuttaminen tukee kestävän kehityksen periaatteita ja edistää alueen ympäristön laatua, mutta samalla edellyttää huolellista suunnittelua, jotta luonnonympäristö säilyy mahdollisimman eheänä ja asuinympäristö pysyy viihtyisänä.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueesta 80 % on kaupungin omistuksessa ja loput yksityisessä omistuksessa olevaa maata. Maanomistusta ollaan kuvattu selostuksen liitteenä olevalla kartalla (liite 2 maanomistuskartta) Kaavamuutoksen yhteydessä ei ole suunniteltu merkittäviä maanomistusjärjestelyjä.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Alueidenkäyttölain 24§:n mukaan alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioonottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista.

Alueiden käytön suunnittelun tavoitteet (Alueidenkäyttölaki, AKL 5§)

Alueiden käytön suunnittelun tavoitteena on vuorovaikutteiseen suunnitteluun ja riittävään vaikutusten arviointiin perustuen edistää:

- 1) turvallisen, terveellisen, viihtyisän, sosiaalisesti toimivan ja eri väestöryhmien, kuten lasten, vanhusten ja vammaisten, tarpeet tyydyttävän elin- ja toimintaympäristön luomista;
- 2) yhdyskuntarakenteen ja alueiden käytön taloudellisuutta;
 - 2 a) riittävän asuntotuotannon edellytyksiä,
- 3) rakennetun ympäristön kauneutta ja kulttuuriarvojen vaalimista;
- 4) luonnon monimuotoisuuden ja muiden luonnonarvojen säilymistä;
- 5) ympäristönsuojelua ja ympäristöhaittojen ehkäisemistä;
- 6) luonnonvarojen säästeliästä käyttöä;
- 7) yhdyskuntien toimivuutta ja hyvää rakentamista;
- 8) yhdyskuntarakentamisen taloudellisuutta;
- 9) elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä ja toimivan kilpailun kehittymistä;
- 10) palvelujen saatavuutta; sekä
- 11) liikenteen tarkoituksenmukaista järjestämistä sekä erityisesti joukkoliikenteen
- 12) ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiä.

Suunnittelualue on eri kaavoissa osoitettu seuraavin merkinnöin

Maakuntakaava:

Varsinais-Suomen vahvistettujen ja hyväksytyjen maakuntakaavojen yhdistelmässä kaava-alue kuuluu Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava (2018) suunnittelualue on KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE (C). Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä keskustahakuisten palvelu-, hallinto- ja muiden sekoittuneiden toimintojen alue sekä siihen liittyvät liikennealueet ja puistot. Sisältää myös keskusta-asumisen.

Suunnittelumääräys:

Maankäytön, kestävän liikkumisen, asumisen, palvelujen ja työpaikkatoimintojen yhteensovittavaa kehittämistä tulee edistää kokonaisvaltaisella suunnittelulla. Suunnittelun tulee olla kaupunki- ja taajamakuva eheyttävää ja ominaispiirteet huomioivaa. Suunnittelulla tulee varmistaa seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan edellytykset olemassa olevia rakenteita kehittäen.

Alue kuuluu Salon keskustan osa-alueeseen, joka on osoitettu Salon seudun maakuntakaavassa merkittäväksi rakennetun ympäristön aluekokonaisuudeksi.

Yleiskaava:

Asemakatu 14 ja Helenansillan alue on osa Salon keskustan osayleiskaavaa, joka on oikeusvaikutteinen. Osayleiskaavassa alue on keskustatoimien aluetta (C). Tonttitehokkuus (e) korttelissa 8 tontilla 11 on 0,9, kerroskorkeus on III (3 -kerrosta). Korttelissa 8 on rakennus- tai kulttuurihistoriallisin tai maisemallisin perustein suojeltava rakennus (sr-62).

Tonttitehokkuus korttelin 1 tontilla 8 on $e=1,5$ ja kerroskorkeus vaihtelee I-V: teen.

Voimassa oleva asemakaava:

Alueella on voimassa **kaksi asemakaavaa**. Voimassa olevassa asemakaavassa (hyväksytty 1965) kiinteistö 734-3-8-11 alue on liikerakennusten korttelialue (AL-7). Kerroskorkeus III ja tehokkuus $e=1.5$. Rakennuksen päämassa on sijoitettava katkopisteviivaan kiinni ja sen suuntaiseksi. Päämassan lisäksi saa tontille rakentaa myös yksikerroksisia rakennusosia järjestysoikeuden harkinnan mukaan.

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.

Kiinteistö 734-3-1-8 on vuonna 2002 hyväksytyssä asemakaavassa Liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K-10). Rakennusoikeus kerrosneliömetreinä 2500 ($k-m^2$). Kerroskorkeus vaihtelee korttelissa I-V välillä.

Pohjakartta

Pohjakartta on ajan tasalla ja täyttää asemakaavoitukseen liittyvät vaatimukset.

Suojelupäätökset:

Alueen merkittävin suojelupäätös koskee päiväkotikäytöstä poistunutta rakennusta, joka on suojeltu osayleiskaavassa kulttuurihistoriallisesti arvokkaana kohteena.

Muut suunnitelmat ja selvitykset:

Täydentyy..

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

Suunnittelun vaiheet esitetään osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, jota pyritään päivittämään kaavatyön edetessä.

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavamuutoksen tarve on noussut esiin kaupungin strategisten tavoitteiden ja alueen kehitystarpeiden vuoksi. Alueen nykyinen kaavatilanne ei mahdollista suunniteltua täydennysrakentamista eikä uuden kevyen liikenteen sillan toteuttamista. Kaavamuutoksella pyritään tiivistämään kaupunkirakennetta, lisäämään asunto tarjontaa ja parantamaan pyörä- ja kävelyliikenteen yhteyksiä.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavamuutosta ei alun perin sisällytetty kaupunginhallituksen 12.2.2024 hyväksymään kaavoituskatsaukseen (§ 46). Tämän vuoksi elinvoimajaosto päätti kaupunginhallinnon ohjeiden mukaisesti (§ 43) asemakaavan laatimisesta. Kaavatyön käynnistämisestä päätettiin elinvoimajaoston kokouksessa 21.5.2024 (§ 61), ja muutokselle annettiin työnimeksi "Asemakatu 14 ja Helenansilta."

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) julkaistiin ja asetettiin nähtäville 24.9.–9.10.2024.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) mukaisesti osallisille on varattu mahdollisuus osallistua kaavoitukseen kaikissa sen vaiheissa. Kaavaprosessin aikana osalliset voivat antaa palautetta ja näkemyksiään muun muassa asukastilaisuuksissa ja julkisten kuulemisten yhteydessä. Salon kaupungin verkkosivuilla ja lehdissä tiedotetaan kaavan eri vaiheista ja mahdollisuuksista osallistua.

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

Kaavamuutoksen vireilletulo tapahtui osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) julkaisemisen yhteydessä. Vireilletulosta ilmoitettiin kaupungin verkkosivuilla sekä paikallislehdissä.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), joka julkaistiin 25.9.2024, on asetettu julkisesti nähtäville 24.9.2024-9.10.2024 väliseksi ajaksi. Asiasta kuulutettiin vireilletulo kuulutuksen yhteydessä, ja osallisille, kuten alueen maanomistajille ja yrityksille, tiedotettiin kirjeitse kaavaprosessin aloittamisesta. Lisäksi tiedotettiin sanomalehti- ja ilmoitustaulukuulutuksilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty tiedoksi Varsinais-Suomen ELY-keskukselle sekä Varsinais-Suomen liitolle.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Täydentyy...

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on kehittää aluetta monipuolisesti siten, että se tukee kaupungin strategisia kehitystavoitteita ja vastaa alueen asuin- ja liikerakentamisen tarpeisiin. Kaavamuutoksella mahdollistetaan uuden asuin- ja liikerakennuksen rakentaminen, parannetaan kevyen liikenteen yhteyksiä Helenansillan toteuttamisella sekä suojellaan alueen kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennusta.

Kaavamuutoksen myötä pyritään eheyttämään kaupunkirakennetta, täydentämään keskustan alueen maankäyttöä ja luomaan edellytykset kestäväälle kaupunkikehitykselle. Suunnittelussa on otettu huomioon alueen nykyinen rakennuskanta, liikennevirrat sekä ympäristötekijät.

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavan tavoitteet pohjautuvat Varsinais-Suomen maakuntakaavaan, Salon keskustan osayleiskaavaan sekä alueella tehtyihin selvityksiin. Lähtötietojen perusteella on tunnistettu tarve lisärakentamiselle, kevyen liikenteen yhteyksien parantamiselle ja rakennetun ympäristön suojelulle. Erityisesti Helenansillan toteuttaminen on tärkeä osa kevyen liikenteen kehittämistä ja kaupunkirakenteen tiivistämistä.

Tavoitteena on luoda alueelle eheä, viihtyisä ja toimiva ympäristö, jossa yhdistyvät asuminen, palvelut ja liikenteellinen sujuvuus. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen säilyttäminen ja integroiminen uuteen kaupunkirakenteeseen on olennainen osa suunnittelua.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

Täydentyy...

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Prosessin aikana on tunnistettu tarve parantaa alueen jalankulku- ja pyöräilyreittejä sekä edistää ilmastoystävällisiä ratkaisuja, kuten puuston säilyttämistä ja energiatehokasta rakentamista. Yhteistyössä viranomaisten ja sidosryhmien kanssa pyritään prosessin edetessä löytämään tasapainoinen ratkaisu, joka tukee alueen kehitystä ja säilyttää sen kulttuurisen arvon. Asemakaavan tavoitteet perustuvat alueen kehittämistarpeisiin ja kestävän kaupunkisuunnittelun periaatteisiin. Tavoitteena on mahdollistaa tiiviimpi kaupunkirakenne, parantaa liikenneyhteyksiä sekä säilyttää ja hyödyntää alueen kulttuurihistoriallisia arvoja.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Kaavoitustyössä tarkasteltiin seuraavia vaihtoehtoja:

- 1. Nykyisen rakennuksen purkaminen ja kokonaan uuden korttelin rakentaminen**
- 2. Nykyisen rakennuksen säilyttäminen ja uudisrakentaminen kortteliin** (valittu vaihtoehto)

Koska kaavamuutoksen ensisijainen tavoite oli mahdollistaa lisärakentaminen ja Helenansillan toteuttaminen, muita vaihtoehtoja ei tutkittu tarkemmin.

Valituksi vaihtoehdoksi tuli nykyisen rakennuksen säilyttäminen ja uuden asuinrakennuksen rakentaminen kortteliin.

Asemakatu 14 ja Helenansilta asemakaava muutos.
Salon kaupunki

4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Täydentyy...

Vaikutusten selvittäminen

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

4.5.3 Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta

Täydentyy...

4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

Aloitusvaihe

Aloitusvaiheen aikana ei saapunut mielipiteitä.

Täydentyy...

4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Täydentyy...

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaava muodostuu asuin- ja liikerakennusten korttelialueesta (AL), liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta (K-10), puistoalueista (VP), vesialueesta (W). Lisäksi kaavaan sisältyy varauksia katualueille, kevyen liikenteen alueille ja tulevalle sillalle.

Kaava-alueen AL-korttelialueella on suunniteltu mahdollistettavan monipuolinen rakentaminen, joka tukee alueen kaupunkirakenteellisia tavoitteita. Alueella sijaitsee myös suojeltava rakennus, jonka säilyttäminen on kaavassa huomioitu. Suojeltavan rakennuksen käyttömahdollisuuksia laajennetaan ja sen joustava käyttö sekä liike- ja toimistotilana ja/tai asuinrakennuksena mahdollistetaan, mutta käyttötarkoituksen muutoksesta johtuvien mahdollisten rakennukseen tehtävien muutosten tulee sopeutua rakennuksen kulttuurihistoriallisiin ominaispiirteisiin. Uuden rakennuksen sijoittelussa on huomioitu katutilan

Asemakatu 14 ja Helenansilta asemakaava muutos.
Salon kaupunki

eheys, viihtyisyys ja kaupunkikuvalliset tavoitteet. Pihat ja leikki- sekä oleskelualueet on sijoitettu siten, että ne tarjoavat turvallisia ja viihtyisiä tiloja asukkaille. Piha-alueille on suunniteltu riittävästi istutuksia, viheralueita ja puita, jotka tukevat ympäristön laatua ja hulevesien hallintaa.

AL-korttelin aluetta koskevilla rakennuksilla ohjaavilla kaavamääräyksillä säädellään muun muassa rakennusten muotoa, kokoa ja tyyppiä, jotta ne istuvat ympäröivään rakennuskantaan ja vahvistavat alueen omaleimaisuutta. Rakentamistapaa ohjaavat määräykset varmistavat laadukkaan ja kestävänsä rakentamisen, joka edistää energiatehokkuutta ja kaupunkikuvan eheyttä. Suojeltavaan rakennukseen tehtävissä korjaus- ja muutostöissä on pyydettävä alueellisen vastuumuseon lausunto ennen rakentamisluvan myöntämistä.

K-10-aluetta koskevat määräykset ovat pysyneet sisällöltään ennallaan aiemman kaavan mukaisesti. Yleiselle jalankululle osoitettu määräys on muutettu vastaamaan paremmin uuden alueidenkäyttölain mukaisia kaavamääräyksiä, mutta sen sisältö säilyy ennallaan.

Helenansillan rakentaminen on tärkeä osa kaavamuutosta. Sillan tarkoituksena on parantaa kevyen liikenteen yhteyksiä ja yhdistää alueet toisiinsa Salonjoen yli. Sillan tarkka sijainti ja liitokset nykyisiin reitteihin täsmentyvät suunnitteluprosessin edetessä. Siltahanke tukee kaupunkirakenteen kehittämistä ja sujuvoittaa jalankulku- ja pyöräilyliikennettä.

5.1.1 Mitoitus

Mitoitus korttelialueittain:

KORTTELIALUE	PINTA- ALA	RAKENNUSOIKEUS
AL	2097 m ²	2 307 k-m ²
K-10	1468 m ²	2 500 k-m ²
W	1006 m ²	-
VP a	910 m ²	-
Katualueet	1508m ²	-
yhteensä	6 989m ²	4 807k-m ²

AL-korttelin rakennusoikeus määräytyy kaavan tehokkuusluvun perusteella. Korttelin pinta-ala on 2097 m², ja tehokkuusluku on **1,1**, joten korttelin kokonaisrakennusoikeus on 2307 k-m².

Vanhan päiväkotirakennuksen kerrosneliömääräksi on ilmoitettu 994 k-m². Kaavan suunnittelun yhteydessä on ajateltu, että rakennuksen kellarikerrokseen muodostuisi yhteiskäyttö- ja varastotilaa, joka voitaisiin laskea lisärakentamisoikeuteen. Tällöin kellarikerroksen rakentamisoikeus ei vaikuttaisi laskennallisesti esim. autopaikkojen määrään eikä kuluttaisi korttelialueen rakennusoikeutta. Kaavassa annettu määräyksiä

LISÄRAKENTAMISOIKEUS

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa

- asukkaiden yhteistilat
- porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta
- alueen sähkönjakeluun vaatimat muuntamotilat
- ilmanvaihtokonehuoneet
- viherhuoneet
- maanpäällisen pysäköintikannen

Nämä tilat eivät mitoiteta auto- ja polkupyöräpaikkoja.

lisärakentamisesta:

Lisärakentamiseen liittyvillä määräyksillä on pyritty edistämään olemassa olevan rakennuksen kunnostamista ja uudelleenkäyttöä. Lisäksi määräysten avulla varmistetaan, että alueelle muodostuu riittävästi yhteiskäyttö- ja varastotiloja laadukkaan asumisen tarpeisiin.

Olemassa oleva rakennus (huomioiden lisärakentamisoikeus) kuluttaisi rakennusoikeutta noin 500 k-m², joka koostuu noin 250 k-m² liike- ja toimistotilasta sekä noin 250 k-m² asuintilasta. Uuteen kerrostaloon muodostuisi noin 150 k-m² liiketilaa, ja loput rakennusoikeudesta, eli 1657 k-m², käytetään asuintilaan.

AL-korttelialueella uuden rakennuksen enimmäiskerroskorkeus on **IV u^{1/2}**, eli neljä kerrosta ja ullakko. Olemassa oleva **päiväkoti rakennuksen** enimmäiskorkeus olisi **III u^{1/2}**, eli kolme kerrosta ja ullakko. Ullakolle voitaisiin sijoittaa esim. teknistä tilaa nykyisen mukaisesti tai/ja asuntojen parvi tilaa.

K-10 korttelin alueella korkeudet vaihtelevat **I-V** olemassa olevan kaavan mukaisesti. Rakennusoikeus on sama kuin voimassa olevassa asemakaavassa **2 500 k-m²**.

Auto- ja pyöräpaikat

Autopaikat mitoitetaan kaavamääräysten mukaisesti AL-korttelin alueella seuraavasti:

Autopaikkoja (ap) on rakennettava vähintään seuraavasti:

- Asunnot 1 ap / 120 k-m'

- Liike-, toimisto-, myymälä-, kerho tms. tilalle tulee osoittaa 1 ap / 70 k-m²

Olemassa olevan rakennuksen osalta autopaikkalaskelmassa huomioidaan vain 250 k-m² liike- ja toimistotilaa, jolle tarvitaan 4 autopaikkaa, sekä 250 k-m² asuintilaa, jolle tarvitaan 2 autopaikkaa.

Uuden kerrostalon 150 k-m² liiketilaan tarvitaan 2 autopaikkaa, ja 1657 k-m² asuintilaan tarvitaan 14 autopaikkaa. Korttelin kokonaisautopaikkatarve on noin 22 autopaikkaa.

Laskelmat autopaikoista ovat suuntaa antavia, ja lopullinen määrä riippuu esimerkiksi suojeltavan rakennuksen käytöstä eli toteutuuko rakennukseen asuntoja vai liike- ja toimistotilaa sekä siitä, kuinka paljon liiketilaa suhteessa asuntoihin toteutuu uuteen Helenankadun rakennukseen.

Asemakaavassa autopaikkojen aluetta on esitetty **a-1** määräyksellä. Tämä määräys mahdollistaa 1–2-kerroksisen autopaikkakannen rakentamisen. Määräyksen tavoitteena on mahdollistaa erilaiset pysäköintiratkaisut alueella.

AL- korttelin alueella

Polkupyörä paikkoja (pp) tulee toteuttaa vähintään seuraavasti:

- Asunnot 1 pp/ 40 k-m²

- Liiketilat 1 pp / 40 k-m²

Autopaikat on rakennettava auto paikoitukselle varatulle rakennusalueelle.

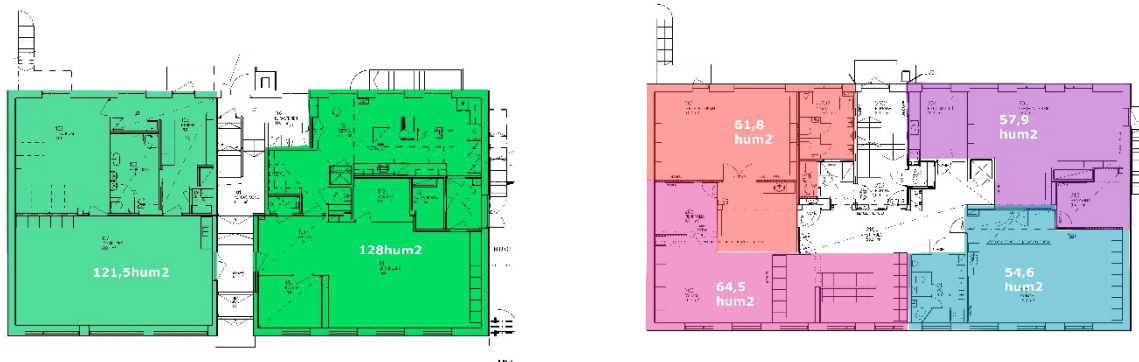
Asuntojen vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyörä paikoista vähintään 80% tulee sijoittaa katettuun, lukittavissa olevaan ja saa. Itä suojattuun tilaan, jonne on esteetön kulku kadulta tai pihalta.

Loput pyörä paikoista saa sijoittaa ulkotilaan lähelle keskeisiä kulkureittejä.

Kaikissa pyörä paikoissa tulee olla runkolukitus mahdollisuus.

Liiketilojen vähimmäisvaatimuksen mukaisten pyörä paikkojen tulee sijaita pääsisäänkäynnin läheisyydessä.

K-10- korttelin alueella autopaikkamitoitusta ei ole muutettu. Autopaikkojen määrä lasketaan 1ap/70km².



Kuvissa tutkittu sitä, kuinka paljon liiketilaa ja esim. asuntoja voisi päiväkotirakennukseen osoittaa. Esimerkki on vain yksi ratkaisumahdollisuus. Asuntojenkin koko/määrä voi olla toinen eri ratkaisusta riippuen ja riippuen siitä toteutetaanko asuntojen tilat vain yhteen tasoon vai hyödynnetäänkö ullakkokerroksen tilaa. (vasemmalla ensimmäinen maantasokerros, oikealla toinen)

5.1.2 Palvelut

Kaava mahdollistaa liiketilojen ja palveluiden sijoittamisen alueelle erityisesti suojeltavaan rakennukseen sekä uudisrakennuksen katutasoon. Alustavien arvioiden mukaan Asemakatu 14:n 1. kerroksessa olisi noin 250 k-m² liiketilaa, ja Helenankadun uudessa rakennuksessa liiketilaa olisi noin 150 k-m².

Kaavassa uuden asuin- ja liikerakennuksen eteen on jätetty tila terassin tai lasitetun terassin rakentamiselle. Tämän määräyksen tavoitteena on kannustaa kahvilan tai ravintolan perustamiseen alueelle. Kahvilat ja ravintolat ovat tehokas keino vilkastuttaa katutilaa ja luoda elinvoimainen kaupunkiympäristö.

Yllä mainittu laskelma liiketilojen määrästä on vain yksi mahdollinen vaihtoehto, ja muutkin ratkaisut ovat mahdollisia. Kaava mahdollistaa sen, että liiketilaa tai toimistotilaa voi olla enemmänkin, mikä tuo ratkaisuun joustavuutta. Toteutuvat liiketila- ja toimistoratkaisut vaikuttavat muun muassa autopaikkojen määrään.

5.1.3 Hulevedet

Hulevesien hallintaan on kiinnitetty erityistä huomiota. Kaava-alueen maaperä on savea (Sa), mikä vaikeuttaa hulevesien imeyttämistä ja voi aiheuttaa kantavuus- ja stabiliteettiongelmia. Kaavaan on lisätty määräyksiä hulevesien hallintaan myös rakennusaikaisten hulevesien osalta. Määräyksissä kannustetaan luonnonmukaisiin keinoihin ja vaaditaan hulevesisuunnitelman tekemistä rakentamisluvan yhteydessä.

Vaikka luonnonmukaisia ratkaisuja suositellaan kaavassa, suunnittelualueen pieni koko ja maaperän savisuus vaikeuttavat niiden toteuttamista käytännössä. Olemassa olevat puut ovat kuitenkin tehokas luonnonmukainen keino hulevesien hallinnassa. Puut imevät juurillaan vettä maaperästä, mikä vähentää pinta valuntaa ja ehkäisee tulvia. Lisäksi puiden lehdet ja oksat hidastavat sateen voimaa, jolloin vesi imeytyy paremmin maahan. Kaavassa ollaankin pyritty säilyttämään mahdollisimman monta olemassa olevaa puuta.

Helenansillan suunnittelussa tulee huomioida hulevesien hallinta, erityisesti sillan rakenteiden vaikutus veden kulkuun ja mahdollisten viivytyrakenteiden tarve. Sillan suunnittelussa on varmistettava, että hulevesien hallintaratkaisut eivät aiheuta ylimääräistä kuormitusta vesistöön tai ympäröiville rakenteilla. Salon keskusta ei enää ole merkittävä tulvariskialue, se on silti nimetty muuksi tulvariskialueeksi, ja tulvariskit on otettava huomioon, niin sillan kuin muun alueen suunnittelussa.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavassa annettavat ympäristön laatua koskevat määräykset ohjaavat uudisrakentamisen, korjausrakentamisen ja pihasuunnittelun toteutusta siten, että ne tukevat alueen kulttuurihistoriallista ilmettä, kaupunkikuvan eheyttä ja asuinviihtyvyyttä. Määräykset koskevat rakennusten mittasuhteita, materiaaleja, väritystä sekä piha-alueiden suunnittelua ja toteutusta.

Rakentamisen tulee sopeutua alueen kulttuurihistoriallisiin ominaispiirteisiin, ja uusien rakennusten kattomuodon tulee olla harjakatto, aumakatto tai mansardikatto, joissa katemateriaalina on käytettävä konesaumattua peltiä (väriltään musta, harmaa, punainen tai vihreä). Julkisivujen materiaalien on oltava kestäviä ja viimeistelyjä, ja niiden pääasiallisena materiaalina tulee olla paikallamuurattu tiili, tiilipintainen rappaus tai puu. Tiili- ja rapatuissa julkisivuissa käytetään vaaleita sävyjä, kun taas puujulkisivujen tulee sopia väritykseltään ympäristöön ja muodostaa yhtenäinen värimaailma korttelin sisällä.

Katutason kerroksen tulee erottua muista kerroksista kaupunkikuvallisesti korkealaatuisilla materiaaleilla, ja sen julkisivun on oltava huolellisesti jäsenneilty ovi- ja ikkuna-aukoin. Asemakadun ja Helenankadun puolella parvekkeiden tulee olla ranskalaisia, ja sisäpihan puolella sallitaan kattamattomat ulokeparvekkeet, ranskalaiset parvekkeet tai sisäänvedetyt parvekkeet. Kaikissa ratkaisuissa parvekkeiden ja terassien tulee olla ilmeeltään keveitä.

Korttelialueiden piha-alueiden tulee olla vehreitä ja yhteiskäyttöisiä, ja niiden on muodostettava toiminnallinen ja kaupunkikuvallinen kokonaisuus. Rakentamattomalle pihatasolle tulee varata vähintään 10 m² leikki- ja oleskelutilaa jokaista 100 m²

Asemakatu 14 ja Helenansilta asemakaava muutos.
Salon kaupunki

asuinkerrosalaa kohden. Pihasuunnitelma on laadittava osana rakennuslupaprosessia, jotta voidaan varmistaa riittävä viherpinta-ala, hulevesien hallinta ja viihtyisä kaupunkiympäristö.

Helenansillan suunnittelussa ja toteutuksessa tulee huomioida hulevesien hallinta, sillan vaikutus vesistön virtaamiin ja sillan kaupunkikuvallinen yhtenäisyys ympäröivään rakennettuun ympäristöön. Sillan rooli alueen kevyenliikenteen yhteyksien parantamisessa tukee kaupungin strategista kehittämistä ja yhdistää joen eri puolilla sijaitsevat alueet toisiinsa.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet



Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.



Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

5.3.2 Muut alueet



Puisto.

Puistoalue (VP) on tarkoitettu viheralueiden ja virkistyskäytön ylläpitämiseen. Kaava-alueeseen sisältyy osia kolmesta puistoalueesta Krouvinpuistosta, Siltavuodinpuistosta ja Rantapuistosta.

Krouvinpuiston ja Rantapuiston välinen kaavallinen aluejako on muutettu vastaamaan alueiden kiinteistörajaja. Lisäksi Rantapuiston puoleinen istutettavan puistoalueen (IP) merkintä on päivitetty vastaamaan nykyisiä kaavamerkintöjä, jolloin se on muutettu VP-alueeksi.



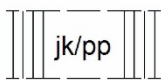
Vesialue.

Kaavaan kuuluu myös Salonjoen vesialue (W), joka on tärkeä osa kaupungin maisemallista ja ekologista rakennetta. Kaavoitettavalla alueella huomioidaan vesistön suojeleminen, tulvariskit ja hulevesien hallinnan ratkaisut.

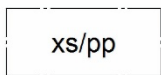
Vesialueeseen liittyy myös määräys **luo-1** – luonnon monimuotoisuuden kannalta mahdollisesti erityisen tärkeä alue. Vesistöissä voi esiintyä vuollejokisimpukkaa, jonka esiintyminen tulee selvittää ennen alueelle kohdistuvia rakentamistoimenpiteitä. Mikäli simpukoita havaitaan, ne on tarvittaessa siirrettävä. Simpukoiden siirtoon tulee hakea lupa alueellisesta ELY-keskuksesta.

Helenansilta

Kaava mahdollistaa Helenansillan rakentamisen, joka yhdistää alueen kevyen liikenteen reitit ja parantaa kaupungin jalankulku- ja pyöräilyverkostoa. Sillan paikka on osoitettu kaavaan erityisin merkinnöin:



Sijainniltaan ohjeellinen jalankulku- ja polkupyörätie.



Alueen osa, jolle saa rakentaa pyöräily- ja jalankulkusillan.

Määräykset sillan suhteen on laadittu joustaviksi, sillä sillan tarkka sijainti ja liittyminen olemassa oleviin kävely- ja pyöräilyreitteihin tarkentuvat siltasuunnittelun edetessä.

Helenansillan suunnittelua ei ole vielä aloitettu, mutta sillan suunnittelua varten valmistellaan parhaillaan tarjouspyyntöä. Maankäyttöpalvelut ja infrayksikkö ovat mukana prosessin valmistelussa, ja tekninen yksikkö vastaa sillan tarkemmasta suunnittelusta ja toteutuksesta. Tekninen yksikkö vastaa kaupungin katujen sekä muiden yleisten alueiden rakennuttamisesta, kehittämisestä ja ylläpidosta.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

- **Kaupunkirakenteen eheyttäminen:** Kaavamutoksella pyritään täydentämään ja eheyttämään Salon keskustan kaupunkirakennetta. Uuden asuin- ja liikerakennuksen sijoittaminen nykyisen päiväkotirakennuksen viereen tiivistää rakennuskantaa ja parantaa alueen toiminnallisuutta.
- **Historiallisen rakennuksen säilyttäminen:** Kulttuurihistoriallisesti arvokas entinen päiväkotirakennus suojellaan osana kaavaa. Sen säilyttäminen varmistaa alueen historiallisen identiteetin ja luo jatkumoa vanhan ja uuden rakennuskannan välille.
- **Helenansillan vaikutus kaupunkikuvaan:** Sillan rakentaminen tuo alueelle uuden, maisemallisesti merkittävän elementin. Sen suunnittelussa huomioidaan ympäristöön

soveltava muotoilu ja materiaalit, jotta se tukee jokilaakson visuaalista ilmettä ja kaupunkikuvallista eheyttä.

- **Palveluiden ja elinvoimaisuuden vahvistaminen:** Uudet asukkaat ja liiketilat lisäävät asiakasvirtoja, mikä tukee alueen kaupallista kehitystä ja palvelutarjonnan monipuolistamista.
- **Maisemallinen vaikutus:** Uuden rakennuksen ja sillan rakentaminen muuttaa jokirannan ilmettä. Sillan sijoittelu ja rakenteelliset ratkaisut on suunniteltu sopeutumaan ympäristöön ja tukemaan alueen maisemallista kokonaisuutta.
- **Rakennusten mittakaava ja julkisivuratkaisut:** Uudisrakentamisen mittakaava ja arkkitehtuuri on suunniteltu siten, että ne täydentävät ja tukevat alueen nykyistä rakennettua ympäristöä. Erityistä huomiota on kiinnitetty siihen, että uusi rakennus istuu harmonisesti osaksi kaupunkikuvaa ottaen huomioon ympäröivät rakennukset ja alueen historiallinen konteksti.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavamuutoksen vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön liittyvät erityisesti alueen viheralueisiin, hulevesien hallintaan ja joen ekosysteemiin. Suunnittelualueella on nykyisin puita ja muuta kasvillisuutta, jotka tarjoavat suojaa ja lisäävät alueen viihtyisyyttä. Uuden rakentamisen yhteydessä pyritään säilyttämään mahdollisimman paljon alueen viherrakenteita sekä integroimaan uutta kasvillisuutta, jotta alueen ekologinen arvo säilyy.

Salonjoen läheisyys tuo erityisvaatimuksia alueen maankäytölle ja rakentamiselle. Joen ekosysteemin suojelu on tärkeä osa suunnittelua, ja rakentamisessa huomioidaan esimerkiksi hulevesien hallinta ja eroosion estäminen. Uuden sillan rakentaminen saattaa vaikuttaa jokiuoman ekologiaan, minkä vuoksi suunnittelussa otetaan huomioon vesistöön kohdistuvat vaikutukset ja tarvittaessa tehdään toimenpiteitä ekosysteemin suojelemiseksi.

Maisemallisesti kaavamuutoksen vaikutukset näkyvät erityisesti Helenansillan rakentamisen myötä, joka muuttaa jokirannan ilmettä.

Ilmastokestävän kaavoituksen huomioiminen

Täydentyy..

KILVA:n tulosten analysointi

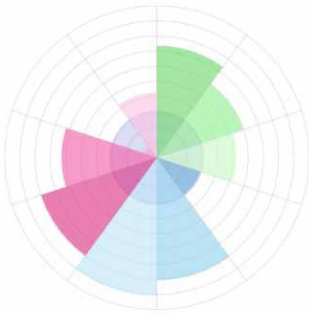
Kaavan ilmastokestävyttä on arvioitu myös Pirkanmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY) kehittämän selainpohjaisen KILVA- työkalun avulla.

Kaavaluonnoksen ja kaavaehdotuksen ilmastokestävyttä on arvioitu vastaamalla kysymyksiin ja saatu tarkistuslista kuvaa kaavojen ilmastokestävydestä. KILVA-työkalun toimintaperiaate: Tarkoituksena on pyrkiä ilmaston kannalta positiivisilla ratkaisuilla 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.

Laatimisvaiheen kaavassa

Kaavasi ilmastokestävyyden painottuminen

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



Kaavan vahvuudet

- Olemassa olevan hyödyntäminen ja uuden toteuttaminen resurssiviisaasti
- Kulkumuotojakauman painottuminen kestäväksi
- Kestävät ratkaisut mahdollistavien toimintojen ja elettävyyden edistäminen
- Alueen uusiutuvan energian tuotantopotentiaalin selvittäminen

Kaavan heikkoudet

- Liikkumisen tarpeen vähentäminen
- C. Alueen energiatehokkuuden huomioiminen
- A. Alueen ilmastoriskeille alttiiden ominaispiirteiden tunnistaminen
- B. Alueen haavoittuvien arvojen ja toimintojen tunnistaminen
- C. Äärevöityvistä sääoloista aiheutuvien vaaratekijöiden tunnistaminen

Ehdotusvaiheen kaavassa

Kaavan vahvuudet

- Täydentyy..

Kaavan heikkoudet

- Täydentyy..

5.4.3 Vaikutukset kevytliikenteen yhteyksiin

Kaavamuutoksen keskeinen tavoite on parantaa kevyen liikenteen yhteyksiä ja sujuvuutta. Helenansillan rakentaminen mahdollistaa uuden suoran yhteyden Helenankadulta Inkerinkadulle ja Horninkadulle Salonjoen toiselle puolelle. Sillan myötä kevyen liikenteen reitit yhdistyvät nykyisiin jalankulku- ja pyörätieverkostoihin, mikä parantaa alueen saavutettavuutta ja turvallisuutta.

Kevyen liikenteen yhteyksien parantaminen tukee kestävästä kaupunkikehitystä ja vähentää riippuvuutta moottoriajoneuvoliikenteestä. Suunnittelussa huomioidaan jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden tarpeet, ja reitit pyritään suunnittelemaan mahdollisimman sujuviksi ja turvallisiksi.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaavamuutoksen toteuttaminen tuo mukanaan joitakin ympäristöhäiriöitä, jotka liittyvät erityisesti rakentamiseen, liikenteeseen ja alueen käyttötarkoituksen muutoksiin.

Rakentamisen aikaiset häiriöt sisältävät melua, pölyä ja tärinää, jotka voivat vaikuttaa ympäröiviin alueisiin ja lähiasukkaisiin. Rakennustöiden (ja/tai asuntomessun) aikana liikennejärjestelyihin saattaa tulla muutoksia, jotka voivat hetkellisesti heikentää alueen saavutettavuutta ja aiheuttaa häiriötä kevyelle liikenteelle.

Kaavamuutoksen myötä alueen liikennemäärät voivat kasvaa, erityisesti Helenansillan valmistumisen jälkeen, kun kevyen liikenteen yhteydet paranevat. Vaikka uusi silta helpottaa jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden liikkumista, se voi myös tuoda lisääntyneen liikennettä lähiympäristöön. Lisäksi uuden asuin- ja liikerakennuksen rakentuminen alueelle, voi lisätä liikenteen aiheuttamaa melua ja päästöjä.

Lisäksi alueen täydennysrakentaminen voi vaikuttaa paikalliseen kaupunkikuvaan ja muuttaa ympäristön kokemusta. Uuden rakentamisen on kuitenkin tarkoitus tukea alueen kaupunkirakenteen kehitystä ja lisätä sen elinvoimaisuutta.

Kaavoitusvaiheessa ympäristöön kohdistuvia haittoja pyritään minimoimaan ohjaamalla rakentamista ympäristöystävällisiin ratkaisuihin, hallitsemalla työmaajärjestelyitä sekä varmistamalla, että uudet liikennejärjestelyt ja rakentaminen sopeutuvat alueen luonteeseen mahdollisimman

5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset ovat kaavaselostuksen liitteenä.

5.7 Nimistö

Kaavamuutoksella ei vaikuta olemassa olevaa nimistöön. Uuden sillan nimeksi on valittu Helenansilta.

6. Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Toteutusta ohjaavat kaavamääräykset. Havainnekuva osoittaa yhden kaavamuutoksen mukaisen toteutustavan alueella. Kaava-asiakirjoihin liittyvä luonnosvaiheen havainnekuva löytyy selostuksen liitteistä. Myös muunlaiset ratkaisut ovat mahdollisia.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavamuutoksen toteutuksen aikataulu riippuu osittain asuntomessuhankkeen etenemisestä. Rakentaminen tapahtuu vaiheittain kaupungin strategian mukaisesti.

6.3 Toteutuksen seuranta

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

Salossa 11.2.2025

Eeva Huittinen
Kaavoitusarkkitehti
Maankäyttöpalvelut

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

