

Moision Rantapuisto

Asemakaavan muutos

Kaavaselostus

Laatimisvaihe 2025



Kansilehden kuva: Ilmakuva alueesta, 05/2023, Tripodi Finland Oy.

Tekijänoikeudet: Salon kaupunki.

Valokuvien tekijänoikeudet: Noora Kassinen, ellei toisin ole mainittu.

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Suunnitelma

Asemakaavan muutos

Kaavan nimi

Moision Rantapuisto

Suunnittelualue

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

Asemakaavan muutos koskee

Moision (7) kaupunginosan korttelin 2 tonttia 8

Asemakaavan muutoksella muodostuu

Moision (7) kaupunginosan korttelin 2 tontit 9 ja 10

Asianumero

823/10.02.03/2023

Kaavan laatija

Salon kaupungin maankäyttöpalvelut, asemakaavapäällikkö Virpi Elovaara

Kaavaselostuksen lähtötietojen koostaja

Salon kaupungin maankäyttöpalvelut, kaavoitusarkkitehti Noora Kassinen

Kaavan vireilletulo

Kaavoitushanke näkyy vuoden 2024 Kaavoituskatsauksessa Moision Rantapuisto -nimisenä asemakaavahankkeena. Asemakaavan muutoksen laatiminen ja kaavoituksen

käynnistämissopimus hyväksyttiin kaupungin hallituksessa 19.6.2023 §200. Vireilletulo, katso kohta 4.2.2.

Kaavan käsittelyt

Käynnistäminen: Kaupunkikehityslautakunta 19.06.2023 § 100

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee Salon keskustan tuntumassa, Moision kaupunginosassa Rummunlyöjäkadun, Siltavoudinkadun ja Siltavoudinpuiston rajaamassa korttelissa.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Moision Rantapuisto. Kaupungin tavoitteena on korttelin kehittäminen ja keskusta-asumisen lisääminen sekä tutkia kiinteistöllä sijaitsevien rakennusten säilyttäminen ja suojelu.

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.....	5
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.....	6
3. Lähtökohdat.....	6

3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	6
3.1.2	Luonnonympäristö.....	8
3.1.3	Rakennettu ympäristö.....	10
3.1.4	Maanomistus	25
3.2	Suunnittelutilanne	26
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	26
4.	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	28
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	28
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	28
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	28
4.3.1	Osalliset	28
4.3.2	Vireilletulo	28
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	28
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	29
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	29
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	29
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	30
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	30
4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	30
4.5.2	Valitun vaihtoehdon vaikutusten selvittäminen ja arviointi.....	32
4.5.3	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	32
4.5.4	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset.....	32
5.	Asemakaavan kuvaus.....	33
5.1	Kaavan rakenne	33
5.1.1	Mitoitus	33
5.1.2	Palvelut	33

5.1.3	Hulevedet	33
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	33
5.3	Aluevaraukset.....	33
5.3.1	Korttelialueet.....	33
5.3.2	Muut alueet.....	33
5.4	Kaavan vaikutukset	33
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	33
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	35
5.4.3	Muut vaikutukset	37
5.5	Ympäristön häiriötekijät	37
5.6	Kaavamerkinnät ja -määräykset.....	38
5.7	Nimistö.....	38
6.	Asemakaavan toteutus	38
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	38
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	38
6.3	Toteutuksen seuranta	38

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Sijaintikartta
2. Maanomistuskartta
3. Ote yleiskaavasta
4. Ote ajantasa-asemakaavasta
5. Ote poistuvasta kaavasta
6. Kannanotto osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta
7. Asemakaavaluonnos
8. Havainnekuvat

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Maanomistajan havainnekuvat
- Puustokartoitus
- Rakennusten kuntotarkastus, 20.4.2022, Talo ja tarkastus Oy

2. Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavamuutostyö perustuu maanomistajan 29.03.2017 tekemään aloitteeseen alueen asemakaavoittamisesta. Kaavoitushanke näkyy vuoden 2024 Kaavoituskatsauksessa Moision Rantapuisto -nimisenä asemakaavahankkeena. Asemakaavan muutoksen laatiminen ja kaavoituksen käynnistämissopimus hyväksyttiin kaupungin hallituksessa 19.06.2023 § 200.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan suunnittelualueen asemakaavan muutos keskustan osayleiskaavan mukaisesti mahdollistamalla useampi rakennuspaikka korttelialueelle.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava toteutuu maanomistajan aikataulun mukaisesti. Tavoitteena on, että alueelle toteutuu asuntomessukohteita osana Salon asuntomessuja 2028.

3. Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

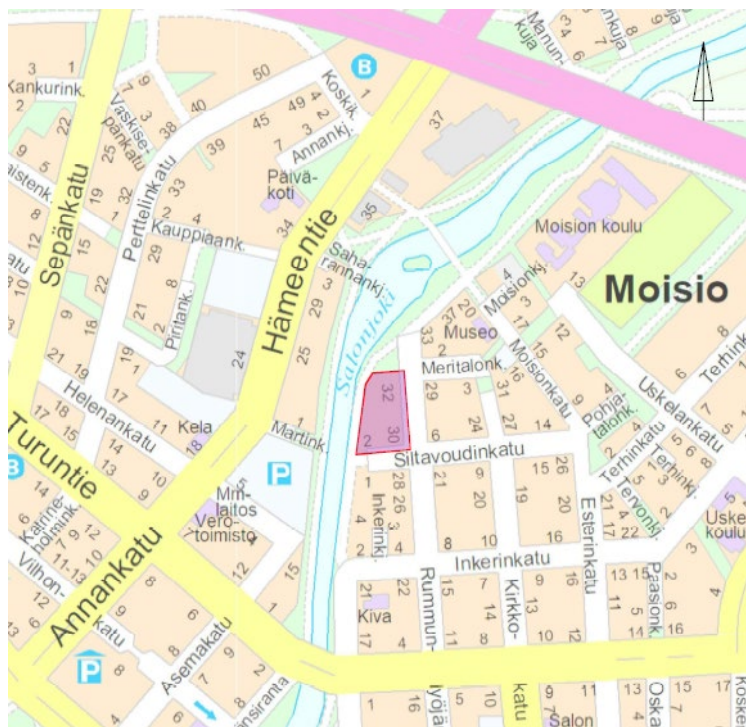
3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue sijaitsee yleiskaavassa suojellulla pienpuutaloalueella Moision kaupunginosassa. Moision kaupunginosa oli alkujaan Joensuun kartanon viljely- ja niittymaita sekä Meritalon ja Pohjatalon kantatalojen aluetta. 1900-luvun vaihteessa Moision alueelle perustettiin sahalaitoksia. 1910–1920-luvuilta lähtien Inkerinkadun varrelta peltoalueille asti rakennettiin asuintaloja. Moisio liitettiin 1930-luvulla Saloon.

Moision pohjoisosa on säilynyt puutalojen puutarhakaupunginosana. Puutarhakaupunginosan rakennusten kerroskorkeudet ovat pääasiassa noin 1 3/4 ja 1 5/6. Kattomuotoina pientaloissa esiintyy perinteistä harjakattoa ja mansardikattoa lyhtyikkunoineen. Detaljit ikkunoissa ja ovissa sekä laudoituksessa viittaavat 1900-luvun alkupuolen ornamenttityyleihin. Julkisivujen värisävytausta koostuu pääosin kahdesta sävystä, pääväristä ja korostusväristä. Päävärisävynä esiintyy pääasiassa kellertävän, punertavan ja vaalean sävyjä. Korostusvärinä, mm. aukotuksen karmeissa, esiintyy pääasiassa valkoista värisävyä.

Katunäkymää raamittavat puukujanteet, puuaidat sekä asuinrakennukset. Rummunlyöjäkatu osin sekä Siltavoudinkatu ovat asfalttipäällysteisiä. Näillä kaduilla on erillinen kävelyosa. Muut suunnittelualueen lähistön kulkuväylät ovat sorapäällysteisiä, missä ei ole eritelty ajoliikennettä, pyörä- tai kävelyliikenteestä. Jokirannassa on kulku vain pyörä- ja kävelyliikenteelle.

Moision lounaisosan, Inkerinkadun ja Siltavoudinkadun väliset korttelit ovat 1960-luvulta lähtien muuttuneet kerrostaloalueeksi.



Asemakaavamuutosalue opaskartassa ja ilmakuvassa. © Salon kaupunki

Moision kaupunginosa on pääasiassa asumista varten. Suunnittelualue sijaitsee Salon keskustan tuntumassa noin 500 metriä koilliseen Salon torista sekä muista keskustan palveluista, kuten kirjastosta. Suunnittelualue sijaitsee alle kilometrin rautatie-asemalta sekä linja-autoasemalta.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne, maisemakuva

Moision suojellun pienpuutaloalueen rakennukset koostavat yhtenäisen maiseman. Katunäkymässä mansardi- ja harjakattoisten asuinrakennusten rivistö reunustaa katuja. Moision pientaloissa on paikallisia, rakennustaiteellisia koristeita julkisivujen ornamenttikassa. Rummunlyöjänkadulla, Siltavoudinkadulla, Moisionkadulla sekä osin Meritalon kadulla



*Moisio (vihreä katkoviiva), suojeltu pientaloalue (keltainen katkoviiva), kaavamuutosalue (keltainen viiva).
© Salon kaupunki*

päärakennukset on sijoitettu katualueeseen kiinni. Talusrakennukset on sijoitettu korttelin keskustaa kohden. Katurajoille on sijoitettu puu- ja pensasaitoja. Katualueita kehystää paikoin lehtipuut. Alueen itälaidalla on koivukujanne ja pohjoislaidalla on tiheään istutettuja hopeasalavia. Piha-alueet ovat kaikkienensa vehreitä ja niiden puusto muodostuu pääasiassa lehtipuista.

Luonnonolot

Maaperä laskee joen puolella tonttia, n.1-2 metriä. Koilliskulmassa tonttia maaperä on lievästi koholla. Kaavamuutosalue kuuluu Salon tavoin Etelä-Suomen liuskekivivyöhykkeeseen. Alueen kasvillisuus on hemiboreaalisena ja eteläboreaalisena kasvillisuusvyöhykkeen raja-alueelle, jolle ovat tunnusomaisia sekä lehti- että havupuut. Kaava-alueen kasvillisuus on pääasiassa lehtomaista rantakasvillisuutta, jossa kasvaa tiheään erilaisia pajuja ja vaahteroita. Lisäksi alueella esiintyy koivua, kuusta, mäntyä, tammea ja muutama omenapuu. Kaavamuutosalueen aluskasvillisuus muodostuu pääasiassa vesakoista. Pohjamaalaji on savi (Sa).

Joenrannan vihreä kävely- ja pyöräilytie, Siltavoudin puisto, liittyy etelässä Horninpuistoon ja pohjoisessa Kytökosken ja Kotikosken puistoihin muodostaen viheryhteyden.

Luonnonmonimuotoisuus

Hyvien kasvuolosuhteiden ansiosta kaavamuutosalueella tavataan monipuolisesti eri kasvilajeja alueen pienestä koosta huolimatta. Alueen rehevä kasvillisuus tarjoaa suotuisan elinympäristön erilaisille lintu- ja hyönteislajeille. Lisäksi vesistön läheisyys lisää alueen luonnonmonimuotoisuutta.

Pienilmasto

Kaavamuutosalueen pienilmasto on olosuhteisiin nähden lämmin, sillä alue sijoittuu loivasti länteen päin viettävällä rinteellä, joka saa paljon auringonvaloa. Toisaalta alueen



puiden lehvästö muodostaa kesäisin varjoja, jotka suojaavat aluetta auringon paahteelta. Lisäksi alueen tiheä kasvillisuus hillitsee alueen tuuliolosuhteita.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalue kuuluu Uskelanjoen vesistöalueeseen. Muutosalueen vedet kulkeutuvat pääasiassa alueen länsipuoleiseen Salonjokeen. Alueella on pääasiassa läpäisevää maanpintaa, joten hulevedet pääsevät imeytymään maakerrokseen. Kaavamuutosalueen etelä- ja itälaidalla on hulevesiviemäristö kaivoineen.



Painanneanalyysissä korostuva muuta ympäristöä alavampi mahdollisesti tulvaheikkä alue. KaVeRi-hanke 2024. © Salon kaupunki

Luonnonsuojelu

Kaavamuutosalueella ja sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse luonnonsuojelukohteita.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaavamuutosalueella ei ole nykyisin asukkaita. Moision kaupunginosassa on noin 870 asukasta.



Kaupunkikuva

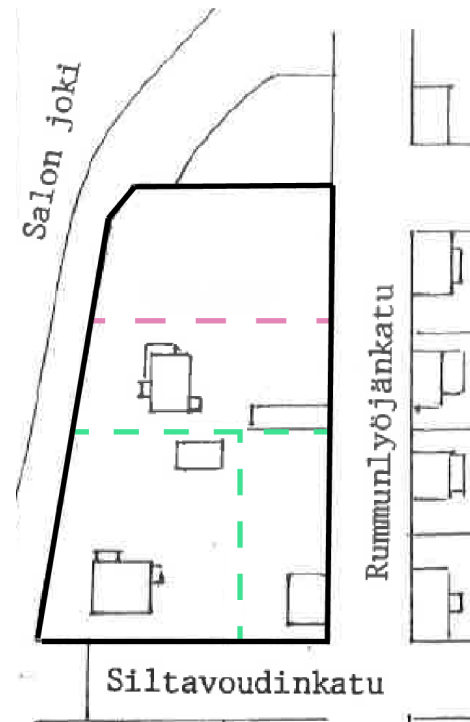
Moision suojellun puutaloalueen katumaisemat ovat yhtenäisiä ja paikallisidentiteetti on säilynyt. Kaavamuuotosalueen viereinen Rummunlyöjänkadun koivukujanne rakennuksineen ja piha-aitoineen on perinteikästä suomalaista rakennettua maisemaa. Jokivarren Siltavoudinpuisto tekee kaupunkikuvasta vehreän.

Kortteli 2– Rummunlyöjänkatu-Siltavoudinkatu-Siltavoudinpuisto

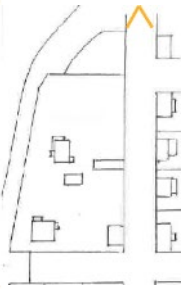
Kortteli on ollut alunperin jaettu neljään osaan. Kortteliin on sittemmin muodostunut kolme kiinteistöä, viimevuosina korttelista on muodostettu yksi kiinteistö. Talousrakennus (Rummunlyöjänkatu 32) ja asuinrakennus (Siltavoudinkatu 4) on sijoitettuna kadunvarteen. Tämänlisäksi voimassa olevassa asemakaavassa on osoitettu korttelin pohjoisosasta talousrakennukselle kadunvarsirakennuspaikka sekä asuinrakennukselle paikka joenpuolella korttelin pohjoisosassa, kohdassa ei ole tällä hetkellä asuinrakennusta.

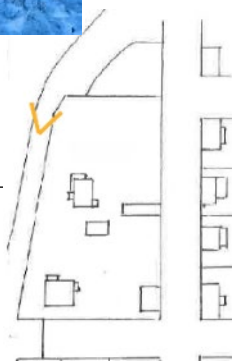
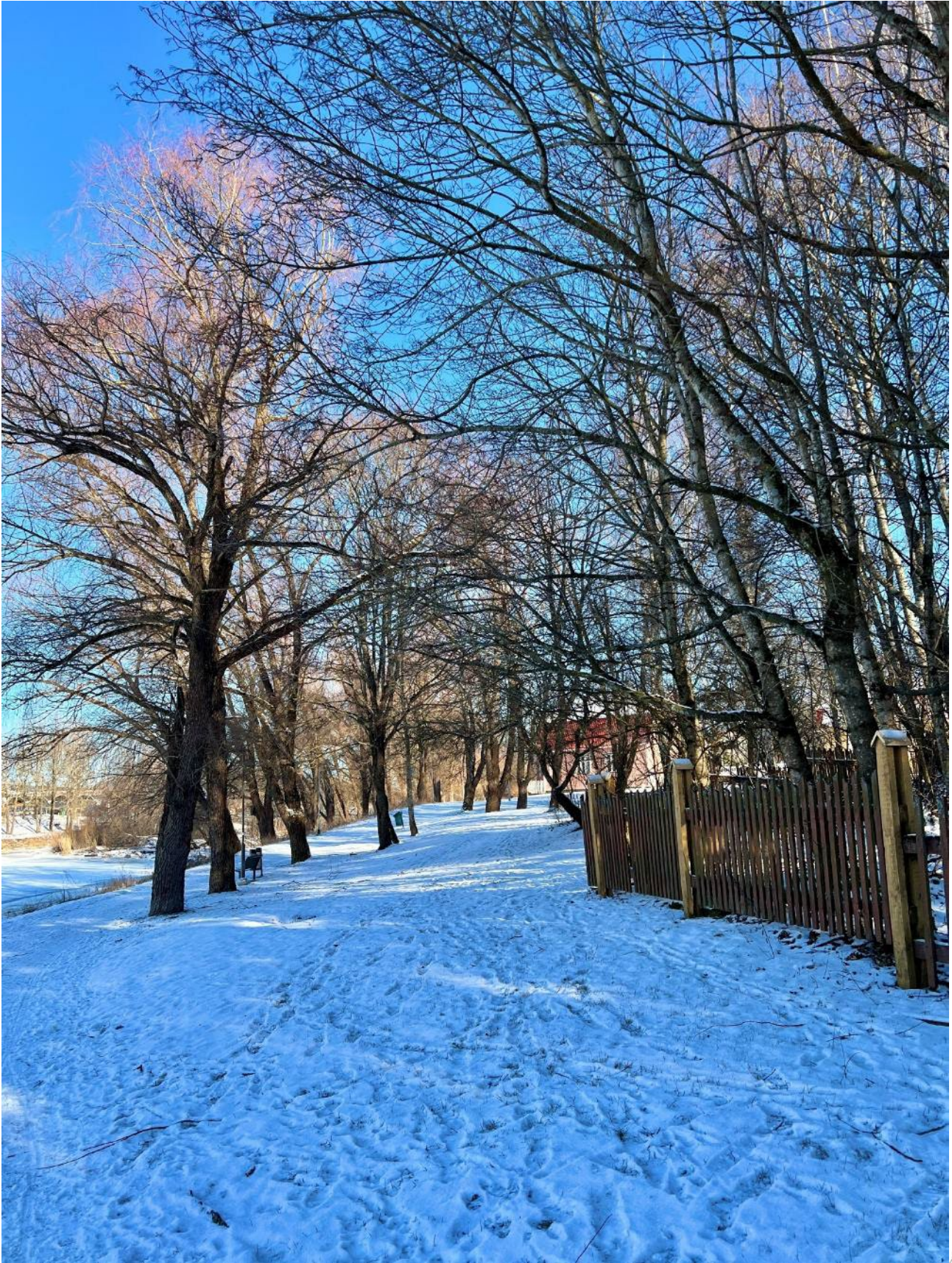


Ote voimassaolevasta asemakaavasta.



Tämän hetkiset rakennukset sekä aiempi kiinteistöjako.







Asuminen

Kaavamuutosalueella olevat rakennukset ovat tyhjiillään olevia asuinrakennuksia (3 kpl), joiden lisäksi alueella on talousrakennuksia (2). Kaavamuutosalueella ei ole asukkaita tällä hetkellä. Alueen lähistö koostuu valtaosin asuinrakennuksista.

Palvelut

Kaavamuutosalue sijaitsee keskustan palveluiden lähetyvillä.

Lähistöllä sijaitsee:

- Perusasteen ala-aste ja yläaste sekä päiväkotij, n. 600m
- Keskustan palvelut, Salon tori, Salon kirjasto, Kaupungintalo sekä muut keskustan palvelut, n.500-1000 m
- Linja-auto- ja rautatieasema sijaitsevat n. 1-1,5 kilometrin päässä

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaavamuutosalueella ei ole työpaikkoja. Muutosalueen lähiympäristössä on koillisessa Meritalon museo sekä Moision koulu, ja lounaassa keskustan palvelut työpaikkoineen.

Virkistys

Salonjoen kävely- ja pyöräilytie kulkee muutosalueen rajalla. Puistomainen soratie on osa Siltavoudinpuistoa. Siltavoudin puisto on yhteydessä Terhipuistoon, Kotikoskenpuistoon ja Kyntömiehenpuistoon koillisessa ja etelässä Horninpuistoon.

Liikenne

Kaavamuutosaluetta ympäröivät osin asfaltti- ja sorapäällysteiset rauhalliset asuntokadut sekä jokirannan sorapäällysteinen kävely- ja pyöräilytie.

Rummunlyöjänkatu on muutosalueen vieressä eroteltu kävely- ja ajotieksi. Kadun asfalttipäällyste ja erottelu loppuu kaavamuutosalueen pohjoispäädyssä.

Rummunlyöjänkadun ja Moisionkadun päässä sijaitseva kävelyyn ja pyöräilyyn osoitettu Moision riippusilta yhdistää kulun joen toiselle puolelle.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaavamuutosalue sijaitsee osayleiskaavassa suojellulla Moision pientaloalueella.

Pientaloalueeseen kuuluvat Salon ilmeisesti vanhimmat rakennukset: Meritalo 1800-luvun alkupuolelta ja Moision Pohjatalo 1830-luvulta.

Muut alueen rakennukset ovat peräisin 1920- ja 1930-luvuilta. Rakennukset rajoittuvat suoraan katuun, ulkorakennukset ja puutarhat ovat tonttien sisäpuolella.

Moision alue on melko yhtenäinen. Rehevä puusto katujen varsilla ja tonteilla lisää miljööön viihtyisyyttä. Moision kaupunginosan alueet kuuluivat ennen vuotta 1932 Uskelaan. Alue sai taajamaluonteensa 1910-luvulta alkaen, jolloin sinne ryhdyttiin rakentamaan pientaloja.

Alueen vanhimmat rakennukset ovat pieniä, yksikerroksisia hirsirakennuksia. Monissa taloissa on perinteinen harjakatto tai mansardikatto. Parhaiten perinteisen rakennuskantansa säilyttäneitä katuosuuksia ovat Rummunlyöjänkatu, Meritalonkatu ja Moisionkatu.



Meritalo ja Moision Pohjatalo. © Salon kaupunki

Asuinrakennus & talousrakennus- Rummunlyöjänkatu 32

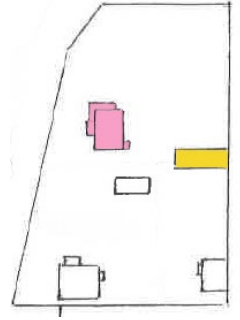
Arviolta 1900-luvun vaihteessa rakennettu harjakattoinen Jugend-tyylinen asuinrakennus sijaitsee lähellä jokirannan kävely- ja pyöräilytietä.

Asuinrakennuksen runko on pääasiassa hirttä, vesikate mustaa saumapeltiä ja ulkovuoraus vaakapontti-pystyhelmiponttia. Jokisivulla on telttakattoinen torni.

Samaisella julkisivulla on terassi sekä parveke. Varsinais-Suomen museon dokumenttien perusteella sisätiloihin on tehty muutoksia 1950-luvun puolivälissä.

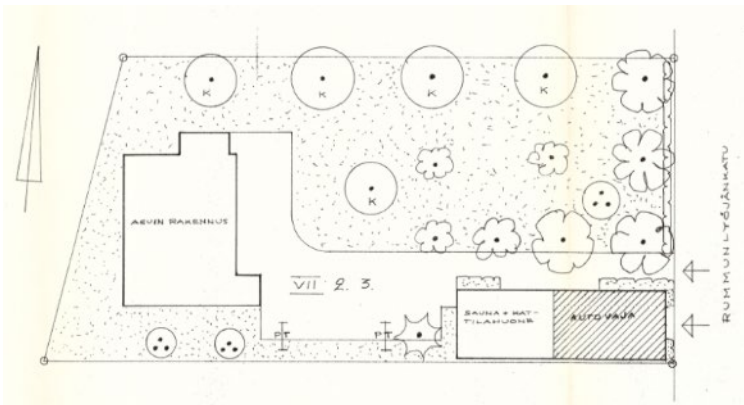
Tornin lisäksi mm. ikkunoiden monimuotoisuus viittaisi Jugend-tyyliin.

Pääsävyinä aniliininpunainen, korostussävyinä beige, detajjikansävyinä valkoinen. Värisävyt ovat saattaneet haalistua UV-säteilyssä alkuperäisestä.



Rakennukseen on tehty kuntotarkastus (2022).

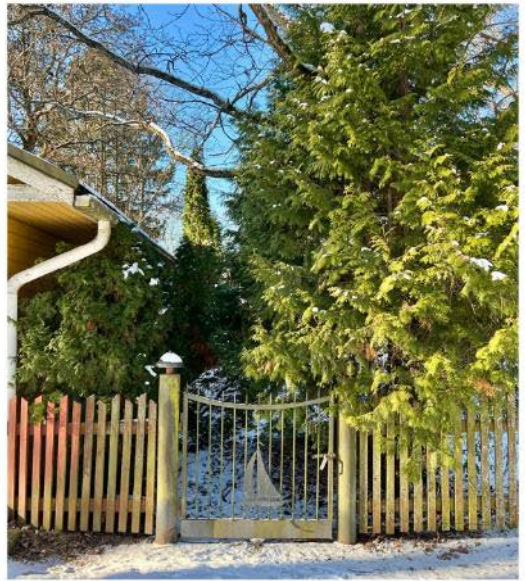
Rakennuksessa on tehty ilkkivaltaa, mm. rikottu ikkunalaseja ja varusteita.



Ote asemapiirroksesta, 1975. © Salon kaupunki

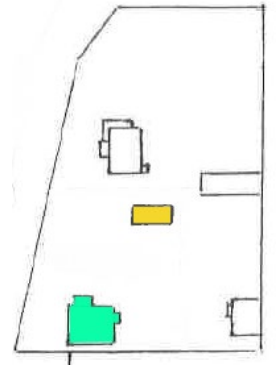


Pohjakaavio, 1991. © MIP



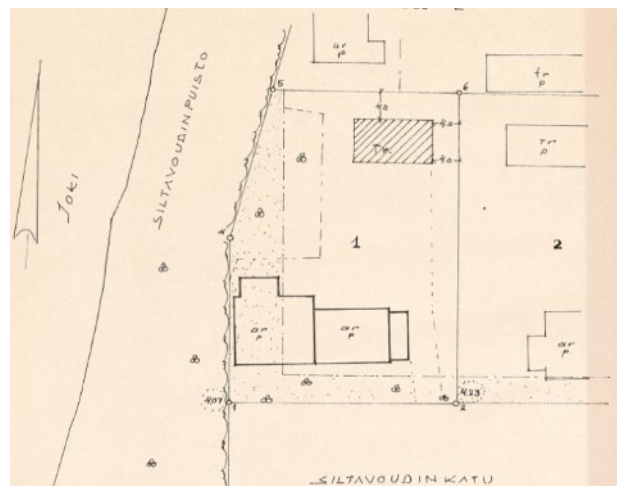
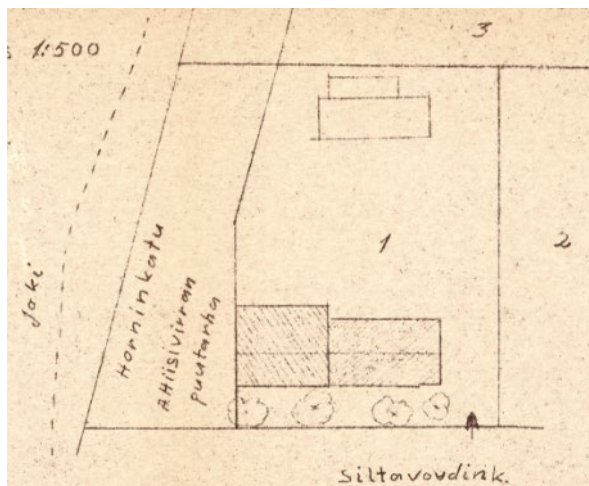
Asuinrakennus & talousrakennus - Siltavoudinkatu 2

Arviolta 1920-luvun alussa rakennettu harjakattoinen asuinrakennus sijaitsee Siltavoudinkadun joenpuoleisessa päädyssä. Talo rakennettiin paikalla olleen hirsirakennuksen kylkeen. Hirsirakennus purettiin 1980-luvun puolivälissä. Rakennukseen kuuluu kellari-, maanpäällinen ja ullakkokerros. Kellarikerrokseen rakennettiin 1950-luvun puolivälissä sauna, pukuhuone ja pesuhuone. Rakennuksen perustus on betonia, runko hirttä ja vesikatto pinnoite on saumapeltiä. Ulkovuoraus on vihreäksi maalattua vaakapontti- sekä pystyhelmiponttilaudoitusta. Tehovärisävynä on käytetty valkoista. Katujulkisivussa Siltavoudinkadulle on suurehko frontoni (päätykolmio). Ikkunat ovat T-jakoiset ja ylälaudoissa on konsoli. Katu- ja pihasivuissa on myös suurempi TT-jakoinen ikkuna. Pihasivun aumakattoisessa kuistissa on pieniruutuiset ikkunat. Nykyisen umpikuistin paikalla oli ennen pienempi avokuisti.

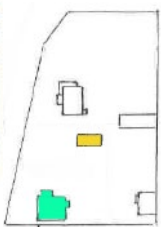


Rakennukseen on tehty kuntotarkastus (2022). Rakennuksen sokkeli on Siltavoudinkadun puolella liikkunut ja haljennut, yläohjassa on paikoittain kosteuden aiheuttamia tummentumia ja ikkunoita on rikottu.

Asuinrakennuksen läheisyydessä sijaitsee myös keltainen, lievästi pulpettikattoinen talousrakennus.



Otteet asemakaavoista vuosilta 1957 ja 1970. © Salon Kaupunki

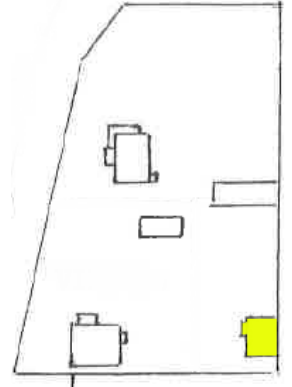


Asuinrakennus - Siltavoudinkatu 4

Arviolta 1920-luvun alussa rakennettu harjakattoinen asuinrakennus sijaitsee Siltavoudinkadun ja Rummunlyöjänkadun kulmauksessa. Pohjamitoiltaan rakennus on n. 7,5m x 10 m. Kuistia on uusittu peruskorjauksen yhteydessä 1970-luvun lopulla, jolloin päädyn ja pihasivun kuistit purettiin.

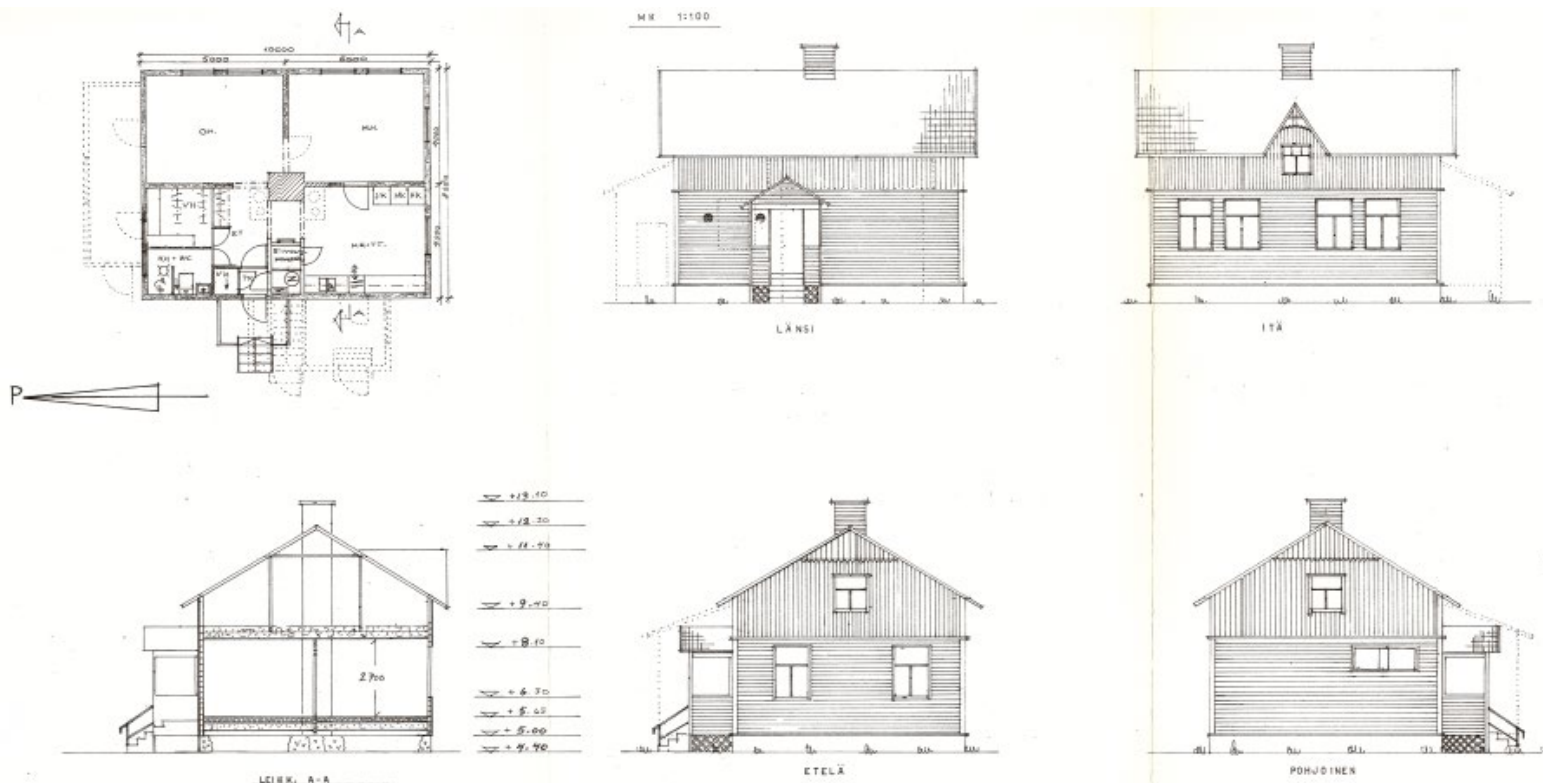
Kiviperustuksissa on käytetty punaista graniittia. Perustuksiin on myöhemmin valettu betonia. Julkisivulaudoitus on keltaiseksi maalattua vaakapontti-pystyhelmipontti-laudoitusta. Tehovärisävynä on käytetty valkoista. Katto on tiiltä, jonka alla on alkuperäinen pärekatto. Rakennuksessa on T-jakoiset ikkunat ja katujulkisivulla frontoni, jossa on tympanonkoristeita.

Tympanonkoristeita on myös rakennuksen päädyissä. Ikkunoiden ylälaudoissa on konsolit.

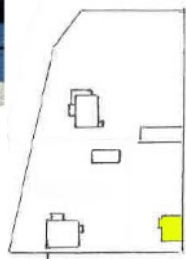
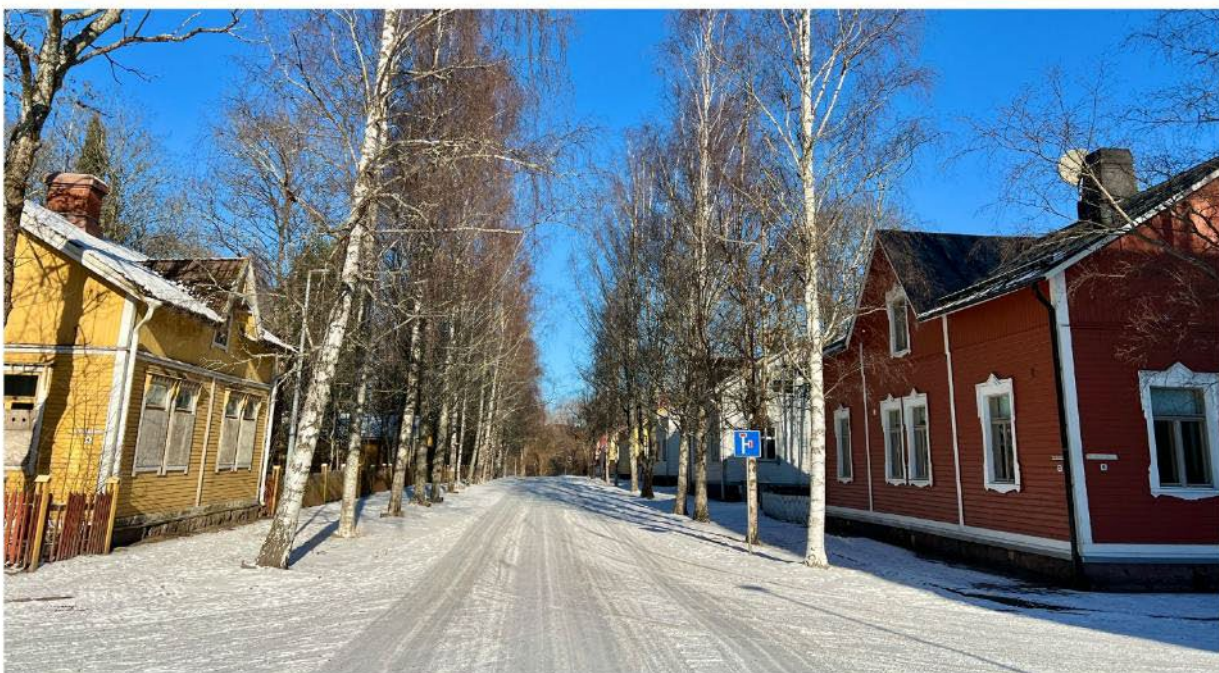
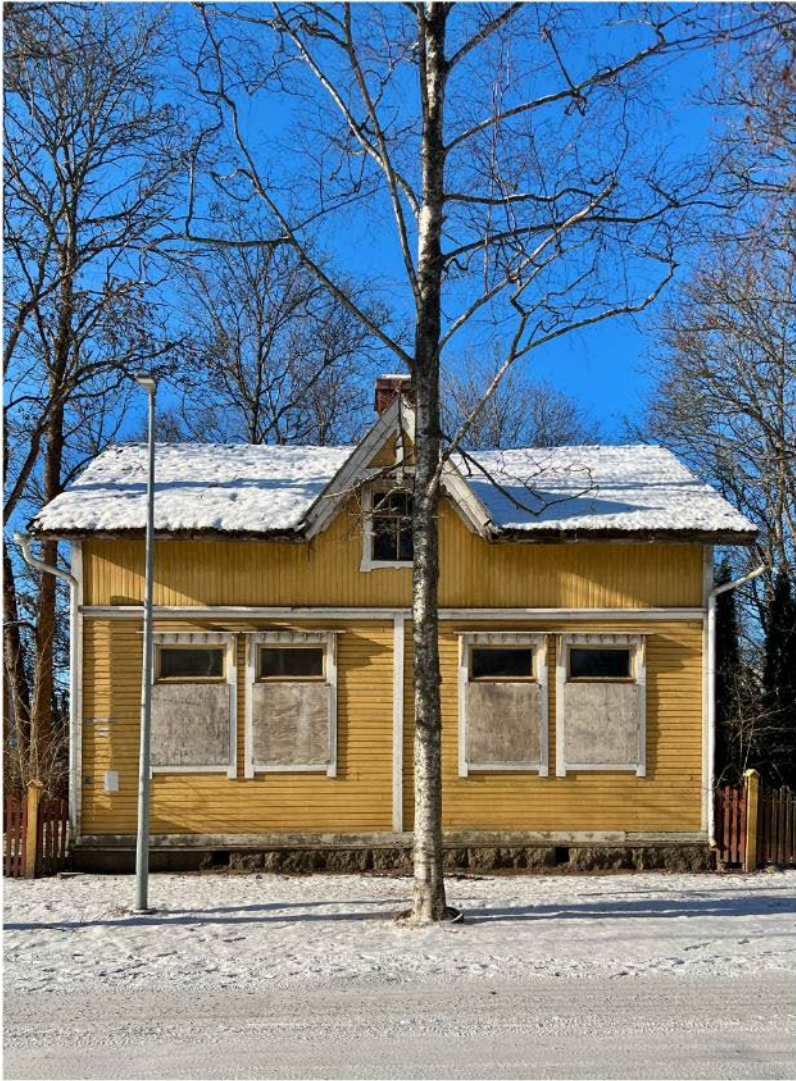


Rakennukseen on tehty kuntotarkastus (2022).

Vesikatossa on vuotokohtia, alakatossa on kostuneita kohtia ja sisäportaiden päällä on muutamia lahovaurioita.



Ote pääpiirustuksista. © Salon kaupunki.





*Valokuvat vuodelta 1991.
 Rumunlyöjänkatu 32: 3 ylintä riviä. Siltavoudinkatu 2: 2 riviä keskellä. Siltavoudinkatu 4: alin rivi.
 © Varsinais-Suomen Museo (MIP)*

Tekninen huolto

Suunnittelualue kuuluu kaupungin teknisten verkostojen piiriin.

Salon kaupunki - Moision Rantapuisto | Asemakaavanmuutos | Laatimisvaihe

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueella ei ole ajo-, raitio- tai lentoliikennemelua.

Alueella ei ole tällä hetkellä tiedossa olevaa saastunutta maa-ainesta.

Salon keskusta ei enää ole merkittävä tulvariskialue, se on silti nimetty muuksi tulvariskialueeksi, ja tulvariskit on otettava huomioon.



*Ajoliikennemelua ei ulotu kaavamuutosalueelle (kuvan alalaita).
© Salon kaupunki & Väylävirasto / latauspalvelu, lisenssi CC 4.0 BY, 2022.*

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueen maan omistaa yksityinen taho. Maanomistajan kanssa tehdään maankäyttösopimus.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Suunnittelualue on eri kaavoissa osoitettu seuraavin merkinnöin:

Varsinais-Suomen vahvistettujen ja hyväksytyjen maakuntakaavojen yhdistelmä

kaavamuutosaluetta koskevat seuraavat määräykset:



Keskustatoimintojen alue "C" (TPLMK, LAVMK).

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 olemassaolevia rakenteita kehittäen.



sr/srr/sra 123

Suojelumerkintä, "sra 67", rakennetun ympäristön suojelualue. Alue on

merkittävä rakennetun ympäristön kokonaisuus (VSMK, SSMK, TKSMK) ja osa valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävää vaalittavaa rakennettua ympäristöä.



Ulkoilureitti (LAVMK). Olemassa oleva ulkoilureitti, jolla on merkitystä osana maakunnallista ulkoilureittiverkostoa.

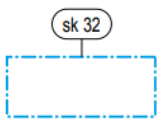
Suunnittelumääräys: Ulkoilureitin uran ympäristöä tulee hoitaa ottaen huomioon reitin ympäristön erityispiirteet.

Yleiskaava

Vuonna 2016 lainvoimaiseksi tullessa oikeusvaikutteisessa Salon keskustan osayleiskaava 2035:ssä kaavamuuotosaluetta koskevat määräykset:

AP Pientalovaltainen asuinalue "AP".

e1 "e1"-merkintä. Alue, jolla uudis- ja täydennysrakentamisen yhteydessä tavoiteltava korttelitehokkuus on 0,2-0,4 ja suositeltava rakennusten kerrosluku on korkeintaan 2.



Suojelumerkintä "sk 72", rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokas alue.

Alueen ominaispiirteet tulee säilyttää. Suojelun yksityiskohtainen toteuttamistapa ja lisärakentamismahdollisuudet ratkaistaan asemakaavatasolla. Alueelle voidaan sijoittaa uutta rakentamista ja toteuttaa muita ympäristöön vaikuttavia toimenpiteitä, kuitenkin siten, että aluekokonaisuuden kulttuurihistoriallisen arvon säilyminen ei vaarannu.

Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen rakentamista koskevan lupa-asian ratkaisemista.

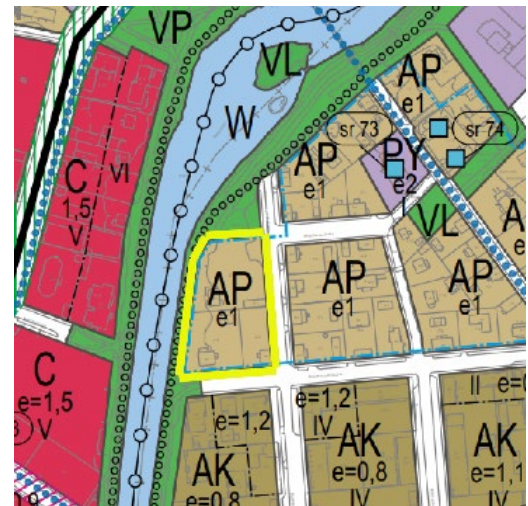
Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaava, hyväksytty 22.01.1982, kaavamuuotosaluetta koskevat määräykset:

AO-35 Erillispientalojen korttelialue "AO-35".

Rakennusta rakennettaessa, korjattaessa tai muutettaessa on katsottava, että ulkovuoraus on puuta ja että julkisivujen jäsentely, ovi- ja ikkuna-aukot sekä näiden muodot ja jaot, kattomuoto ja muut alueen rakennuksille ominaiset yksityiskohdat, käytetty materiaali ja väri soveltuvat ympäristöön.

Milloin edellä esitettyjen määräysten vastaisesti on rakennuksessa aikaisemmin suoritettu rakennustoimenpiteitä, on rakennus-, korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan edellä esitettyjen vaatimusten mukaisesti.



Muissa määräyksissä osoitetaan rakennusten sijoittuminen, rakennusala ja istutettava ala.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavoitus on käynnistetty maanomistajan aloitteesta. Asemakaavan muutos palvelee Salon kaupungin tavoitteita tiivistävästä keskusta-alueen rakennuskannasta.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavamuutostyö perustuu maanomistajan 29.3.2017 tekemään aloitteeseen alueen asemakaavoittamisesta. Kaavoitushanke näkyy vuoden 2024 Kaavoituskatsauksessa Moision Rantapuisto -nimisenä asemakaavahankkeena. Asemakaavan muutoksen laatiminen ja kaavoituksen käynnistämissopimus hyväksyttiin kaupungin hallituksessa 19.6.2023 §200.

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 (elinvoimajaosto, 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

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta on kuulutettu 16.10.2024. päivätyllä kuulutuksella. Kuulutus on julkaistu paikallislehdessä 16.10.2024. Kuulutus on ollut nähtävillä Salon kaupungin ilmoitustaululla Halikon virastotalossa ja kaupungin nettisivuilla 16.-30.10.2024 välisen ajan.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta ja Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtävilläolosta on ilmoitettu kuulutuksella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan on

Salon kaupunki - Moision Rantapuisto | Asemakaavanmuutos | Laatimisvaihe

mahdollista tutustua Salon kaupungin kaavoituksessa Halikossa, käyntiosoite Hornintie 2-4, sekä Salon kaupungin ajankohtaisten asemaakaavojen [internetsivuilla](#) . Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty tiedoksi Varsinais-Suomen ELY-keskukselle sekä Varsinais-Suomen liitolle.

Naapurusto-ryhmä, 6 asukasta, ovat jättäneet kannanoton koskien asemakaavamuutosta ja sen vaikutusta. Kannanotossa mainitaan, että asemakaavamuutosalue on kaupunkikuvallisesti, paikallisesti ja kulttuurisesti merkittävä alue, jolloin tulee huomioida rakentamisen tavoitteiden sopeutuminen tähän raamiin. Salon väkiluku ei ole kasvanut ennusteiden mukaan, täten ei ole perusteita lisätä suurta asuntomäärälle kaavamuutosalueella. Rakennustyyppinä toivotaan alueelle soveltuvaa perheystävällisyyttä. Kannanotossa pyydetään myös riittäviä selvityksiä maaperästä sekä luonnosta. Kannanotto on kokonaisuudessaan selostuksen liitteenä 6.

Kaavaluonnoksessa huomioidaan vaikutukset rakennettuun ympäristöön kaupunkikuvallisesti. Rakennusten toteutus mahdollistaa myös perheasuntojen toteutuksen alueelle. Asuntojakaumaan ei oteta kantaa kaavaluonnoksessa. Luontoselvityksen laatiminen alueelle aloitetaan keväällä. Pohjatutkimus alueelle teetetään keväällä.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Täydentyy.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on korttelin kehittäminen ja keskusta-asumisen lisääminen, sekä tutkia kiinteistöllä sijaitsevien rakennusten säilyttäminen ja suojele.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Täydennysrakentamisen kehittämistavoitteet Moision kaupunginosan pientaloalueella on määritelty voimassa olevassa asemakaavassa ja osayleiskaavassa.

Tavoitteet on myös johdettu siten, että huomioidaan alueen olevan asuntomessu-kohde.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Voimassaolevassa asemakaavassa korttelimääräys pyytää sopeuttamaan uudisrakentamisen tarkasti paikalliseen rakennustapaan.

Osayleiskaavassa Moision kaupunginosan pientaloalue on esitetty korttelitehokkuudella 0,2-0,4

Salon kaupunki - Moision Rantapuisto | Asemakaavanmuutos | Laatimisvaihe

ja kerrosluku maksimissaan II. Alue on merkitty rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokkaaksi alueeksi (sk 72).

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

Täydentyy.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Täydentyy.

Muut tavoitteet

Täydentyy.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Tavoitteiden pohjalta laadittiin yksi kaavaluonnos. Korttelialue on osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi merkinnällä A. Rakennusoikeus on toteutettava siten, että länsirajan rakennuspaikoilla on 3 erillistä rakennusta tontilla 9 ja 2 erillistä rakennusta tontilla 10. Rummunlyöjäkadun puoleisilla rakennuspaikoilla saa olla enintään 2 asuntoa/rakennus. Rakennuksia on toteutettava 2/rakennuspaikka. Rummunlyöjäkadun puolella rakennukset on rakennettava katulinjaan kiinni ja katon harja kadun suuntaisesti kuten ympäristön rakennuskannassa.

Rakennusten ulkovuorauksen tulee olla puuta ja julkisivujen jäsentely, ovi- ja ikkuna-aukot sekä näiden muodot ja jaot, kattomuoto ja muut alueen rakennuksille ominaiset yksityiskohdat, käytetty materiaali ja väri soveltuvat ympäristöön. Kattomuodon tulee olla perinteinen harjakatto, jonka kaltevuus on 1:2-1:1,5. Materiaalina lukkosauma- tai konesaumapeltikate tai tiilikate värinä musta tai tiilenpunainen. Rakennusoikeus tontilla 9 on 1340 kerrosneliömetriä ja tontilla 10 1000 kerrosneliömetriä. Rakennusten kerroskorkeudet ovat 1 u 3/4 ja 1 u 5/6 kuten ympäristössä.

Kokonaisrakennusoikeus vastaa osayleiskaavan tehokkuutta 0.4 eli on 2340 kerrosneliömetriä. Tontin nykyinen asemakaava mahdollistaa neljän erillispientalon rakentamisen korttelialueelle. Kokonaisrakennusoikeus on asuinrakennuksille ja talousrakennuksille yhteensä 1640 kerrosneliömetriä jaettuna kolmelle ohjeelliselle tontille.

Asemakaavan muutos lisää korttelialueen rakennusoikeutta ja rakennuspaikkojen lukumäärää verrattuna nykyiseen asemakaavaan. Kaavamuutoksessa vaaditaan kokonaisrakennusoikeus jakamaan yhdeksään erilliseen asuinrakennukseen. Tällä varmistetaan toteutuksen säilyminen pienimittakaavaisena ja ympäristön rakennuskannan huomioivana. Korttelialueen puustoa tulee säilyttää länsirajalla vähintään 5 metrin vyöhykkeellä. Samoin korttelialueen keskellä tulee säilyttää/ istuttaa puustoa, millä varmistetaan riittävän viheralan säilyminen.

Rummunlyöjäkadun puolella asuinrakennusten mittakaava noudattaa Moision pientalojen mittakaavaa. Kaavamuutos mahdollistaa nykyisten rakennusten korjaamisen. Rakennuksia ei esitetä asemakaavalla suojeltavaksi. Tehdyn kuntotarkastuksen ja kokonaisarvioinnin perusteella rakennusten kunto on niin huono, että rakennusten korjaaminen vaatii niin suuria toimenpiteitä, että rakennusten suojeleminen ei ole perusteltua. Tavoitteena kaava-alueen toteutuksessa on säilyttää erityisesti Siltavoudin- ja Rummunlyöjäkadun kulmassa oleva rakennus yhtenä asunomessukohteena.

Autopaikoituksessa noudatetaan vaatimusta 1 autopaikka/ 85 kerrosneliömetriä. Lisäksi vaaditaan polkupyöräpaikkoja 1pp/ 40 kerrosneliömetriä.

Yleiskaavassa osoitettu alueellinen suojelumerkintä sk-1 on lisätty asemakaavaan sellaisenaan koskemaan koko korttelialuetta.

Kaavassa on täydentäviä määräyksiä rakentamisesta, piha-alueista, ulko-oleskelutiloista, hulevesistä ja energiasta.



Havainnekuva osoittaa yhden toteutustavan alueelle.

4.5.2 Valitun vaihtoehdon vaikutusten selvittäminen ja arviointi

Vaikutusten selvittäminen

Vaikutukset on selvitetty osayleiskaavatyön yhteydessä. Kaavan vaikutuksia rakennettuun ympäristöön sekä luontoon ja luonnonympäristöön on tarkasteltu selostuksen kohdassa 5.4.

4.5.3 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Vaikutusselvitysten ja arvioinnin tulokset

Täydentyy.

Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

Täydentyy.

4.5.4 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Täydentyy.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Korttelialue osoitetaan asuinrakennusten korttelialueeksi.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 5849m².

5.1.2 Palvelut

Alueelle ei tule palveluita.

5.1.3 Hulevedet

Hulevesien hallinnan suunnittelua edellytetään rakennuslupavaiheessa.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Korttelialue	Pinta-ala	Tonttien lkm	Rakennusoikeus
A	5849 m ²	2	2340 k-m ²

Suunnittelualueen rakentamista ohjataan kaavamääräyksillä ja korttelialueen suojelumääräyksellä sk-1.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

A= asuinrakennusten korttelialue

5.3.2 Muut alueet

Ei muita alueita.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asuminen

Kaavamuuotosalueen väestömäärä lisääntyy n. 50-60 henkilöllä toteutuksesta riippuen. Laskelma on tehty arvion 1asukas/ 40 kaavan kerrosneliometriä pohjalta. Toteutuessaan

asemakaava tehostaa alueen nykyistä maankäyttöä ja täydentää olemassa olevaa ympäristöä ja parantaa kaupunkikuvaa. Korttelialueen rakennukset ovat tyhjillään ja alue on hoitamaton. Kaava mahdollistaa nykyisten rakennusten säilyttämisen, jos niiden korjaaminen nähdään mahdollisena.

Kaupunkikuva

Kaavamuutos täydentää alueen rakennuskantaa. Kaava-alueelle on annettu tarkentavia määräyksiä rakennusten sovittamisesta ympäröivään alueeseen. Kaavamuutoksen vaikutuksia Rummunlyöjäkadun katumaisemaan vähennetään rajaamalla rakennuspaikat, rakennusoikeus ja kerroskorkeus kaavaan vastaamaan ympäristön rakennuskantaa. Katualueelle ei tehdä muutoksia ja kadun koivukujanne säilytetään.

Palvelut

Kaavamuutosalueelle ei tule uusia palveluita.

Virkistys

Kaava-alueen puusto säilyy länsirannalla ja korttelialueen keskellä. Lähivirkistysalueisiin ja kävely- ja pyöräilyreitteihin ei tule muutoksia.

Liikenne

Kaavamuutos lisää liikennettä Rummunlyöjän- ja Siltavoudinkadulla alueelle tulevien asukkaiden verran.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaavamuutosalueella ei ole muinaismuistoja. Osayleiskaavan suojeltu Moision pientaloalue huomioidaan kaavassa koko korttelia koskevalla suojelumerkinnällä sk-1. Rakentamisen laatua ja ympäristöön sopivuutta varmistetaan kaavamääräyksillä.

Tekninen huolto

Kaava-alueen kunnallistekninen valmius on olemassa.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Kaava-alueelle ei kohdistu ympäristöhäiriötä.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaava-alueen puusto säilyy länsirannalla ja korttelialueen keskellä. Lähivirkistysalueisiin ei tule muutoksia. Uudisrakentamisen vaikutuksia on arvioitu havainnekuvin kaavakartalla. Korttelialueen länsirannalla suojaavaa puustoa säilytetään ja rakentamista ohjataan rakentamislupavaiheessa sovittamalla rakennusten sijainti siten, että puustoa voidaan säilyttää ja vaikutukset maisemassa jäävät mahdollisimman vähäisiksi. Rummunlyöjäkadun merkittävä katunäkymä säilyy ennallaan ja uudisrakentamisen kokoa ja sijaintia ohjataan kaavamääräyksillä ympäristöön sopivaksi.



Havainnekuva Salonjoen puolelta.



Havainnekuva Rummunlyöjäkadun puolelta.

Ilmastokestävän kaavoitukset huomioiminen

Kaavan ilmastokestävyyttä on arvioitu Pirkanmaan ELY-keskuksen kehittämän selainpohjaisen työkalun (KILVA) avulla. Kaavaluonnoksen ilmastokestävyyttä on arvioitu vastaamalla kysymyksiin ja saatu tarkistuslista kuvaa kaavaluonnoksen ilmastokestävyyttä. Valittu sijainti mahdollistaa toteuttamisen ilmastokestävästi. Alue sijaitsee rakennetussa ympäristössä ja uudisrakentaminen täydentää olevaa yhdyskuntarakennetta.

Työkalun toimintaperiaate:

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

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

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

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

Kaavan vahvuudet ilmastokestävydestä teemoittain

- Kulutuksen päästöjen minimoiminen
- Luonnonvarojen käytön minimoiminen
- Kestävän elämäntavan mahdollistaminen

Kaavan heikkoudet ilmastokestävydestä teemoittain

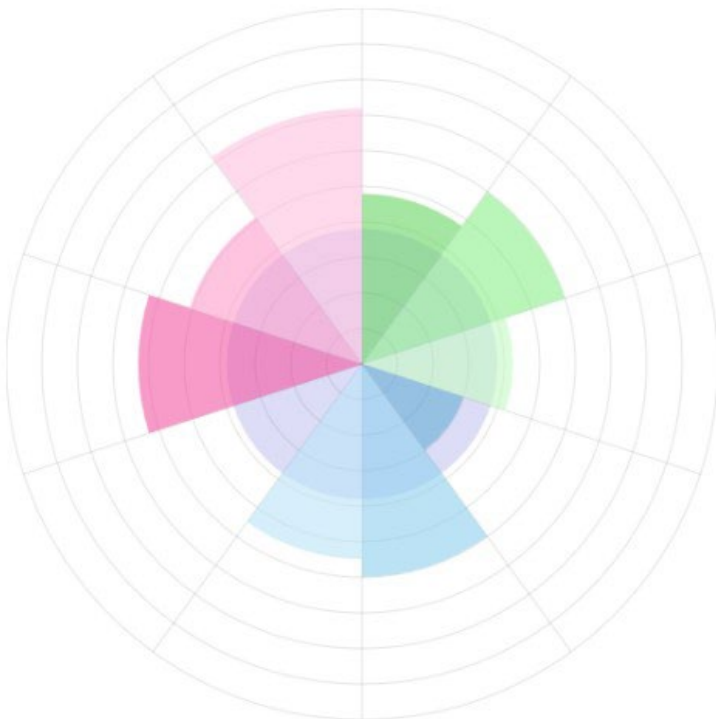
- Metsien hiilinielujen ja hiilivarastojen turvaaminen ja lisääminen
- Hiilen säilyminen tulevassa rakenteessa
- Liikkumisen tarpeen vähentäminen
- Alueen ilmastoriskeille alttiiden ominaispiirteiden tunnistaminen
- Äärevöityvistä sääoloista aiheutuvien vaaratekijöiden tunnistaminen

Kaavamuutos tukeutuu olemassa olevaan ympäristöön ja hyödyntää alueella olevaa teknistä verkostoa, jalankulku- ja pyöräreittejä sekä joukkoliikennettä. Puurakentamista edellytetään koko alueelle, mikä mahdollistaa hiilen säilymisen tulevassa rakenteessa. Kaava-alueen puuston säilyttäminen toimii hiiltä sitovana alueena.

Ilmatoriskiä ja sään ääreisilmiöitä ei ole tutkittu erityisesti tässä kaavahankkeessa. Alueen tiedetään olevan muu tulvariskialue. Hulevesien käsittelyyn otetaan kaavamääräyksillä kantaa ja varmistetaan, että hulevesin käsittelystä tehdään suunnitelma rakentamislupavaiheessa.

Kaavasi ilmastokestävyuden painottuminen

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



5.4.3 Muut vaikutukset

Kaava-alueen toteutuksella ei ole muita vaikutuksia.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Ympäristöhäiriöitä aiheutuu rakennusten rakentamisesta rakennusaikana. Väestömäärän lisääntyminen kaava-alueella lisää ympäristöhäiriöitä yksityisautoilun tuottaman liikenteen osalta.

5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Laatimisvaiheen kaavaluonnos merkintöineen on selostuksen liitteenä 7.

5.7 Nimistö

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta nimistöön.

6. Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Havainnekuva kaavan yhdestä mahdollisesta toteutuksesta on kaavaluonnoskartalla ja selostuksen liitteissä. Toteutusta ohjaavat kaavamääräykset.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Tavoitteena on, että alueelle toteutuu asuntomessukohteita osana Salon asuntomessuja 2028.

6.3 Toteutuksen seuranta

Rakennusvalvonta seuraa rakentamisen laatua myöntäessään rakentamislupia. Kaavoitus on mukana rakentamisen ohjaamisessa ja antaa tarvittaessa lausuntoja kaavamääräyksistä ja rakennustavasta.

Salossa 14. päivänä maaliskuuta 2025

Virpi Elovaara

Asemakaavapäällikkö

Maankäyttöpalvelut

Salon kaupunki

Hornintie 2-4, Halikko

puhelin 02 778 5101

virpi.elovaara@salo.fi

www.salo.fi