

Asemakaavan muutos Moision Rantapuisto

Elinvoimajaosto 25.03.2025 § 44
823/10.02.03/2023

Valmistelija

Kaavoitusarkkitehti Noora Kassinen, asemakaavapäällikkö Virpi Elovaara,
virpi.elovaara@salo.fi, 02 778 5114

Kaavamuutoksen vireilletulo, lähtökohdat ja tavoitteet

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.

Kaava-alue sijaitsee Salon keskustassa Rummunlyöjäkadun, Siltavoudinkadun ja Siltavoudinpuiston rajaamassa korttelissa. Kaava-alueen länsipuolella on Salonjoki. Kaava-alue kuuluu yleiskaavassa suojeltuun Moision kaupunginosan suojelualueeseen ja on kooltaan noin 5849 neliometriä.

Kaavamuutoksen tavoitteena on korttelin kehittäminen ja keskusta-asumisen lisääminen huomioimalla alueen toteutumisen mahdollisena asuntomessualueena vuonna 2028.

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta on kuulutettu 16.10.2024.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yksi kannanotto. Kuusi henkilöä jätti yhteisen 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. Kaava mahdollistaa myös perheasuntojen toteutuksen alueelle. Asuntojakaumaan ei oteta kantaa kaavaluonnoksessa. Luontoselvityksen sekä pohjatutkimuksen laatiminen alueelle aloitetaan keväällä.

Suunnittelualueen nykytilanne

Maakuntakaava:

Varsinais-Suomen vahvistettujen ja hyväksytyjen maakuntakaavojen yhdistelmässä kaava-alue kuuluu keskustatoimintojen alueeseen merkinnällä C. Alue on osoitettu suojelumerkinnällä sra 67 rakennetun ympäristön suojelualue. Kaava-alueen länsipuolella on olemassa oleva ulkoilureitti, jolla on merkitystä osana maakunnallista ulkoilureittiverkostoa.

Yleiskaava:

Salon keskustan osayleiskaavassa kaava-alue on pientalovaltaista asuinalueita merkinnällä AP. Korttelitehokkuus on 0.2-0.4 ja kerrosluku korkeintaan 2. Alue on osoitettu suojelumerkinnällä sk 72 rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokas alue.

Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa kaava-alue on erillispientalojen korttelialuetta merkinnällä 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, rakennusoikeus, kerrosluku ja istutettava ala.

Kaavaluonnos

Lähtökohta-aineiston ja kaupungin tavoitteiden pohjalta laadittiin yksi kaavaluonnos, jonka pääperiaatteet ovat seuraavat:

Korttelialue on osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi merkinnällä A. Alueen rakennusoikeus on toteutettava siten, että länsirajan rakennuspaikoilla on 3 erillistä rakennusta tontilla 9 ja 2 erillistä rakennusta tontilla 10. Rummunlyöjänkadun puoleisilla rakennuspaikoilla saa olla enintään 2 asuntoa/rakennus ja rakennuksia on toteutettava 2/rakennuspaikka. Rummunlyöjänkadun 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 kerrosneliometriä ja tontilla 10 1000 kerrosneliometriä. Rakennusten kerroskorkeudet ovat 1 u 3/4 ja 1 u 5/6.

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

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.

Kaavartkaisun perustelut

Korttelialue on osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi merkinnällä A, mikä mahdollistaa erityyppisten asuinrakennusten rakentamisen alueelle. Rakentamista ohjataan tarkemmin kerrosalalla, kerrosluvulla ja yleisillä kaavamääräyksillä. Alueen kokonaisrakennusoikeus vastaa osayleiskaavan tehokkuutta 0.4 eli on 2340 kerrosneliometriä. Tontin nykyinen asemakaava mahdollistaa neljän erillispientalon rakentamisen korttelialueelle. Kokonaisrakennusoikeus on asuinrakennuksille ja talousrakennuksille yhteensä 1640 kerrosneliometriä jaettuna kolmelle ohjeelliselle tontille.

Asemakaavan muutos lisää korttelialueen rakennusoikeutta ja rakennuspaikkojen lukumäärää verrattuna nykyiseen asemakaavaan. Kaavamutoksessa 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 myös 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 mahdollisena asuntomessukohteena.

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.

Liitteet

- osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- laatimisvaiheen kaavaluonnos 14.3.2025
- asemakaavaselostus
- kaavaselostuksen liitteet

Esittelijä	Elinvoimajohtaja
Päätösehdotus	Elinvoimajaosto päättää asettaa Moision Rantapuiston kaavaluonnoksen nähtäville MRA 30 §:n mukaisesti 30 vrk:n ajaksi ja pyytää siitä tarvittavat viranomaislausunnot. Asemakaavamuutos koskee Moision (7) kaupunginosan korttelin 2 tonttia 8. Asemakaavan muutoksella muodostuu Moision (7) kaupunginosan korttelin 2 tontit 9 ja 10.
Päätös	<p>Jerina Wallius ehdotti seuraavaa: "Keskeneräisen valmistelun vuoksi jaosto esittää uudelleen valmistelua ja ottaa asian käsittelyyn kun luontoselvitykset ja rakennusten tarkemmat kuntoselvitykset ovat valmistuneet."</p> <p>Ehdotus raukesi kannattamattomana.</p> <p>Puheenjohtaja totesi, että asian käsittelyä jatketaan.</p> <p>Elinvoimajaosto jatkoi asian käsittelyä.</p> <p>Elinvoimajaosto hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.</p>
Tiedoksianto	Maankäyttöpalvelut/ asemakaavayksikkö