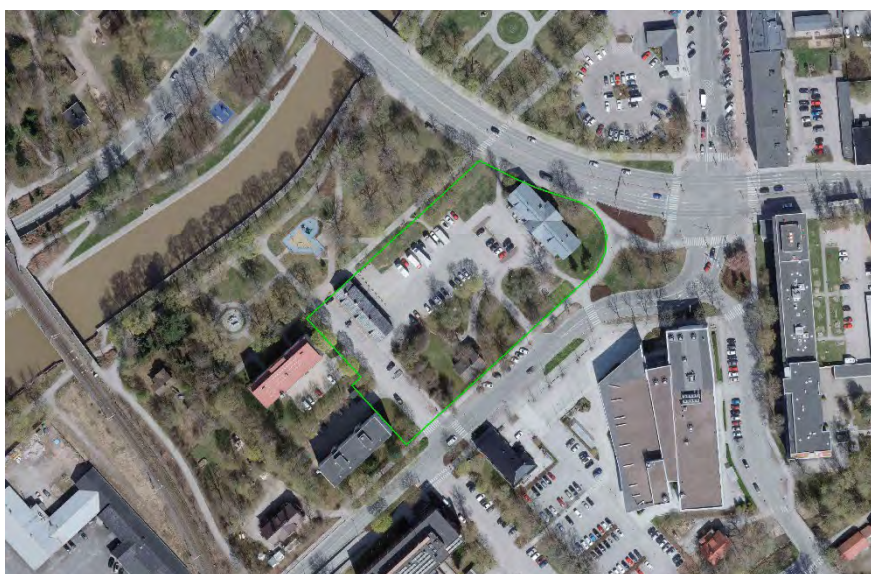


Vanhan kaupungintalon kortteli

Asemakaava muutos

Kaavaselostus

Laatimisvaihe/2025



Kansilehden kuva: Ilmakuva alueesta

Tekijänoikeudet: © salon kaupunki

Valokuvien tekijänoikeudet: Maankäyttöpalvelut, Kasinen Noora ja Huittinen Eeva

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Suunnitelma

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 8.4.2025 päivättyä asemakaavakarttaa.

Kaavan nimi

Vanhan kaupungintalon kortteli

Suunnittelualue

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

Asemakaavan muutos koskee

Hornin (2) kaupunginosan kortteliä 2 tonttia 6 sekä katu- ja puistoaluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu

Hornin (2) kaupunginosan kortteli 2 tontti 7-11 sekä autopaikkojen korttelialuetta ja katualuetta.

Asianumero

2760/10.02.03/2024

Kaavan laatija

Salon kaupungin maankäyttöpalvelut, kaavoitusarkkitehti Eeva Huittinen

Kaavan vireilletulo

Vireilletulo, katso kohta 4.2.2.

Kaavan käsittelyt

Käynnistäminen:

Vanhan kaupungintalon kortteliasemakaava muutos.
Salon kaupunki

Elinvoimajaosto 21.05.2024 (§ 60)

Luonnosvaihe:

Elinvoimajaosto täydentyy...

Kaupunginhallitus täydentyy...

Ehdotusvaihe:

Täydentyy..

Hyväksymisvaihe:

Täydentyy...

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Salon ydinkeskustassa. Suunnittelualueen rajaus ilmenee liitteenä olevasta kartasta. Kaava-alue on kooltaan noin 9576 neliometriä.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on "Vanhan kaupungintalon kortteli". Kaavan tarkoituksena on kehittää Vanhan kaupungintalon korttelista kulttuuriympäristöön soveltuva, kaupunkikuvallisesti laadukas ja toiminnallisesti monipuolinen kokonaisuus, jossa yhdistyvät asuminen ja kulttuuritoiminnot sekä suojeltujen rakennusten säilyttäminen. Kaavalla mahdollistetaan täydennysrakentaminen kestävän kaupunkirakenteen periaatteita noudattaen sekä varaudutaan mahdolliseen asuntomessujen toteuttamiseen alueella.

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

Vanhan kaupungintalon kortteliasemakaava muutos.
Salon kaupunki

1.6	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	6
2.	Tiivistelmä	6
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2	Asemakaava	6
3.	Lähtökohdat	7
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2	Luonnonympäristö	7
3.1.3	Rakennettu ympäristö	9
3.1.4	Maanomistus	20
3.2	Suunnittelutilanne	20
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	20
3.2.2	Salon kaupungin ilmasto- ja ympäristöohjelma 2021–2025	22
3.2.3	Salon kaupunkistrategia 2030 – Avaimet kaikkiin oviin	23
3.2.4	Kaava-aluetta koskevat muut suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	24
4.	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	25
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	25
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	25
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	26
4.3.1	Osalliset	26
4.3.2	Vireilletulo	26
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	26
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	26
4.4	Asemakaavan tavoitteet	26
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	27
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	28
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	28

4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	28
4.5.2	Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu.....	29
4.5.3	Yhteenvedo vaihtoehtojen vertailusta	29
4.5.4	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	29
4.5.5	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	30
5.	Asemakaavan kuvaus	30
5.1	Kaavan rakenne	30
5.1.1	Mitoitus.....	31
5.1.2	Palvelut.....	31
5.1.3	Hulevedet	32
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	32
5.3	Aluevaraukset	32
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	33
5.4.3	Vaikutukset kevytliikenteen yhteyksiin	35
5.5	Ympäristön häiriötekijät	35
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	36
5.7	Nimistö	36
6.	Asemakaavan toteutus	36
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	36
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	36
6.3	Toteutuksen seuranta	36

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1- sijaintikartta
- Liite 2- maanomistuskartta
- Liite 3- ote keskustan osayleiskaavasta (oikeusvaikutteinen)
- Liite 4- ote ajantasa- asemakaavasta (poistuva asemakaava)
- Liite 5- valmisteluvaiheen asemakaavaluonnos
- Liite 6- havainnekuva luonnosvaihe

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Salon seudun maakuntakaava
- Salon kaupungin ilmasto- ja ympäristöohjelma 2021–2025
- Salon kaupunkistrategia 2030 – Avaimet kaikkiin oviin

2. Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Prosessi käynnistettiin kaupungin elinvoimajaoston päätöksellä Elinvoimajaosto 21.05.2024 (§ 60). Kaava laaditaan kaupungin aloitteesta mahdollisena asuntomessujen kohteena.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) julkaistiin ja asetettiin nähtäville 28.1-12.2.2025.

Kaava laaditaan kaupungin aloitteesta mahdollisena asuntomessujen kohteena.

2.2 Asemakaava

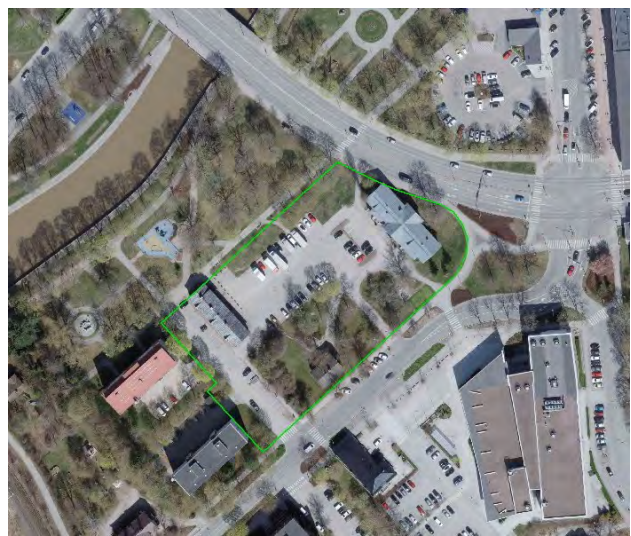
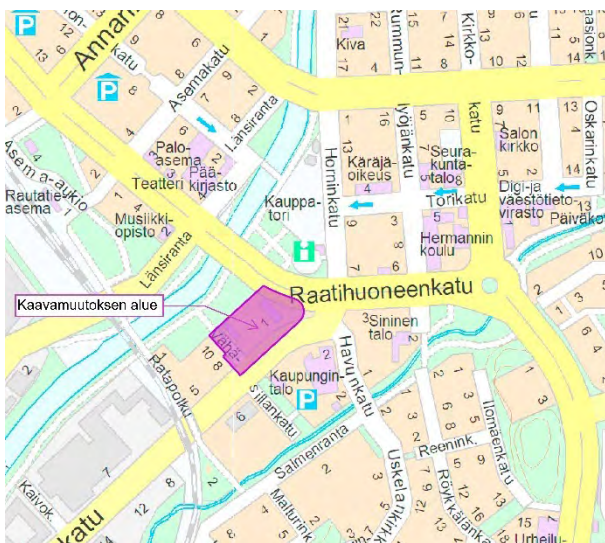
Asemakaava toteutuu maanomistajan aikataulun mukaisesti. Tavoitteena on, että alueelle toteutuu asuntomessukohteita osana Salon asuntomessuja 2028.

3. Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue sijoittuu Salonjoen varrella sijaitsevaan Vanhan kaupungintalon kortteliin, joka rajautuu Horninpuistoon ja Asemakatuun. Alueella on historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittäviä rakennuksia, kuten Vanha kaupungintalo. Alueen ilme on avoin ja puistomainen, ja sen ympäristössä yhdistyvät historialliset rakennukset ja Salon keskustan palveluiden läheisyys.



Asemakaavamuutosalue opaskartassa ja ilmakuvassa. © Salon kaupunki

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne ja maisemakuva

Kaavamuutosalue sijoittuu Salon keskustan arvokkaaseen kulttuuriympäristöön Vanhan kaupungintalon ympäristössä. Alueella on selvästi puistomainen luonne: avarat nurmialueet, vanhat puistopuut ja hoidetut istutusalueet luovat avoimen ja vehreän kaupunkimaisen maisemakuvan. Rakennettu ympäristö, kuten historialliset puutalot, sulautuu luontevasti osaksi viherympäristöä. Alue liittyy saumattomasti Horninpuiston avoimeen ja vehreään maisemaan sekä Salonjoen ranta-alueeseen, muodostaen osan laajempaa keskustan viheryhteyttä.

Luonnonolot ja movimuotoisuus

Kaava-alueella vallitsee monipuolinen ja hyvin säilynyt viherympäristö. Alueella esiintyy varttunutta puustoa, kuten vaahteraa ja koivua. Nurmipinnat ja aluskasvillisuus tukevat alueen ekologista rakennetta. Kaava-alueella ei ole virallisesti suojeltuja luontotyyppejä, mutta alueen puusto ja viherympäristö ovat merkittäviä sekä kaupunkikuvan että luonnon monimuotoisuuden kannalta. Kaava-alueelle on tilattu luontoselvitys, jonka on tarkoitus valmistua ennen kaavan ehdotusvaihetta. Selvityksen tuloksia hyödynnetään kaavan jatkosuunnittelussa ekologisten arvojen turvaamiseksi.

Pienilmasto

Viherympäristö, erityisesti vanhat lehtipuut, vaikuttavat myönteisesti alueen pienilmastoon. Puusto tarjoaa suojaa tuulelta ja varjostusta kesäisin, mikä vähentää kaupunkiympäristön lämpökuormaa. Laajat puistovyöhykkeet edistävät ilman vaihtuvuutta ja luovat viihtyisiä mikroilmastoja rakennetun ympäristön keskelle.

Salonjoen läheisyys vaikuttaa alueen pienilmastoon erityisesti kosteuden ja tuulisuuden osalta. Joki tuo alueelle kosteutta, joka saattaa viilentää ympäristöä lämpiminä ajanjaksoina ja vaikuttaa ilman kosteuspitoisuuteen. Lisäksi jokilaakson avoin muoto ohjaa tuulen kulkua ja saattaa lisätä paikallista vedon tuntua erityisesti keväällä ja syksyllä.

Vesistö ja vesitalous

Kaava-alueen länsipuolella sijaitsee Salonjoki, jonka läheisyys on merkittävä maisemallinen ja ekologinen tekijä. Vaikka joki ei kuulu suoraan kaava-alueeseen, sen läheisyys tulee huomioida hulevesien hallinnan suunnittelussa. Kaava-alueen pohjamaalaji on savi (Sa), mikä vaikuttaa maaperän vedenläpäisevyyteen ja vaatii huolellista hulevesien ohjaamista ja mahdollisesti viivytysohjauksia. Hulevesien hallinnassa tavoitteena on estää tulvimista sekä varmistaa, ettei valuma-alueelta johdeta kuormitusta suoraan Salonjokeen.





Kuva otettu Salonjoen toiselta puolelta suunnittelualuetta. Uudet rakennukset tulevat vaikuttamaan näkymään myös joenvarrelta katsoen.

Luonnonsuojelu

Kaava-alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole virallisia luonnonsuojelualueita tai -kohteita. Luontoselvityksessä tullaan kuitenkin arvioimaan mahdollisia suojelullisesti merkittäviä luontotyyppisiä tai lajeja. Alueen kehittämisessä pyritään turvaamaan nykyiset luontoarvot ja vahvistamaan viheryhteyksiä osana Salon keskustan ekologista verkostoa, erityisesti Horninpuiston ja Salonjoen suuntaan.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Vanhan kaupungintalon korttelin kaava-alueella ei tällä hetkellä ole asuntoja. Alueen asukasmäärän odotetaan kasvavan lisärakentamisen myötä.

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue sijoittuu osaksi Salon keskustan yhdyskuntarakennetta.

Kaupunki-/ja taajamakuva

Kaava-alueella suojellut rakennukset ja viheralueet tuovat kortteliin kulttuurihistoriallista arvoa ja visuaalista kerroksellisuutta.

Asuminen

Kaava-alueella ei tällä hetkellä ole asumista.

Vanhan kaupungintalon kortteliasemakaava muutos.
Salon kaupunki

Palvelut ja elinkeino

Alueella on sosiaali- ja kulttuuritoimintaa palvelevia tiloja. Kaavamuutoksen myötä pyritään mahdollistamaan monipuolinen käyttö yhdistämällä asumista ja kulttuuritoimintoja.

Virkistys

Horninpuisto tarjoaa alueen asukkaille ja vierailijoille vehreän ympäristön ulkoiluun ja virkistykseen. Puistossa on kävelyreittejä, istutuksia ja historiallisia elementtejä, jotka tekevät siitä suositun ajanviettopaikan.

Liikenne

Alue on hyvin saavutettavissa sekä kevyen liikenteen että moottoriajoneuvojen osalta. Pysäköintialueet ja kevyen liikenteen väylät tukevat alueen saavutettavuutta ja liikkumisen sujuvuutta.

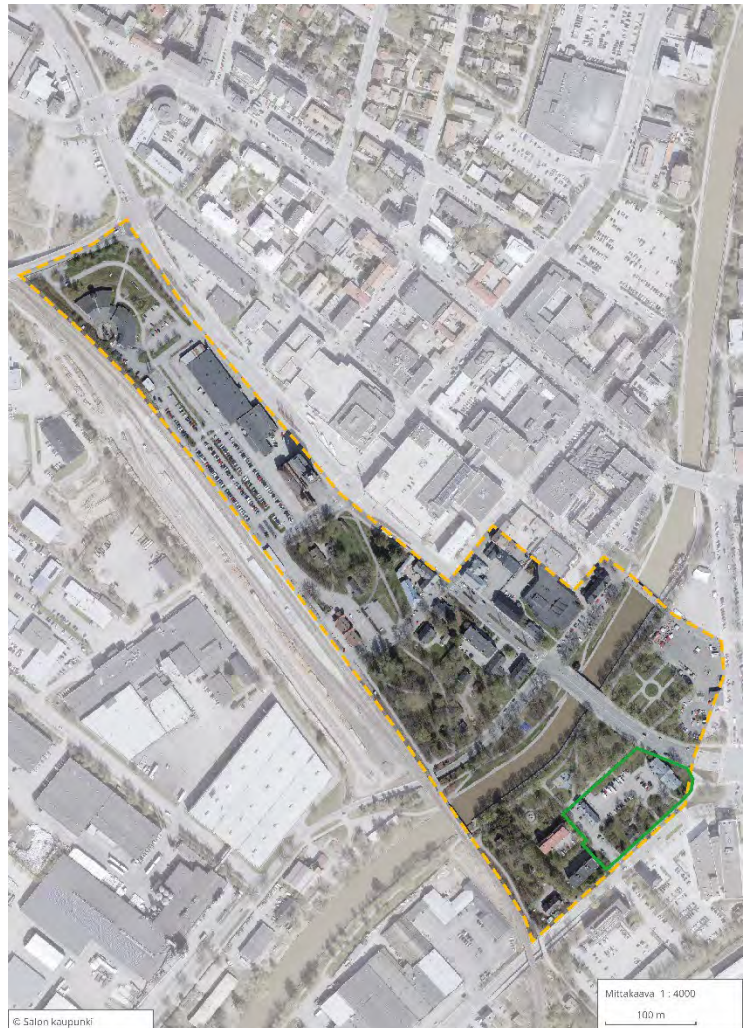


Kuvia puisto alueelta 4.12.2024.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaavoitettava alue kuuluu valtakunnallisesti merkittäviin rakennetun kulttuuriympäristön alueeseen (RKY). Salon asemanseudun ja Mariankadun ympäristö on yksi Suomen parhaiten säilyneitä historiallisia rautatiealueita. Rakennuskanta koostuu pääosin 1800-luvun lopun ja 1900-luvun alun puurakennuksista, jotka ilmentävät aikakauden tyypillisiä arkkitehtonisia tyyliuuntia. Rakennukset ovat mittakaavaltaan inhimillisiä, yksityiskohdiltaan koristeellisia ja materiaaliltaan luonnonläheisiä.

Erityisesti Mariankadun varrella puurakenteiset yksikerroksiset rakennukset muodostavat eheän kaupunkikuvan, joka kuvastaa Salon kauppalan perustamisen jälkeistä rakentamiskulttuuria ja kaupunkirakenteen tiivistymistä rautatien tulon myötä.



Kuvassa valtakunnallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön alue RKY (keltaisella katkoviivalla) ja kaavamutosalue (vihreällä viivalla).

Rakennusten sijoittuminen vehreiden puistojen ja Salojoen rannalla avautuvan maiseman yhteyteen korostaa alueen kulttuurihistoriallista merkitystä. Puistot, kuten Tapionpuisto, Asemapuisto ja Horninpuisto, sitovat rakennukset toisiinsa ja muodostavat luonnon ja rakennetun ympäristön välillä tasapainoisen ja kaupunkikuvallisesti arvokkaan kokonaisuuden. Asemanseutu ja sitä ympäröivä rakennuskanta edustavat esimerkkiä alueesta, jossa rakentaminen ja luonnonläheisyys täydentävät toisiaan ja luovat ainutlaatuisen kaupunkiympäristön. Koska alueella on säilynyt näin eheä ja valtakunnallisesti arvokas rakennushistoriallinen miljö, sen kehittämisen on tapahduttava alueen identiteettiä ja historiallisia piirteitä kunnioittaen.

Valokuvia kaava-alueen lähiympäristössä olevista puisista rakennuksista ja RKY alueen rakennuksista.



Vanhan kaupungintalon kortteliasemakaava muutos.
Salon kaupunki

Rakennusinventointi

Kaavamuutosalueen olemassa olevien rakennusten yksilöidyt kuvaukset:

1. Vanha kaupungintalo



Julkisivu vanhasta kaupungintalosta torilta päin.

- Rakennusvuosi: 1901
- Alkuperäinen käyttötarkoitus: Keskuskansakoulu
- Nykyinen käyttötarkoitus: (sosiaalipalvelut) Kasvatus- ja perheneuvola
- Suunnittelija: August A. Tapio
- Kerrosluku: 1 (+1)
- Perusta: Kvaderigraniitti
- Runko: Hirsi
- Kattomuoto: Satulakatto
- Katemateriaali: Saumapelti (musta/harmaa)
- Ulkovooraus: Pysty-vaaka-pysty
- Ulkovärit: Sininen/valkoinen
- Kunto päälisinpuolin tarkasteltuna: Hyvä/erinomainen
 - Julkisivumaalissa on paikoin normaalia kulumaa, mutta rakennus näyttää olevan yleisesti erittäin hyvässä kunnossa.
 - Pilastereiden alaosissa näkyy joitakin mahdollisia lahovaurioita, mutta ne ovat hyvin pieniä ja helposti korjattavissa.
 - Ikkunoiden puulistat kaipaavat huoltomaalausta ja paikoittain mahdollisia korjauksia.
- Suojelu: Voimassa olevassa Salon osayleiskaavassa sr-25. Voimassa olevassa asemakaavassa sr- 7. Kuuluu RKY-alueeseen.

Erityispiirteet

Julkisivussa on paljon koristeellisia puurakenteita, kuten voluuttikoristeiset pilasterit ja kapiteelit, jotka tuovat rakennukseen arvokkuutta.



Kulmien pilastereissa klassista ornamentiikkaa, lisäksi vaakalistat hallitsevia. Kuistien alla kasetointia.



Kuvassa pilasterin voluuttikoriste lähempää.



Osa ikkunoista säilyttänyt alkuperäiset salmiakkiruudukkopuitteet, mikä korostaa rakennuksen historiallista arvoa.



Pihan puolella näkyvät smyygilistat, jotka ovat tyypillisiä rakennusajan yksityiskohtia.



Pilasterin koristeellinen kapiteeli eli yläpää.



Julkisivuissa on risaliitteja jotka tuovat rakennukseen jäseneltyä symmetriaa.



Frontoni eli päätykolmio sisäpihan puolelta katsottuna. Kuvassa näkyvät myös Ikkunat, jotka ovat pääosin T-mallisia. 2. kerroksessa pihan päätykolmiossa myös pienet ruusuikkunat.



Julkisivu pihan puolelta katsottuna. Pihan puolella on kaksi pulpettikattoista sisäänkäyntiä, joiden alapuolella kuistit.

Rakennuksen historia sekä rakennukseen tehdyt korjaukset ja muutokset

- 1899: Kauppalan kansakoulun rakennuspiirustukset tilattiin turkulaiselta G.E. Ekestubbelta, mutta hänen ehdotuksensa hylättiin kustannussyistä. Sen sijaan hyväksyttiin August A. Tapion lähes samanlainen suunnitelma.
- 1901: Rakennus valmistui keskuskansakouluksi. Siihen tehtiin neljä luokkahuonetta: kaksi keskirisaliittien kohdalle ja kaksi niiden molemmille puolille. Rakennuksen päätyihin sijoitettiin opettajien asunnot: joen puolelle naisopettajalle 3h + k ja toiseen päätyyn miesopettajalle 4h + k. Jokipäädyssä oli oma kuistisisäänkäynti, ja koululuokkiin kuljettiin pihan puoleisista umpikuisteista.
- 1938: Rakennus muutettiin kauppalan virastotaloksi. Toiseen keskiosan luokkahuoneista rakennettiin arkistoholvi, ja pihanpuoleinen luokkahuone muutettiin valtuuston istuntosaliksi.
- 1948: Toiseen kerrokseen rakennettiin toimistohuoneita huoltolautakunnan käyttöön.
- 1953 ja 1956: Yläkerran huoneisiin tehtiin muutoksia, ja samalla yläkerran ikkunoita suurennettiin.
- 1960-luku: Salo sai kaupungin statuksen, ja rakennus merkittiin asiakirjoissa kaupungintaloksi.
- 1966: Rakennuksessa tehtiin sisätilamuutoksia: yksi iso huone jaettiin väliseinällä, pihalla ollut varastorakennus purettiin, ja entisten suurten luokkahuoneiden tiloja jaettiin. Samalla entisten asuinhuoneiden väliseiniä purettiin.
- 2011: Uusi kaupungintalo valmistui Tehdaskadun toiselle puolelle. Tarkkaa tietoa vanhan kaupungintalon rakennuksen käyttäjistä ei ole, mutta tiedetään, että taloustoimi käytti rakennuksen tiloja pitkään ennen muuttoa uuteen kaupungintaloon. Tämän jälkeen vanha kaupungintalo otettiin kasvatus- ja perheneuvolan käyttöön, jonka käytössä se on edelleen. Rakennuksessa on toiminut myös edunvalvontatoimisto (voi olla toiminnassa yhä, mutta varmaa tietoa ei ole).

2. Vanha asuinrakennus (entinen sokeritehtaan käyttöpäällikön asunto)



Julkisivu Tehdaskadulta katsottuna.

- Rakennusvuosi: (1909 suunniteltu), valmistunut 1929
- Alkuperäinen käyttötarkoitus: Asuinrakennus
- Nykyinen käyttötarkoitus: Luottamusmiesten toimisto (sitä ennen kulttuuritoimistona n. vuodesta 2005 uuden kaupungintalon valmistumiseen asti)
- Kerrosluku: 1 (+1)
- Perusta: Kvaderigraniitti
- Runko: Hirsi
- Kattomuoto: Satulakatto
- Katemateriaali: Saumapelti (musta)
- Ulkovaalaus: Pysty-vaaka-pysty laudoitus
- Ulkoverit: Vaalea/tiilenpunainen (alkuperäinen valkoinen/sininen)
- Kunto: Hyvä/erinomainen
 - Julkisivu on hyvin säilynyt, ja maalipinta vaikuttaa hyväkuntoiselta.
 - Ikkunoiden puuosat kaipaavat ehkä pientä huoltomaalausta.
- Suojelu: Voimassa olevassa Salon osayleiskaavassa sr-24. Kuuluu RKY-alueeseen.

Erityispiirteet



Katua kohti olevassa julkisivussa frontoni, jossa on vaatimaton tympanonkoriste.



Vähäsillan kadun puoleinen yläikkuna poikkeaa muista ikkunoista.



Myös molemmin puolin päätyjulkisivuista löytyy tympanonkoristeet.



Ikkunat enimmäkseen T-mallisia, yläosat jaettu kolmeen ruutuun. Pääjulkisivussa kaksi suurempaa moniruutuista ikkunaa. Ikkunoiden ylälaudoissa pieniä konsoleita, jotka tuovat rakennukseen perinteisen ilmeen.



Pihan puolella pulpettikattoinen umpikuisti.



Kuistilla on omaperäiset ikkunat, joissa tiheä ruutukuvio.

Vanhan kaupungintalon kortteliasemakaava muutos.
Salon kaupunki

Rakennuksen historia/korjaukset:

- Vuonna 2001 sisätiloja muutettiin siten, että aiemmat asuintilat otettiin uudelleen käyttöön toimisto-, neuvottelu- ja projektityötiloina.
- Laajennus/katos sisäänkäynti uusittiin
- Vuonna 2004 rakennuksen katto maalattiin ja julkisivulle tehtiin uusi maalaus. Lupakuvissa rakennus oli tarkoitus maalata alkuperäiseen väriyukseensä, mutta jossain vaiheessa värityys muuttui, ja nykyinen väri poikkeaa alkuperäisestä.



Julkisivu Vähäsillankadun puolelta. Rakennuksen pitkä julkisivu on rytmitetty koristeellisilla ikkunankehysillä ja päätykolmioilla.

3. Kulttuuritalo Villi (entinen asuinrakennus)

- Rakennusvuosi: 1909
- Alkuperäinen käyttötarkoitus: Asuinrakennus
- Nykyinen käyttötarkoitus: Kulttuuritalo Villi
- Suunnittelija: A.S.
- Kerrosluku: 1 (+1)
- Perusta: Kivi
- Runko: Hirsi
- Kattomuoto: Satulakatto
- Katemateriaali: Saumapelti (musta)
- Ulkovuoraus: Vaakalaudoitus, pysty- laudoitus
- Ulkovärit: Valkoinen/ruskea
- Kunto päälisinpuolin tarkasteltuna: Kohtalainen/hyvä
 - Rakennus vaikuttaisi olevan yleisesti hyvässä kunnossa.
 - Ulkovuorauksessa on havaittavissa kulumaa ja maalin kulumista erityisesti päätyosissa.
- Suojelu: Kuuluu RKY-alueeseen.

Erityispiirteet:



Julkisivun koristeelliset ikkunanpuitteet, joissa yläosassa kolmionmuotoinen koriste ja pieni ympyrädetalji.



Ikkunat ovat symmetrisesti aseteltu ja rytmittävät julkisivua.



Rakennuksessa on säilynyt alkuperäisiä detaljeja ja koristelijoita.



Julkisivu sisäpihan puolelta.

Rakennuksen historia/korjaukset:

- Rakennus on alun perin suunniteltu asuinrakennukseksi vuonna 1909.
- Myöhemmin se on muutettu varasto-, ruokala- ja toimistokäyttöön.
- Nykyisin rakennuksessa toimii Kulttuuritalo Villi. Rakennus toimii monipuolisena kaupunkilaisten kohtaamispaikkana, jossa järjestetään kulttuuritapahtumia, työpajoja ja juhlatilaisuuksia.

Tekninen huolto

Suunnittelualue kuuluu kaupungin teknisten verkostojen piiriin.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Kaavamuutoksen myötä lisääntyvä liikenne voi aiheuttaa melu- ja päästövaikutuksia.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa. Pro Rantakivet ry omistaa Kulttuuritalo Villin ja yhdistykselle on vuokrattu määräala kiinteistöstä 734-2-2-6. Maanomistusta ollaan kuvattu selostuksen liitteenä olevalla kartalla (Liite 2.- maanomistuskartta).

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Suunnittelualue on eri kaavoissa osoitettu seuraavin merkinnöin

Maakuntakaava:

Varsinais-Suomen vahvistettujen ja hyväksytyjen maakuntakaavojen yhdistelmässä alue on keskustatoimintojen aluetta C (tpImk, 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 olemassa olevia rakenteita kehittäen. Ulkoilureitti (lavmk). Olemassa oleva ulkoilureitti, jolla on merkitystä osana maakunnallista ulkoilureittiverkostoa.

Suunnittelumääräys: Ulkoilureitin uran ympäristöä tulee hoitaa ottaen huomioon reitin ympäristön erityispiirteet. Rakennetun ympäristön suojelualueeseen sra67 (Salon rautatieasema ja lähiasutus). Merkittävä rakennetun ympäristön kokonaisuus / -ryhmä / -alue (vsmk, ssmk, tksmk) Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät vaalittavat rakennetut ympäristöt. Tunnus viittaa luetteloon inventoiduista rakennetun ympäristön kokonaisuuksista (sr), ryhmistä (srr) ja alueista (sra). Suunnittelumääräys (VSMK, SSMK): Suunnittelun ja rakennustoimenpiteiden tulee olla kokonaisuuden säilymistä turvaavia ja edistäviä.

Vanhan kaupungintalon kortteliasemakaava muutos.
Salon kaupunki

Yleiskaava:

Keskustan osayleiskaavassa korttelialue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C), ja tonttitehokkuus on $e=0.6$. Kerroskorkeus on II. Kaavassa on myös suojelumerkintä korttelialueella sijaitseville rakennuksille: entiselle asuinrakennukselle (sr-24) sekä entiselle kaupungintalolle (sr-25).

Suojelumerkintä (sr) tarkoittaa, että nämä rakennukset ovat suojeltuja rakennus- tai kulttuurihistoriallisin sekä maisemallisin perustein. Suojeltuja kohteita ei saa purkaa, eikä niiden ulkoasua saa muuttaa siten, että rakennuksen arvokkaat ominaispiirteet tuhoutuvat. Korjaus- ja uudisrakentaminen tulee sopeuttaa rakennusten historiallisiin ja maisemallisiin arvoihin. Ennen ympäristöön voimakkaasti vaikuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä on varattava tilaisuus museoviranomaiselle lausunnon antamiseen. Numero-indeksi viittaa kaavaselostuksen kohdeluetteloon.

Rautatieasema ja sen lähiympäristö on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu ympäristö (VA). Tämä merkintä viittaa osayleiskaavan kaavaselostuksessa olevaan kohdeluettelo, jossa se on merkitty merkinnällä sk-42. Alueen ominaispiirteet tulee säilyttää, ja suojelun yksityiskohtainen toteuttamistapa sekä lisärakentamismahdollisuudet ratkaistaan asemakaava tasolla. Uutta rakentamista ja muita ympäristöön vaikuttavia toimenpiteitä voidaan toteuttaa, mutta vain siten, että aluekokonaisuuden kulttuurihistoriallinen arvo säilyy. Myös tässä vaiheessa museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen rakentamista koskevan lupa-asian ratkaisemista.

Voimassa oleva asemakaava:

Asemakaavan muutosalueella on voimassa kaksi asemakaavaa. Tontti, jolle lisärakentamista kaavoitetaan, sijaitsee voimassa olevassa asemakaavassa, joka on hyväksytty 12.11.2001. Tässä kaavassa alue on osoitettu hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi (YH-4), ja sen tehokkuus on $e=1,2$ sekä kerroskorkeus IV.

Korttelissa sijaitsee asemakaavalla suojeltu rakennus, joka on merkitty kaavamerkinnällä sr-7 (kerroskorkeus II) ja on historiallisesti arvokas. Tämän rakennuksen purkaminen ei ole sallittua. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä mahdollisen lisärakentamisen tulee olla suunniteltu siten, että rakennuksen historiallisesti arvokas luonne säilyy.

Toinen voimassa oleva kaava alueella on hyväksytty vuonna 1965. Tässä kaavassa alue on pääosin katualuetta, mutta siihen kuuluu myös pieni osa Horninpuisto II:sta, joka on merkitty kaavassa IP-merkinnällä (Istutettava puistoalue).

Vanhan kaupungintalon kortteliasemakaava muutos.
Salon kaupunki

Pohjakartta

Pohjakartta on ajan tasalla ja täyttää asemakaavoitukseen liittyvät vaatimukset.

Suojelupäätökset:

Kaavoissa olevat suojelumerkinnyt kuvataan kaavaselostuksen kohdassa 3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.

3.2.2 Salon kaupungin ilmasto- ja ympäristöohjelma 2021–2025

Salon kaupungin ilmasto- ja ympäristöohjelmassa 2021–2025 on neljä päätavoitetta:

Hiilineutraalius 2035, kiertotalouden edistäminen, kukoistava luonnon monimuotoisuus ja lähivesistä huolehtiminen.

Tavoitteita toteutetaan ohjelmassa määritellyillä toimenpiteillä, joita pyritään edistämään myös asemakaavatyön keinoin.

Tähän asemakaavatyöhön kohdistuvia toimenpiteitä ovat:

- Kaupungin olemassa olevan perusrakenteen hyödyntäminen ennen uusien alueiden avaamista. Kaava-alue sijaitsee keskusta-alueella, valmiin katuverkon ja palveluiden äärellä.
- Yhdyskuntarakenteen eheyttäminen täydentämällä kaupunkikeskustaa uudella asumisrakentamisella kulttuurihistoriallisesti arvokkaassa ympäristössä.
- Asetetaan kaavahankkeelle ilmasto- ja ympäristötavoitteet, jotka on suhteutettu kaupungin ilmasto- ja ympäristöohjelmaan. Rakentamistapaa, materiaalivalintoja ja pihasuunnittelua ohjataan ohjelman linjausten mukaisesti.
- Otetaan käyttöön ilmastokestävän kaavoituksen tarkistuslista (KILVA) ilmastovaikutusten huomioimiseksi kaavaprosessin eri vaiheissa.
- Asemakaavamääräyksissä huomioidaan ilmasto- ja ympäristötavoitteet, mm. ohjaamalla rakennusten energiatehokkuutta, hulevesien hallintaa ja aurinkopaneelien sovittamista osaksi rakennuksia.
- Tarkistetaan kaupungin hulevesiohjelma ja toteutetaan sen toimenpiteitä. Salonjoen läheisyys ja pohjamaalajina oleva savi edellyttävät erityistä huomiota hulevesien hallinnassa.
- Tuetaan luonnon monimuotoisuutta ohjaamalla viheralueiden suunnittelua, säilyttämällä mahdollisuuksien mukaan alueen vanhaa puustoa sekä yhdistämällä piha-alueet avoimeksi, vihreäksi kokonaisuudeksi ilman tonttien rajaamista aidoilla.

- Laaditaan luontoselvitys, jonka avulla selvitetään alueen luontoarvot ja mahdolliset suojelullisesti merkittävät kohteet ennen kaavaehdotusvaihetta.
- Edistetään resurssiviisautta ja kiertotaloutta, mm. ohjaamalla viher- ja puutarhajätteen käsittelyä.
- Laajennetaan asukkaiden mahdollisuuksia ulkoilu- ja virkistysalueiden hyödyntämiseen huomioimalla Horninpuiston saavutettavuus osana kaupunkivihreää ja ekologista verkostoa.

3.2.3 Salon kaupunkistrategia 2030 – Avaimet kaikkiin oviin

Salon kaupunkistrategia 2030 – *Avaimet kaikkiin oviin* – määrittelee kaupungin toiminnan suuntaa kolmen päämäärän kautta:

Päämäärät

Elinvoimainen Salo:

Salo on yritysystävällinen ja houkutteleva kasvukaupunki, joka tukee yrittäjyyttä, työllisyyttä ja vireää keskustaa. Elinvoimaa luodaan vahvistamalla osaamista, sujuvaa arkea ja yhteistyötä.

Hyvinvoiva Salo:

Salo edistää asukkaidensa hyvinvointia, osallisuutta ja turvallisuutta tarjoamalla toimivat palvelut, sujuvan arjen ja mahdollisuuksia aktiiviseen elämään.

Kestävän talouden Salo:

Kaupungin taloudellinen, ekologinen ja sosiaalinen kestävyys rakentuu tehokkaista palveluista, viisaasta resurssien käytöstä ja muuttovoittoisesta kehityksestä.

Vanhan kaupungintalon asemakaavatyö tukee Salon kaupunkistrategia 2030:n toteutumista kattavasti. Työ liittyy seuraaviin strategisiin avaimiin ja kärkihankkeisiin:

Strategiset avaimet, joita kaavatyö edistää:

- **Työavain:** Kaava tukee keskustatoimintojen monipuolisuutta ja mahdollistaa kulttuuritoiminnan sijoittumisen. Kaava ei estä liiketoiminnan kehittymistä alueelle. Tämä vahvistaa keskustan elinvoimaa.
- **Kotiavain:** Kaava mahdollistaa uuden asuinrakentamisen kulttuurihistoriallisesti merkittävällä paikalla, edistää yhteisöllistä ja esteetöntä kaupunkiympäristöä sekä tukee sujuvaa arkea kävely- ja pyöräily-yhteyksin.

Vanhan kaupungintalon kortteliasemakaava muutos.
Salon kaupunki

- **Palveluavain:** Kaava-alue sijaitsee saavutettavien palveluiden äärellä, ja suunnittelussa on huomioitu turvallisuus, lapsiystävällisyys, esteettömyys ja viherympäristön laatu.
- **Vapaa-ajan avain:** Alueen sijainti Horninpuiston ja Salonjoen läheisyydessä tukee kuntalaisten virkistysmahdollisuuksia ja yhteyttä luontoympäristöön.

Kärkihankkeet, joita kaavatyö tukee:

- **Mahdollistava maankäyttö:**
Kaava tukee keskustan kehittämistä osana eheää yhdyskuntarakennetta. Täydennysrakentaminen tiivistää kaupunkirakennetta hyödyntäen olemassa olevaa infrastruktuuria ja palveluverkkoa. Kaavatyö liittyy Salon keskustavision 2030 toteuttamiseen ja tukee kaupungin tavoitetta edistää kaavoituksen sujuvuutta ja keskusta-alueen vetovoimaa.
- **Osaava ja kansainvälinen Salo:**
Kaava-alue tarjoaa mahdollisuuden laadukkaaseen asumiseen ja sujuvaan arkeen keskustan läheisyydessä, mikä tukee osaavan työvoiman ja opiskelijoiden sijoittumista alueelle. Hyvä asuinympäristö on tärkeä osa osaajien houkuttelua ja pysyvyyttä kaupungissa.
- **Kiertotalouden edelläkävijä:**
Kaavan suunnittelussa on huomioitu kiertotalouden periaatteita muun muassa hulevesien hallinnassa, rakentamisessa sekä jätteiden ja viherjätteen käsittelyä koskevissa määräyksissä.
- **Tapahtumien Salo:**
Kaava tukee kulttuurihistoriallisesti arvokkaan alueen säilymistä ja kehittämistä. Keskustan elävöittäminen ja laadukas ympäristö tukevat kaupungin tavoitetta olla tapahtumien ja kaupunkikulttuurin keskus.

3.2.4 Kaava-aluetta koskevat muut suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Täydentyy...

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

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

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutoksella vastataan tarpeeseen kehittää Salon keskustan historiallisesti arvokasta korttelia ajantasaisiin käyttötarpeisiin ja kaupungin strategiaan tavoitteisiin. Suunnittelualue sijaitsee osana valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY), ja siellä sijaitsee suojeltuja rakennuksia, kuten entinen kaupungintalo vuodelta 1901.

Kaavalla pyritään mahdollistamaan alueen täydennysrakentaminen sekä asumisen ja kulttuuritoimintojen yhdistäminen kulttuuriympäristöön soveltuvalla tavalla. Samalla varmistetaan rakennussuojelun huomioiminen ja rakennuskannan pitkäjänteinen säilyminen. Kaavatyö liittyy myös kaupungin laajempiin tavoitteisiin parantaa keskustan saavutettavuutta sekä varautua mahdollisiin asuntomessuihin.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavamutoksen käynnistämisen taustalla on Salon kaupunginvaltuuston 4.3.2024 tekemä päätös hakea asuntomessuja Saloon. Mahdolliseksi messualueeksi on osoitettu Vanhan kaupungintalon kortteli. Tämän perusteella elinvoimajaosto päätti 21.5.2024 (§ 60) käynnistää asemakaavan muutoksen kyseiselle alueelle.

Vaikka hanke ei sisällynyt kaupunginhallituksen 12.2.2024 (§ 46) hyväksymään vuoden 2024 kaavoituskatsaukseen, elinvoimajaosto pystyi hallintosäännön § 43 mukaisesti päättämään asemakaavatyön aloittamisesta. Näin ollen Vanhan kaupungintalon korttelin asemakaavamutoshanke otettiin valmisteluun kaavoitusohjelman ulkopuolisena työnä.

Kaava laaditaan Salon kaupungin omana työnä, ja se käynnistyi vuoden 2024 aikana. Kaavatyöstä on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), jossa esitetään tarkemmin kaavan tavoitteet, vaikutusten arvioinnin periaatteet ja vuorovaikutusmenettelyt.

Asemakaavan muutos sisällytettiin myöhemmin kaupungin kaavoitusohjelmaan. Elinvoimajaosto hyväksyi 25.2.2025 (§ 28) vuoden 2025 kaavoituskatsauksen, jossa kyseinen hanke on mukana.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Kaavahankkeessa keskeisiä osallisia ovat suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja -haltijat, yritykset sekä asukkaat. Viranomaiset ja kaupungin toimialat ja päättäjät (kaupunkikehityslautakunta, rakennus- ja ympäristölautakunta, liikelaitos Salon Kaukolämpö, liikelaitos Salon Vesi) Varsinais- Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Varsinais- Suomen alueellinen vastuumuseo ja Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos sekä sähkö- ja teleyhtiöt.

4.3.2 Vireilletulo

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

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

Laatimisvaiheen kuuleminen/ kaavaluonnosvaihe:

Kaavaluonnos asetettiin nähtävillä x.x. – x.x.2025 (laatimisvaiheen kuuleminen, MRA 30 §). Tästä ilmoitettiin osallisille kirjeellä ja julkaistiin sanomalehti- ja ilmoitustaulukuulutukset. Täydentyy.

Virallinen nähtävillä olo/ kaavaehdotusvaihe:

Täydentyy.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavasta pyydetään viranomaisilta lausunnot laatimis- ja ehdotusvaiheessa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on kehittää Vanhan kaupungintalon korttelista kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen, toiminnallisesti monipuolinen ja ilmastokestävyyttä edistävä kokonaisuus, joka

Vanhan kaupungintalon kortteliasemakaava muutos.
Salon kaupunki

kunnioittaa alueen historiallisia arvoja ja tukee keskustan elinvoimaa. Tavoitteet perustuvat kaupungin strategiaan linjauksiin, alueen lähtökohtiin ja kaavaprosessin aikana saadun palautteen pohjalta tarkentuneisiin näkemyksiin.

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Salon kaupungin kehittämissuunnitelmat, kuten Salon kaupunkistrategia 2030 ja ilmasto- ja ympäristöohjelma 2021–2025, ohjaavat asemakaavan tavoitteenasettelua. Kaupungin tavoitteena on tiivistää yhdyskuntarakennetta, hyödyntää olemassa olevaa infrastruktuuria, edistää puurakentamista ja energiatehokkuutta sekä vaalia arvokkaita kulttuuriympäristöjä.

Salon kaupunginvaltuusto päätti hakea Asuntomessuja vuodelle 2028. Vanhan kaupungintalon kortteli on yksi messukohdealueista. Tavoitteena on suunnitella alueesta laadukas, monipuolinen ja ilmastokestävä kaupunkikortteli, joka tukee kaupungin vetovoimaa ja elinvoimaa.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Aluetta koskevat kaavalliset ja strategiset tavoitteet on kuvattu kohdassa 3.2 Suunnittelutilanne.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Kaava-alue sijaitsee näkyvällä ja historiallisesti merkittävällä paikalla Salon keskustassa, Raatihuoneenkadun ja Tehdaskadun kulmassa. Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä (RKY), ja siellä sijaitsee kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia, kuten entinen kaupungintalo (1900) ja asuinrakennus (1909), jotka on merkitty suojeltaviksi myös yleis- ja asemakaavoissa.

Alueen kehittämisessä tavoitteena on säilyttää historialliset arvot, ohjata uudisrakentaminen mittakaavaltaan ja materiaaleiltaan sopivaksi ja luoda eheä kokonaisuus, jossa rakentaminen ja suojelu tukevat toisiaan. Myös alueen sijainti Salonjoen tuntumassa ja osittain osana kaupunkiviherympäristöä luo reunaehdot, jotka ohjaavat viherympäristön, hulevesien ja ulkotilojen suunnittelua kestäväällä tavalla.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

Täydentyy...

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Kaavaprosessin aikana on määritelty tavoitteita, joilla ohjataan erityisesti rakentamisen laatua, kaupunkikuvaa ja ympäristön toimivuutta. Laadullisilla tavoitteilla pyritään varmistamaan, että uudisrakentaminen ja mahdolliset muutokset rakennuskannassa toteutuvat kulttuurihistoriallista miljööstä kunnioittaen ja korkeatasoisella arkkitehtuurilla.

Tavoitteisiin kuuluu muun muassa rakennusten mittakaavan, sijoittelun ja julkisivujen sovittaminen ympäristöön, katutilan laadun parantaminen, esteettömien yhteyksien huomioiminen sekä yhteiskäyttöisten ja monipuolisten piha-alueiden suunnittelu. Lisäksi pyritään ohjaamaan materiaalivalinnoilla ja väreillä yhtenäistä ja alueen ominaispiirteisiin istuvaa kokonaisuutta.

Kaavassa painottuvat myös energiatehokkuus, uusiutuvien energialähteiden hyödyntämismahdollisuudet sekä luonnonmukainen hulevesien hallinta, jotka ovat osa kaupungin ilmasto- ja ympäristötavoitteita.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Varsinaisia vaihtoehtoja ei ole katsottu tarpeelliseksi laatia, sillä asemakaavan tavoitteet ja suunnittelualueen erityispiirteet ovat ohjanneet suoraan yhden selkeän kaavaluonnoksen laatimiseen. Tavoitteet liittyvät muun muassa suojeltavan rakennuskannan säilyttämiseen, uudisrakentamisen sopeuttamiseen kulttuuriympäristöön sekä mahdollisen asuntomessukohteen suunnitteluun.

Laadittu luonnos vastaa lähtökohtia ja strategisia tavoitteita, eikä sen rinnalle ole esitetty vaihtoehtoisia ratkaisumalleja. Luonnos on tarkentuu ehdotus vaiheessa neuvottelujen sekä viranomaisyhteistyön/ -lausuntojen pohjalta.

4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Koska kaavatyössä on edetty yhden kehitetyn luonnosvaihtoehdon pohjalta, vaikutusten arviointi on kohdistunut sen vaikutuksiin. Arviointia on tehty muun muassa kaupunkikuvan, kulttuurihistorian, liikenteen, luontoarvojen, ilmastokestävyyden ja hulevesien hallinnan näkökulmista.

Arvioinnin tukena on hyödynnetty KILVA-työkalua kaavan ilmastokestävyyden tarkasteluun sekä laadittu hiilivarastolaskelma. Luontoselvitys täydentyy kaavaprosessin aikana ennen ehdotusvaihetta.

Vaikutusten selvittäminen

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

4.5.3 Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta

Koska vaihtoehtoja ei ole laadittu, ei vaihtoehtojen keskinäistä vertailua ole tehty. Yhden, tavoitteisiin perustuvan ratkaisuvaihtoehdon vaikutuksia on arvioitu kokonaisvaltaisesti osana kaavaprosessia.

4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Valittu asemakaavaratkaisu perustuu kaupungin strategiaan tavoitteisiin, alueen kulttuurihistoriallisiin erityispiirteisiin sekä haluun mahdollistaa monipuolinen ja laadukas täydennysrakentaminen keskustan arvokkaalla alueella. Ratkaisu tukee mahdollisen asuntomessuhankkeen toteutusta ja yhdyskuntarakenteen eheyttämistä kestäväällä tavalla.

Kaavaratkaisulla säilytetään suojellut rakennukset ja ohjataan uudisrakentaminen mittakaavaltaan ja arkkitehtuuriltaan ympäristöön sopivaksi. Ratkaisussa on huomioitu jalankulun ja pyöräilyn yhteydet, pysäköinnin järjestelyt, yhteispihojen suunnittelu ja ilmastoystävälliset ratkaisut.

Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 28.1-12.2.2025. Nähtävillä olon aikana saapui yksi kommentti Varsinais-Suomen ELY-keskukselta:

Vanhan kaupungintalon korttelin OAS:ssa mainittiin kaupungintalo ja asuinrakennus, jotka on kaavassa merkitty suojeltaviksi. Huomioitahan kaavatyössä myös Vähäsillankatu 7:n rakennuksen ja sen merkityksen osana RKY-aluetta.

Mielipide huomioitiin niin, että kaavassa ollaan suojelemassa Vähäsillankadun rakennus.

Laatimisvaihe

Täydentyy..

Ehdotusvaihe

Täydentyy..

4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Täydentyy...

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Kaavamuutoksessa muodostuu keskustatoimintojen korttelialue (C), jolle saa sijoittaa asumista. Tavoitteena on täydentää olemassa olevaa keskustarakennetta siten, että uudisrakentaminen sopeutuu ympäröivään rakennuskantaan ja kulttuurihistorialliseen ympäristöön.

Kaava-alueen pinta-ala on 0,9576 hehtaaria, josta keskustatoimintojen korttelialueen osuus on 0,7997 hehtaaria. Rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 4915 k-m², mikä vastaa korttelitehokkuutta $e = 0,61$ ja koko kaava-alueen tehokkuutta $e = 0,51$. Kaava mahdollistaa kahden uuden kerrostalon ja yksikerroksisen viherhuoneen rakentamisen. Kerrostaloille on osoitettu rakennusoikeutta 1700 k-m² kumpaankin ja viherhuoneelle 125 k-m².

Rakennusten kerroskorkeus vaihtelee II–IV kerroksen välillä ja rakennuksiin sallitaan ullakkotaso enintään kahden kolmasosan osuudelle kattopinta-alasta. Suojeltujen rakennusten läheisyydessä uudisrakennusten päädyt on mallinnettu havainnekuvin matalammiksi.

Pihasuunnittelu toteutetaan yhtenäisenä kokonaisuutena, eikä tontteja saa erottaa aidoilla. Autopaikat sijoitetaan LPA-alueille, rakennusalalle tai ohjeellisille paikoille. Autopaikkoja tulee toteuttaa vähintään 1 ap / 120 k-m² ja pyöräpaikkoja 1 pp / 40 k-m², joista vähintään 80 % katettuun ja lukittavaan tilaan. Autokatokset eivät ole sallittuja.

Olemassa olevat rakennukset on suojeltu sr-1-merkinnällä. Rakennuksia ei saa purkaa eikä korottaa, mutta ullakkotilat voidaan ottaa käyttöön. Muutokset tulee tehdä rakennuksen ominaispiirteitä kunnioittaen ja edellyttävät alueellisen vastuumuseon lausuntoa. Kaava-alue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY), jonka rajaus on esitetty kaavakartassa.

Rakentamistapa on määritelty tarkasti. Rakennukset ovat puurakenteisia, mutta hirsipintaa ei sallita. Katemateriaalina käytetään mustaa tai harmaata konesaumattua peltiä. Kattomuoto saa olla harjakatto, aumakatto tai mansardikatto. Teknisten tilojen on sijaittava rakennusmassan sisällä. Parvekkeiden tulee olla kevytrakenteisia ja voivat olla uloke-, sisäänvedettyjä tai ranskalaisia. Julkisivumateriaalien on oltava pitkäikäisiä ja huolellisesti viimeistelyjä. Rakennusten värityksen tulee olla vaihtelevaa, ja korkeuserot on korostettava eri sävyillä. Ensimmäisen kerroksen asuntojen ikkunoiden alareunan on oltava vähintään 170 cm korkeudella katu- tai pihatasosta.

Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa asukkaiden yhteistiloja, porrashuoneiden lisäosia, muuntamotiloja ja ilmanvaihtokonehuoneita, jotka eivät vaikuta pysäköintivaatimuksiin.

5.1.1 Mitoitus

Mitoitus korttelialueittain:

KORTTELIALUE	PINTA-ALA	RAKENNUSOIKEUS	TEHOKKUUS
C	7997 m ²	4 915-m ²	e=0.61
LPA-1	223 m ²		
LPA-2	346 m ²		
L yhteensä	569 m ²		
Katualue	10010 m ²		
Koko alue yhteensä	9576m ²	4 915 k-m ²	e=0,51

5.1.2 Palvelut

Kaava-alue sijaitsee Salon keskustassa olemassa olevan palveluverkon keskellä. Alueen läheisyydessä on monipuoliset palvelut, kuten koulut, päiväkodit, terveystilat, kulttuuripalvelut ja kaupat. Palvelut ovat hyvin saavutettavissa jalan, pyörällä ja joukkoliikenteellä. Uusi asuminen tukee keskustan elinvoimaisuutta ja palveluiden säilymistä.

Kaava-alueella toimii tällä hetkellä Kulttuuritalo Villi, joka on monipuolinen kaupunkilaisten kohtaamispaikka. Siellä järjestetään kulttuuritapahtumia, työpajoja ja juhlatilaisuuksia. Vanha kaupungintalo on otettu kasvatus- ja perheneuvolan käyttöön, ja se toimii edelleen tässä käytössä.

5.1.3 Hulevedet

Alueen pohjamaalaji on savi, mikä vaatii erityistä huomiota hulevesien hallinnassa. Hulevedet on viivytettävä siten, että viivytyksrakenteiden mitoitustilavuus on vähintään 1 m³ jokaista 100 m² vettä läpäisemätöntä pintaa kohden. Viivytyksrakenteiden tulee tyhjäntyä 12–48 tunnissa ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto.

Hulevesien hallinnassa suositaan luonnonmukaisia menetelmiä, kuten painanteita ja kasvillisuuden hyödyntämistä. Rakentamisluvan yhteydessä vaaditaan hulevesisuunnitelma ja pelastustiesuunnitelma, joissa huomioidaan myös rakentamisaikaiset hulevedet ja sammutusvesien vaikutus.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaava tukee kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ympäristön säilyttämistä ja kehittämistä. Suojelumerkinnällä (sr-1) varustetut rakennukset säilyvät osana kaupunkikuvaa ja niihin kohdistuvat muutokset edellyttävät vastuuseen lausuntoa. Rakentamistapa, materiaalit ja värit on ohjattu kaavamääräyksillä niin, että uudisrakentaminen sopeutuu ympäristöön.

Yhteispihojen suunnittelu, esteettömyys ja monilajinen kasvillisuus tukevat ekologista ja kaupunkikuvallista laatua. Energiaratkaisuihin korostetaan uusiutuvien energialähteiden käyttöä ja matalaa hiilijalanjälkeä. Aurinkopaneelit voidaan sovittaa kattoihin tai julkisivuihin osaksi arkkitehtuuria. Hulevesien hallinnasta ja teknisten tilojen sijoittelusta määrätään kohdassa 5.1.3.

5.3 Aluevaraukset

Asemakaava muodostuu keskustatoimintojen korttelialueesta (C), autopaikkojen korttelialueista (LPA) ja katualueesta. Aluevaraukset tukevat keskustan täydentämistä ja kulttuurihistoriallisen ympäristön säilyttämistä.

5.3.1 Korttelialueet

C-korttelin pinta-ala on 0,7997 hehtaaria, ja rakennusoikeutta on osoitettu 4915 k-m². Tämä mahdollistaa kahden kerrostalon ja yhden viherhuoneen rakentamisen. Kaavamääräysten mukaiset lisärakennusoikeudet kattavat yhteistilat, porrashuoneiden lisäosat, muuntamotilat ja ilmanvaihtokonehuoneet.

Olemassa olevat rakennukset on suojeltu sr-1-merkinnällä. Ne säilytetään ja niitä koskevat muutokset ohjataan kulttuurihistorialliset arvot huomioiden.

5.3.2 Muut alueet

LPA-alueet mahdollistavat autopaikkojen järjestämisen. Lisäksi pysäköintiä voidaan toteuttaa rakennusalalle tai ohjeellisille paikoille. Pysäköinti- ja pyöräpaikkavaatimukset on esitetty kohdassa 5.1.

Keskitetty jätehuolto integroidaan rakennuksiin. Viherjäte kompostoidaan yhteispihalla tai kuljetetaan jäteasemalle. Rakennusjäte on lajiteltava rakentamisen aikana.

5.4 Kaavan vaikutukset

Kaavan vaikutukset on esitetty seuraavissa alaluvuissa.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaava tukee keskustan eheyttämistä ja täydentämistä. Rakennusten mittakaava, sijoittelu ja materiaalit sopeutuvat olemassa olevaan kulttuuriympäristöön. Suojellun rakennuksen säilyminen vahvistaa alueen historiallista identiteettiä. Uudisrakentaminen tukee kaupunkikuvaa ja keskusta-asumisen kehittämistä.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Ilmastokestävän kaavoitukset huomioiminen

Ilmastokestävän kaavoituksen periaatteet on otettu huomioon koko suunnitteluprosessin ajan. Kaava-alue sijoittuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen, mikä tukee resurssiviisasta maankäyttöä ja vähentää liikenteestä syntyviä päästöjä. Rakentamisen ohjeistuksessa painotetaan energiatehokkuutta, uusiutuvien energialähteiden hyödyntämismahdollisuuksia sekä hulevesien luonnonmukaista hallintaa.

Alueen kehittäminen tukeutuu kestävän kaupunkirakenteen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen periaatteisiin. Kaavamääräykset ohjaavat rakennusmateriaalien valintaa, pihan

Vanhan kaupungintalon kortteliasemakaava muutos.
Salon kaupunki

viherrakentamista, hiilivarastojen säilyttämistä sekä hulevesien hallintaa niin, että ne edistävät ilmastokestävyttä ja pienentävät alueen kokonaispäästöjä.

KILVA:n tulosten analysointi

Kaavan ilmastokestävyttä on arvioitu Pirkanmaan ELY-keskuksen kehittämällä selainpohjaisella KILVA-työkalulla. Arviointi perustuu kaavaluonnoksen ja kaavaehdotuksen tarkasteluun työkalun kysymysten avulla. Tarkoituksena on koota ilmaston kannalta myönteisistä ratkaisuista sektorikaavio, joka osoittaa kaavan vahvuudet ja kehittämiskohteet yhdyskuntarakenteeseen liittyvien päästölähteiden ja hiilinielujen näkökulmasta.

Työkalun avulla tuotettu visuaalinen kaavio osoittaa, että Vanhan kaupungintalon kaavan ilmastokestävyys painopisteitä ovat luonnonvarojen käytön minimointi, kestävä elämäntavan mahdollistaminen sekä kulutuksen päästöjen vähentäminen. Myös ilmastonmuutokseen sopeutuminen on huomioitu, mutta sen osalta tunnistettiin kehittämistarpeita erityisesti alueen haavoittuvuuden arvioinnissa.

Laatimisvaiheen kaavassa

Kaavan ilmastokestävyys vahvuuksiksi nousivat:

- Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyödyntäminen ja resurssiviisas toteuttaminen
- Kestävien toimintojen ja arjen elinympäristön edistäminen
- Uusiutuvan energian tuotantopotentiaalin tunnistaminen

Kaavasi ilmastokestävyys painottuminen

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



Heikkouksina tunnistettiin:

KILVA- työkalulla saatu kuvaaja.

- Haavoittuvien arvojen ja toimintojen tunnistamisen puutteet
- Äärimmäisten sääolojen vaaratekijöiden arvioinnin kehittämistarpeet

Muutokset hiilivarastossa

Alueen hiilivaraston muutosta arvioitiin hyödyntämällä verkkopohjaista työkalua (<https://hiilikartta.avoin.org/>). Arvion mukaan vuoteen 2030 mennessä hiilivarasto pienenesi noin 150 tCO_{2e}, mikä vastaa 156 tCO_{2e}/ha. Todelliset vaikutukset voivat kuitenkin olla pienempiä, sillä tonttikohtaisessa suunnittelussa voidaan säilyttää osa puustosta ja maaperän

Vanhan kaupungintalon kortteliasemakaava muutos.
Salon kaupunki

hiilivarastoista. Lisäksi nykyisin osin asfaltoituja alueita voidaan muuttaa istutettaviksi, mikä lisää hiilensidontaa.

Laskenta ei ota huomioon puiden yksilöllistä kuntoa – osa vanhoista puista olisi joka tapauksessa poistettava ja korvattava uusilla istutuksilla, mikä pienentää kaavan tosiasiallista vaikutusta hiilivarastojen vähenemiseen.

Koko laskennan tulos löytyy osoitteesta:

<https://hiilikartta.avoin.org/raportti?planIds=1cfbb230-898c-4d26-b4c9-e4e190a6c411>



Hiilikartta.

5.4.3 Vaikutukset kevytliikenteen yhteyksiin

Alue sijaitsee olemassa olevan katuverkon keskellä ja se on hyvin saavutettavissa kevyellä liikenteellä. Piha-alueiden esteettömyys ja pyöräpysäköinnin laatu parantavat kevyen liikenteen toimivuutta. Yhteydet Horninpuistoon ja keskustan reiteille säilyvät ja vahvistuvat.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole merkittäviä häiriötekijöitä, kuten teollisuutta tai vilkasliikenteisiä väyliä. Rakentamisen aikana esiintyvät melu- ja pölyhaitat ovat tilapäisiä. Rakennusten suunnittelussa on huomioitu teknisten rakenteiden ja asumisen välinen tasapaino viihtyisyyden turvaamiseksi.

Vanhan kaupungintalon kortteliasemakaava muutos.
Salon kaupunki

5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset ohjaavat rakentamisen sijoittumista, rakennusten ulkoasua ja teknisiä ratkaisuja. Määräyksillä turvataan kulttuuriympäristön arvojen säilyminen, energiatehokkuus ja ekologinen kestävyys.

Kaavamerkinnät ja -määräykset ovat kaavaselostuksen liitteenä.

5.7 Nimistö

Kaavamuutoksella ei vaikuta olemassa olevaa nimistöön.

6. Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Toteutusta ohjaavat kaavamääräykset. Havainnekuva osoittaa yhden kaavamuutoksen mukaisen toteutustavan alueella. 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 15.4.2025

Eeva Huittinen
Kaavoitusarkkitehti
Maankäyttöpalvelut

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