

Kauniaistenkatu 8 ja 10

Asemakaavan muutos

Kaavaselostus

Hyväksymisvaihe, 2025



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

Tekijänoikeudet: Salon kaupunki.

Valokuvien tekijänoikeudet: Noora Kassinen, ellei muuta mainita.

Alueidenkäyttölaki (AKL) on tullut voimaan 01.01.2025.

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Suunnitelma

Asemakaavan muutos

Kaavan nimi

Kauniaistenkatu 8 ja 10

Suunnittelualue

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

Asemakaavan muutos koskee

Kauniaisten (5) kaupunginosan korttelin 12 tontteja 8 ja 9.

Asemakaavan muutoksella muodostuu

Kauniaisten (5) kaupunginosan korttelin 12 tontit 12, 13 ja 14.

Asianumero

2758/10.02.03/2024

Kaavan laatija

Salon kaupungin maankäyttöpalvelut, kaavoitusarkkitehti Noora Kassinen

Kaavan vireilletulo

Asemakaavan muutos käynnistettiin kaavoituskatsauksen ulkopuolelta elinvoimajaoston päätöksellä 21.05.2024 § 59. Vireilletulo, katso kohta 4.3.2.

Kaavan käsittelyt

Käynnistäminen: Elinvoimajaosto 21.05.2024 § 59

Laatimisvaihe: Elinvoimajaosto 21.01.2025 § 9

Ehdotusvaihe: Elinvoimajaosto 29.04.2025 § 55
Kaupunginhallitus 12.5.2025 § 177

Hyväksymisvaihe: Kaupunginhallitus 11.08.2025 § täydentyy
Kaupunginvaltuusto 01.09.2025 § täydentyy

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavoitettu alue sijaitsee Salon keskustan tuntumassa Kauniaisen (5) kaupunginosassa, korttelissa numero 12, Kauniaistenkadulla.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kauniaistenkatu 8 ja 10. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on lisärakentamisen mahdollistaminen alueella Salon keskustan osayleiskaavan tavoitteiden mukaisesti ja kahden kiinteistön muuttaminen asemakaavamuutoksella kolmeksi kiinteistöksi huomioiden kuitenkin paikan erityisluonne. Kyseessä on Asuntomessu-kohde.

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	7
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2	Rakennettu ympäristö	10
3.1.3	Maanomistus	18
3.2	Suunnittelutilanne	18
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	18
4.	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	24
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	24
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	24
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	24
4.3.1	Osalliset	24
4.3.2	Vireilletulo	24
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	24
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	25
4.4	Asemakaavan tavoitteet	25
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	25
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	26
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	26
4.5.1	Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	26
4.5.2	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	27
5.	Asemakaavan kuvaus	30
5.1	Kaavan rakenne	30
5.1.1	Mitoitus	30
5.1.2	Palvelut	30

5.1.3	Hulevedet	31
5.1.4	Maaperän puhdistus	31
5.1.5	Luonnonsuojelu.....	31
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	31
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	33
5.5	Ympäristön häiriötekijät	37
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	37
6.	Asemakaavan toteutus	37
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	37
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	37
6.3	Toteutuksen seuranta	37

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1 Sijaintikartta
- Liite 2 Maanomistuskartta
- Liite 3 Ote yleiskaavasta (oikeusvaikutteinen)
- Liite 4 Ote ajantasa-asemakaavasta (poistuva asemakaava)
- Liite 5 Asemakaavaluonnos 10.01.2025
- Liite 6 Laatimisvaiheen lausunnot, muistutukset ja vastineraportti
- Liite 7 Havainnekuva
- Liite 8 Asemakaavaehdotus 08.04.2025
- Liite 9 Asemakaavan seurantalomake
- Liite 10 Ehdotusvaiheen lausunnot, muistutukset ja vastineraportti
- Liite 11 Asemakaavaehdotus 08.04.2025, täydennetty 24.06.2025
- Liite 12 Tonttijakokartta

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Liite 13 Kuntotutkimusraportit
- Liite 14 Haitta-ainekartoitukset

2. Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavamuutos kiinteistöillä 734-5-12-8 ja 734-5-12-9 käynnistettiin kaavoituskatsauksen ulkopuolelta elinvoimajaoston päätöksellä 21.05.2024 § 59.

Kaava laaditaan kaupungin aloitteesta Asuntomessu-kohteena.

Vireilletulosta ilmoitettiin 01.10.2024 päivättyllä kuulutuksella.

Kaavamuutos oli laatimisvaiheen kuulemista varten nähtävillä 12.02.-14.03.2025 välisen ajan.

Kaavamuutos oli ehdotusvaiheessa nähtävillä 21.05.-23.06.2025 välisen ajan.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan tonttijaonmuutos sekä tonttien lisääminen.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavaa on muutettu siten, että muutosalueella on kahden tontin sijaan kolme.

3. Lähtökohdat

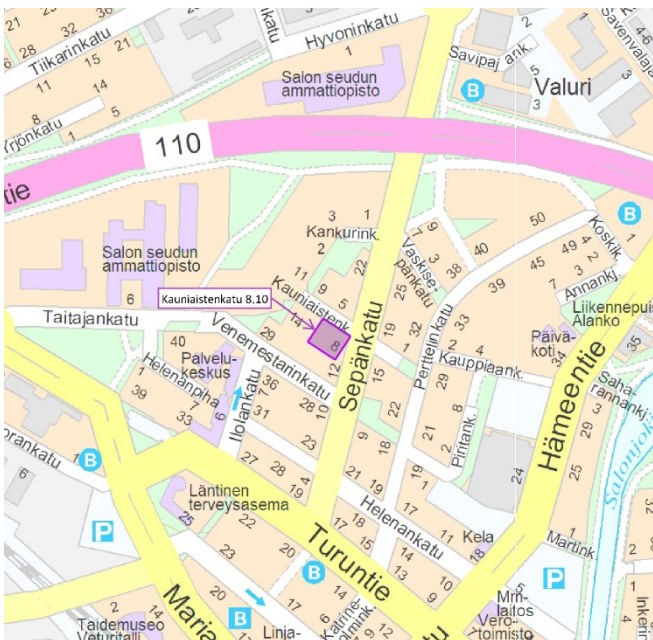
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee suojellulla pienpuutaloalueella, Kauniaisten kaupunginosassa.

Alue on rakentunut suurimmaksi osaksi 1920- ja 1930-luvuilla.

Kauniaisten kaupunginosa on pääasiassa asumista varten. Kaupunginosa sijaitsee alle kilometrin etäisyydellä Salon linja-autoasemasta ja rautatieasemasta. Ohikulkutie 110, Hämeentie ja Turuntie rajaavat Kauniaisten asuinaluetta. Alueen luoteisosassa sijaitsee Salon seudun ammattiopisto.



Opaskartta kaavamuutosalueesta ja ilmakuva Kauniaisten suojellusta pientaloalueesta.
© Salon kaupunki

Maisemarakenne, maisemakuva

Rakennukset koostavat yhtenäisen maiseman. Katunäkymässä mansardi- ja harjakattoisten asuinrakennusten rivistö reunustaa katuja. Kauniaisten pientaloissa on paikallisia rakennustaiteellisia koristeita julkisivujen detaljeissa. Asuinrakennukset on sijoitettu katualueeseen kiinni. Katujen ja pihojen rajalle on sijoitettu puu- tai pensasaitoja. Katualueita kehystää paikoin lehtipuut. Piha-alueet ovat vehreitä.

Luonnonolot

Suunnittelualan maaperä on tasainen. Pohjamaalaji on savi (Sa). Maaperä on peitetty lähes kauttaaltaan asfaltilla. Talo 8:n asuinrakennuksen viereistä pientä viheraluetta lukuunottamatta. Tonteilla on toiminut korjaamo sekä kylmälaitehuolto.

Luonnonmonimuotoisuus

Suunnittelualueella on muutamia havupuita ja lehtipuita tonttirajalla, talo 10:n vieressä. Talo 8:n vieressä on suuri omenapuu.

Kauniaistenkadun loppupäässä jalankulkuväylää rajaa kaksi koivua. Viereisillä, samansuuntaisilla kaduilla, puurivistöt rajaavat jalankulku- ja ajoneuvoväyliä laajemminkin.

Vesistöt ja vesitalous

Maa- ja metsätalousministeriön 20.12.2018 nimeämä vesistö- ja meritulvien tulvariskialue ulottuu osin suunnittelualueelle.

Alue on Uskelanjoen vesistöalueen valuma-alueella.

Luonnonsuojelu

Kaavamuutosalueella tai sen lähiympäristössä ei ole luonnonsuojelualueita, suojeluohjelmien alaisia, luonnonsuojelu- tai metsälain mukaan suojeltavia alueita.



Kauniaistenkatua. Suunnittelualue, talo 8 ja 10, taustalla talousrakennukset.



Värjärinpuisto / Kauniaistenkatu.



Naapuruston kyläkuva, Sepänkatua kohti keskustaa, Kauniaistenkadun risteyksestä.



Naapuruston kyläkuva, Sepänkatua kohti keskustaa, Venemestarinkadun risteyksestä.



Sepänkadulta näkymä muutosalueella sijaitsevaan talousrakennukseen, jonka päädyssä näkyy alkuperäinen tiilijulkisivu.



Naapuruston kyläkuva, Perttelinkatua, Kirvelänpuiston risteyksestä.

3.1.2 Rakennettu ympäristö



Paikallista rakennustapaa. Ikkunoiden, räystäslinjojen ja frontoneiden (päätykolmioiden) detajliikka on rikasta. Värimaailmassa on vaihtelevuutta ja murrettuja sävyjä.

Väestön rakenne kaava-alueella

Koko Kauniaisten kaupunginosassa on noin 990 asukasta.

Yhdyskuntarakenne

Kauniainen on pääosin melko tiivistä pientaloasutusta. Kaupunginosassa sijaitsee myös Salon ammattioppilaitos.

Kaupunki-/ja taajamakuva

Kauniaisten pientaloalueen kaupunkikuva on säilynyt pääosin eheänä. Katumaisemat ovat yhtenäisiä ja paikallisidentiteetti on säilynyt suhteellisen hyvin.

Asuminen

Suunnittelualueen olemassa olevat rakennukset ovat kaksi asuinrakennusta sekä kolme talousrakennusta.

Suunnittelualueen lähistö on valtaosin asuinrakentamista.

Palvelut

Salon keskustan palvelut ovat alle kilometrin päässä.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Asemakaavamuutosalueella on toiminut huoltamo ja suunnittelutoimisto. Lähiympäristössä ei ole suurta elinkeinotoimintaa.

Virkistys

Paukkulan urheilukenttä sijaitsee noin kilometrin etäisyydellä lännessä.

Kauniaistenkadun luoteispäässä sijaitsevat pienikokoiset Kauniaistenpuisto ja Kankurinpuisto, jotka luovat viheryhteyden Sepän- ja Helenanpuiston kanssa.

Kadun kaakkoispäässä sijaitsee Värjäripuisto, jossa kulkee kävely- ja pyörätieyhteys Perttelinkadulle sekä Kauppiaanpuistoon.

Liikenne

Kauniaistenkatu on umpinainen tonttikatu, joka päättyy luoteessa, 1960-luvulla rakennettuihin kolmikerroksisiin kerrostaloihin. Katu liittyy kaakossa paikalliseen kokoojakatuun, Sepänkatuun. Kauniaistenkatu jatkuu Sepänkadun jälkeen, Värjäripuiston läpikulkevana kävely- ja pyörätienä, kokoojakadulle Perttelinkadulle.

Kauniaistenkadulla on katupysäköinti mahdollisuus. Vain autojen kulkureitti on päällystetty asfaltilla, jalkakäytävää ei ole päällystetty. Kadun varrella on pääsääntöisesti henkilöautoliikennettä.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja rakennusinventointi



Ilmakuva kaavamuutosalueesta. © Salon kaupunki

Kauniaisten pientaloalue on osayleiskaavassa suojeltu (sk-68), rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokas alue.

Kauniaisten alue on inventoitu vuonna 1991 Turun maakuntamuseon toimesta.

Kauniaistenkadun kaikki pientalot on arvollettu paikallisesti arvokkaiksi. Valtaosa naapurustokatujen rakennuksista on myös arvollettu paikallisesti arvokkaiksi. Muutosalueen rakennukset on arvollettu paikallisesti arvokkaiksi, maisemallisessa luokassa, 01.08.1991 Turun maakuntamuseon toimesta. Voimassa oleva kaavamääräys suojelee kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokasta miljöötä, ei yksittäisiä rakennuksia.

Talo 8

Kauniaistenkatu 8:n omakotitalo on rakennettu 1930-luvulla ja laajennettu 1940-luvulla yläkertaan lisätyllä yhdellä huoneella ja keittiöllä (1944) sekä kuistilla (1948).

Talo 8 on harjakattoinen, ruskealla (aiemmin punertava) tiilikatteella. Kuisti on aumakattoinen. Ikkunan aukot ovat suorakaiteenmallisia, vertikaalisia. Alakerran ikkunan karmit ovat 1800-luvun lopun ja 1900 alkupuolelle tyypilliset t-jakoisia. Yläkerran ikkunat on lisätty luultavasti 1940-luvulla ja ne ovat pystyvälikarmillisia. Kuistin ikkunat ovat nauhamaiset. Kattolappeella, kuistin yläpuolella on pulpettikattoinen kattoikkuna. Ulkovuoraus on vaakaponttia, yläosasta kellertäväksi (aiemmin valkoinen) ja alaosasta (aiemmin vaaleanruskea) luonnonvalkoiseksi maalattua. Kivijalka on betonia.

Kauniaistenkatu 8 ja 10 – asemakaavamuutoksen selostus | laatimisvaihe
Salon kaupunki

Asuinrakennuksen ilmansulkurakenteista (tervapaperi) ja julkisivun maalipinnassa on havaittu 2024 syksyllä toimitetuissa haitta-ainetutkimuksissa pah-yhdisteitä ja lyijyä yli sallittujen raja-arvojen.

Asuinrakennuksessa on kesällä ja syksyllä 2024 tehty jonkin verran ilkivaltaa.

Talo 10

Kauniaistenkatu 10:n omakotitalo on rakennettu 1930-luvulla. Sisätiloihin lisättiin vessat vuonna 1967. Alakerrassa oli kaksi yksiötä ja yläkerrassa yksi yksiö. Alakerran toisessa huoneessa on toiminut suunnittelutoimisto.

Talo 10:ssä on harjakattoinen, punertava saumapelti. Kuisti on pulpettikattoinen. Ikkunan aukot ovat suorakaiteenmallisia, vertikaalisia. Ikkunoissa on T-karmit, joiden vuorilaudoissa on pienimuotoista ornamentiikkaa. Yläkerran ikkunat on lisätty luultavasti 1940-luvulla ja ne ovat pystyvälikarmillisia. Kuistinikkunat ovat nauhamaiset. Rakennuksen alaosan ulkovuoraus on vaakaponttia, yläosan ulkovuoraus on riippuvaa pystyhelmiponttia. Ulkovuorauksen yläosa on maalattu vaaleanruskeaksi ja alaosa kellertäväksi (aiemmin valkoinen). Kivijalka on sementtiharkkoa.

Asuinrakennuksen ilmansulkurakenteista (tervapaperi) ja julkisivun maalipinnassa on havaittu 2024 syksyllä toimitetuissa haitta-ainetutkimuksissa pah-yhdisteitä ja lyijyä yli sallittujen raja-arvojen.

Asuinrakennuksessa on kesällä ja syksyllä 2024 tehty jonkin verran ilkivaltaa.

Talousrakennukset

Talo 8:n takana, tontin rajalla on suuri, harjakattoinen, tiilirakenteinen verstasrakennus, jonka usea julkisivu on sittemmin vuorattu aaltopellillä. Rakennuksella ei ole suojeluarvoa.

Tämän lisäksi muutosalueella on kaksi pienempää ja uudempaa varastorakennusta, joilla ei ole suojeluarvoja.

Muutosalueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole muinaismuistoja.

Tekninen huolto

Suunnittelualue kuuluu kaupungin teknisten verkostojen piiriin.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueella ei ole ajoliikennemelua (Tiedot: Väylävirasto / latauspalvelu, lisenssi CC 4.0 BY. 2022). Alueella ei ole tällä hetkellä tiedossa saastunutta maa-ainesta, asiaa ei tosin olla tutkittu.

Talo 8



Näkymä sisäpihan puolelta.

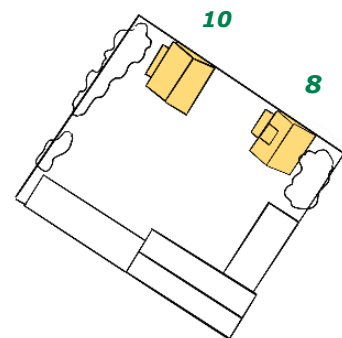
Talo 10



Katurajapuustoa ja naapurit. Näkymä Kauniaistenkadun puolelta.



Sisäänkäynnit.





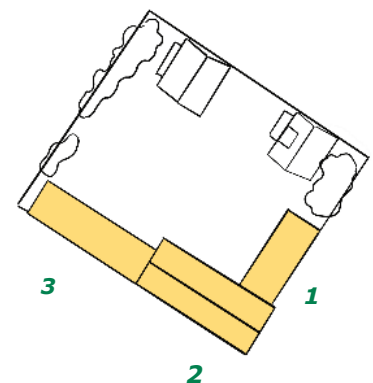
1 Pienin talousrakennus sijaitsee Talo 8:n takana.
Kaikki muutosalueen talousrakennukset ovat sijoitettu kiinni tonttirajoille.



2 Vanhimman, korkeimman talousrakennuksen, verstaan tiiliseinät ovat nykyisin vuorattu pääosin aaltopellillä.



3 Matala autotallirakennus sijaitsee talo 10:n takana.
Piha on päällystetty vettäläpäisemättömällä materiaalilla lähes kauttaaltaan.

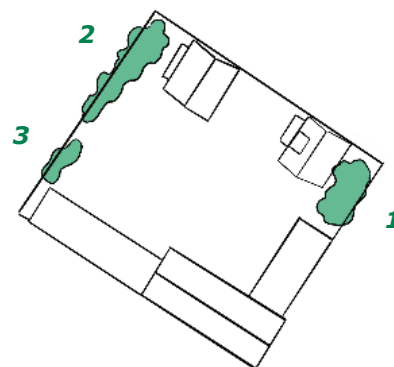




Kaavamuutosalueen olemassa olevaa puustoa.
1 Talo 8:n lähetyvyydessä on kookas omenapuu, joka on osin vaurioitunut.
(valokuva vasemmalla ylhäällä)

2 Talo 10:n lähetyvyydessä on joukko erikokoisia ja -kuntoisia lehti- ja havupuita.
(valokuva oikealla ylhäällä)

3 Muutama koivu ja saarni tonttirajalla.
(valokuva vasemmalla alhaalla)



3.1.3 Maanomistus

Muutosalueen maa on Salon kaupungin omistuksessa. Maanomistusoloissa ei ole tapahtunut ennen kaavoitusta merkittäviä muutoksia.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

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

Alueiden käytön suunnittelun tavoitteet (Alueidenkäyttölaki, AKL 5§)

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

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

Suunnittelualue on eri kaavoissa osoitettu seuraavin merkinnöin:

Varsinais-Suomen vahvistettujen ja hyväksytyjen maakuntakaavojen yhdistelmä

Kaavamuutosaluetta koskevat määräykset:

C

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 68". Alue on merkittävä rakennetun ympäristön kokonaisuus (vsmk, ssmk, tksmk) ja osa valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävää vaalittavaa rakennettua ympäristöä.

Yleiskaava

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

AO

Erillispientalojen alueeksi (AO).

e1

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

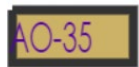
sk 32



Suojelumerkintä "sk-68". Alue on rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokas. 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

Vuonna 1981 hyväksytyssä, voimassa olevassa, asemakaavassa kaavamuutosaluetta koskevat määräykset:



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

Kerrosluku on enintään 1 $\frac{3}{4}$ ja rakennusoikeus 300 m².

Tutkimukset

Kuntotutkimukset

Asuinrakennuksiin on teetetty kattavat kuntotutkimukset talvella 2025.

Ohessa kuntotutkimusten loppuyhteenvedot:

Talo 8

”Tehtyjen tutkimusten perusteella todetaan, että rakennuksen yläpohja ja vesikaton rakenteet ovat kastuneet ja saneerauksen tarpeessa. Tilassa on myös puutteellinen tuuletus, joten tilaan on vuosien saatossa päätyntä ylimääräistä kosteutta, joka mahdollistaa mikrobikasvuston tilassa.

Rakennuksen ulkoseinärakennetta on saneerattu vuosien saatossa lisäämällä sisäpuolinen lisälämmöneristys mineraalivillalla. Muutoin ulkoseinärakenne on alkuperäinen purueristeinen. Julkisivuverhouksen huonon maalipinnan ja verhouksen takaa puuttuvan ilmaraon vuoksi on julkisivuverhouksen tausta kastunut ja mittauksissa todettiin märeksi tutkimushetkellä. Julkisivupaneloinnin takana on suoraan tervapaperi. Muutoin ulkoseinärakenteessa ei todettu kohonneita kosteuslukemia.

Rakennuksen välipohjan rakenne on hyvin tyyppillinen rakennusajankohdalle. Välipohjassa ei havaittu poikkeavaa kosteutta tai vaurioitumista.

Rakennuksen alapohjarakennetta tarkasteltiin rakenneavauksen ja rakennuksen ulkopuolelta sokkelissa olevista tuuletusaukoista. Havaintojen perusteella alapohjarakenteen tuulettavuus

on heikkoa ja tilassa on runsaasti orgaanista jätettä maata vasten. Maata vasten oleva orgaaninen jäte alkaa lahoamaan maaperän kosteuden vuoksi. Lahoamisprosessissa tulee yleisesti ottaen mikrobiperäisiä hajuja, jotka alapohjan puutteellisen tiiveyden vuoksi päätyvät herkästi asuintiloihin. Lisäksi alapohjan kantavana rakenteena olevat puupalkit oli asennettu suoraan betonin sekä harkkojen päälle ilman kapillaarikatkoa. Osa alapohjan kantavista palkeista oli tarkastuksessa havaittuna haljenneita. Vesi pystyy nousemaan eri kiviaineksissa kapillaarisesti jopa 30 cm ja vaurioittaa näin ollen kiviaineksen päällä olevaa puurakennetta. Kantavia puurakenteita ei voitu tarkastaa tutkimuksen yhteydessä, koska alapohjarakenteeseen ei ollut käyntiluukkua. Alapohjarakenteen rakenneavauksessa ei todettu kosteuskulumia. Alapohjarakenne todettiin tutkimuksen aikana vaaralliseksi laajojen lahovaurioiden vuoksi.

Kokonaisuudessaan rakennusta on saneerattu vuosien saatossa, mutta viime aikoina saneeraukset ovat jääneet tekemättä ja nykyisin asumattomana oleva rakennus on huonokuntoinen. Jotta rakennus saataisiin asuinkelpoiseksi, tulee rakennuksessa suorittaa laajat jatkotutkimukset mikrobikasvustojen selvittämiseksi sekä mittavat saneeraustoimenpiteet.”

Tämän lisäksi avaukset toivat ilmi myös, että rakennusta on ajansaatossa lisäeristetty materiaalein, jotka estävät puumateriaalin kosteudensäätelyn, ns. ”hengittämisen”. Kuntotutkimus on kokonaisuudessaan selostuksen liitteinä.

Talo 10

”Tehtyjen tutkimusten perusteella todetaan, että rakennuksen yläpohja ja vesikaton rakenteet ovat kastuneet ja saneerauksen tarpeessa. Tilassa on myös puutteellinen tuuletus, joten tilaan on vuosien saatossa päätynyt ylimääräistä kosteutta, joka mahdollistaa mikrobikasvuston tilassa.

Rakennuksen ulkoseinärakennetta on saneerattu vuosien saatossa, koska rakennuksen rakentamisajankohdan perusteella rakenteissa ei tulisi olla höyrynsulkumuovia, joka löytyi rakennuksen ulkoseinistä. Lisäksi ulkoseinissä oli lämmöneristeenä mineraalivillaa, kun tyypillisesti rakennusajankohtana on käytetty puulastueristettä tai sahanpurua.

Julkisivuverhouksen huonon maalipinnan ja verhouksen takaa puuttuvan ilmaraon vuoksi on julkisivuverhouksen tausta kastunut ja mittauksissa todettiin märäksi tutkimushetkellä. Julkisivupaneloinnin takana on suoraan tervapaperi. Muutoin ulkoseinärakenteessa ei todettu kohonneita kosteuskulumia. Toisessa rakenneavaukskohdassa havaittiin mineraalivillassa ilmavuotoon viittaavaa tummaa jälkeä.

Rakennuksen välipohjan rakenne on hyvin tyypillinen rakennusajankohdalle. Välipohjassa ei havaittu poikkeavaa kosteutta tai vaurioitumista.

Rakennuksen alapohjarakennetta tarkasteltiin rakenneavauksen ja rakennuksen ulkopuolelta sokkelissa olevista tuuletusaukoista. Havaintojen perusteella alapohjarakenteen tuulettuvuus on heikkoa ja tilassa on runsaasti orgaanista jätettä maata vasten. Maata vasten oleva orgaaninen jäte alkaa lahoamaan maaperän kosteuden vuoksi. Lahoamisprosessissa tulee yleisesti ottaen mikrobiperäisiä hajuja, jotka alapohjan puutteellisen tiiveyden vuoksi päätyvät herkästi asuintiloihin. Lisäksi alapohjan kantavana rakenteena olevat puupalkit oli asennettu suoraan betonin sekä harkkojen päälle ilman kapillaarikatkoa. Vesi pystyy nousemaan eri kiviaineksissa kapillaarisesti jopa 30 cm ja vaurioittaa näin ollen kiviaineksen päällä olevaa puurakennetta. Kantavia puurakenteita ei voitu tarkastaa tutkimuksen yhteydessä, koska alapohjarakenteeseen ei ollut käyntiluukkua. Alapohjarakenteen rakenneavauksessa ei todettu kosteuslukemia.

Kokonaisuudessaan rakennusta on saneerattu vuosien saatossa runsaasti, mutta viime aikoina saneeraukset ovat jääneet tekemättä ja nykyisin asumattomana oleva rakennus on melko huonokuntoinen. Jotta rakennus saataisiin asuinkelpoiseksi, tulee rakennuksessa suorittaa laajat jatkotutkimukset mikrobikasvustojen selvittämiseksi sekä mittavat saneeraustoimenpiteet."

Tämän lisäksi avaukset toivat ilmi myös, että rakennusta on ajansaatossa lisäeristetty materiaalein, jotka estävät puumateriaalin kosteudensäätelyn, ns. "hengittämisen". Kuntotutkimus on kokonaisuudessaan selostuksen liitteinä.

Haitta-ainetutkimukset

Asuinrakennuksiin ja kahteen talousrakennukseen on teetetty haitta-ainetutkimukset syksyllä 2024. Haitta-ainetutkimukset ovat kokonaisuudessaan selostuksen liitteinä.

Ohessa haitta-ainetutkimusten loppuyhteenvedot:

Talo 8

Näytteissä haitta-ainepitoisia materiaaleja yhteensä:

PAH-YHDISTEET (S1) – Ilmansulkurakenne (rakenteet) / Tervapaperi

Näytteen 250,7mg/kg PAH-arvot ylittävät PAH-yhdisteille asetetun raja-arvon 200 mg/kg. Kreosootin arvo näytteessä yli 35,6 mg/kg.

RASKASMETALLIT M1 - Julkisivu / Maali

Näytteen lyijyn arvo 151 506 mg/kg ylittää lyijylle asetetun raja-arvon 1 500 mg/kg. Pintoihin kohdistuvaa työtä suunnitellessa on hionta- ja purkutyöt tehtävä ns. erikoistytöinä asianmukaisia suojaimia ja toimenpiteitä käyttäen ja poistosta tuleva jäte on ongelmajätettä.

Talo 10

Näytteissä haitta-ainepitoisia materiaaleja yhteensä:

PAH-YHDISTEET (S1) – Ilmansulkurakenne (rakenteet) / Tervapaperi

Näytteen 310,4mg/kg PAH-arvot ylittävät PAH-yhdisteille asetetun raja-arvon 200mg/kg.

Kreosootin arvo näytteessä yli 44,1mg/kg.

RASKASMETALLIT M1 - Julkisivu / Maali

Näytteen lyijyn arvo 13 752 mg/kg ylittää lyijylle asetetun raja-arvon 1 500 mg/kg. Pintoihin kohdistuvaa työtä suunnitellessa on hionta- ja purkutyöt tehtävä ns. erikoistytöinä asianmukaisia suojaimia ja toimenpiteitä käyttäen ja poistosta tuleva jäte on ongelmajätettä.

Talousrakennus – tiilirakenteinen versta

Näytteissä haitta-ainepitoisia materiaaleja yhteensä:

N1 ja N2: Halli, seinät + alakatto / Kivilevy - n. 220 m²

Kunto: Välttävä | Pölyävyys: kohtalaisesti pölyävä

| Laatu: vaalea asbesti (krysotiili, antofylliitti, amosiitti, termoliitti-aktinoliitti)

| Toimenpide-ehdotus: Osastointi

Jäteluokitus 17.06.05

Talousrakennuksen materiaalien hyötykäyttö- ja kaatopaikkakelpoisuuslausunto on osana haitta-ainetutkimusliitettä.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavoitus on käynnistetty maanomistajan, Salon kaupungin, aloitteesta mahdollisena Asuntomessu-kohteena. Asemakaavan muutos palvelee Salon kaupungin tavoitteita tiivistyvistä keskusta-alueen rakennuskannasta.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos käynnistettiin kaavoituskatsauksen ulkopuolelta elinvoimajaoston päätöksellä 21.05.2024 pykälä 59.

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

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta on kuulutettu 01.10.2024. päivätyllä kuulutuksella. Kuulutus on julkaistu paikallislehdessä 09.10.2024. Kuulutus on ollut nähtävillä Salon kaupungin ilmoitustaululla Halikon virastotalossa ja kaupungin nettisivuilla 09.–24.10.2024 välisen ajan.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

Nähtävillä olo ja laativaiheen kuuleminen

Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 12.02.-14.03.2025 välisen ajan.

Tästä ilmoitettiin osallisille kirjeellä ja julkaistiin sanomalehti- ja ilmoitustaulukuulutukset.

Nähtävillä olo ja ehdotusvaiheen kuuleminen

Kaavaehdotus asetettiin MRA 27§:n mukaisesti julkisesti nähtäville 21.05.- 23.06.2025.

Nähtävilläolosta ilmoitettiin vain ulkopaikkakuntalaisille kirjeellä, muille osallisille siitä ilmoitettiin sanomalehti- ja ilmoitustaulukuulutuksella.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavasta on pyydetty viranomaisilta lausunnot laativaihe- ja ehdotusvaiheessa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa täydennysrakentaminen alueellinen erityisyys ja suojelustatus sekä keskustan osayleiskaava huomioiden.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Täydennysrakentamisen kehittämistavoitteet on määritelty ”Salon keskustan osayleiskaavassa 2035” sekä voimassa olevassa asemakaavassa.

Osayleiskaavassa Kauniaisen kaupunginosan pientaloalue on esitetty korttelitehokkuudella 0,2-0,4 ja kerrosluku maksimissaan II. Alue on merkitty rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokkaaksi alueeksi (sk-68).

Voimassaolevassa asemakaavassa korttelimääräys pyytää sopeuttamaan uudisrakentamisen tarkasti paikalliseen rakennustapaan.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Pyritään mahdollistamaan olemassaolevien asuinrakennusten korjausrakentaminen, laajentaminen sekä uudisrakentaminen huomioiden laadukas katukuva ja paikallinen rakennustapa.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

Kaupungin tavoite on tiivistää kestävästi keskustan pientaloaluetta. Kaavamuutosalue on Asuntomessu-kohde.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Uudisrakentamisen tulee muodostaa laadukasta rakennettua ympäristöä ja kaupunki-/kylätilaa. Tavoitteena on täydennysrakentamisen sopeuttaminen alueeseen ja kokonaisuudeltaan eheän puutarhakaupunginosan täydentäminen. Tämän lisäksi tavoitteena on puiden ja pensaiden lisääminen ja säilyttäminen hulevesien hallinnan sekä viihtyisyyden takaamiseksi alueella.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Tavoitteiden pohjalta tehtiin kaavaluonnos, jota muokattiin saatujen lausuntojen pohjalta.

Kaavaehdotuksessa on pyritty pitämään mahdollisena uudisrakentamisen, korjausrakentaminen ja/tai purkamisen vaihtoehdot. Olemassa oleviin rakennuksiin mahdollistetaan laajennukset, esimerkiksi kattoikkunoiden lisäämisillä sekä verantojen eristämisellä, lämmittämisellä tai kattamisella.

Maksimikorkeus kadunvarren rakennusaloilla on suurennettu kerrosalaa 1/4:sta 5/6:n kerrokseen, kuten viereisten kortteleiden korkeimmissa pientaloissa. Asuinrakennukset tulee sijoittaa katulinjaan kiinni ja harja olla katusuunnanvastainen, kuten ajantasa-asemakaavassa. Talousrakennukset sijoittuvat vähintään 6 metrin päähän asuinrakennuksesta. Kadunvarren tonttien (12 ja 14) tehokkuudet ovat 0,4.

Takatontin (13) rakennusalan korkeus on oltava 1/4 kerrosta ja rakennuksen kattoharja kadunsuuntainen. Takatontin tehokkuus on 0,4. Kaavaehdotusvaiheessa lisättiin takatontille mahdollisuus tiilipintaiseen julkisivuun. Paikalla on tiilirakenteinen pienhalli, jonka yhdessä päädyssä on vielä alkuperäinen tiilijulkisivu. Tiilijulkisivun pinta määrättiin olevan karhea tai harjattu ja värisävynä keskivahva.

Kerroskorkeuksissa on pyritty huomioimaan tonttien lähtökohdat, alueen rakennustapa sekä Kauniaistenkatu 8 ja 10 – asemakaavamuutoksen selostus | laatimisvaihe
Salon kaupunki

yksityisyys. Jaettu ajoväylä keskittää huoltotoiminnot sekä mahdollistaa suuremman viheralan tonteille.

Kaavaehdotuksen yleisissä määräyksissä otetaan kantaa kaupunkikuvaan, rakentamisentapaan ja piha-alueisiin sekä hulevesiin ja energiaan. Tarkemmat muutokset luonnosvaiheen kaavaan on kuvailtu kappaleissa 4.5.4 "Asemakaavaratkaisun valinta" ja perusteet sekä 5. "Asemakaavakuvaus".

Vaikutusten selvittäminen

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

4.5.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Aloituvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yksi kannanotto. Kannanotossa tuotiin esille, että mahdollinen suunnittelualueen rakennusten purkaminen poistaa näkösuojan naapurikiinteistöltä. Eritoten raja-aste kiinni olevien talousrakennusten mahdollinen purkaminen mahdollistaa suoran käyntiyhteyden Kauniaistenkadulta ja täten myös ilkeivallan naapurikiinteistölle, jos tontti on tyhjillään pitkään. Kannanotto on kokonaisuudessaan kaavaselostuksen liitteessä 6, "Laatimisvaiheen vastineraportti".

Laatimisvaiheen kuuleminen. Kaavaluonnos oli laatimisvaiheen kuulemista varten nähtävillä 12.02.-14.03.2025 välisen ajan.

Nähtävillä oloaikana osallisille varattiin mahdollisuus jättää kannanotto. Viranomaisilta pyydettiin tarvittavat lausunnot.

Laatimisvaiheen kuulemisen yhteydessä saatiin 5 viranomaislausuntoa. Kaavaluonnoksesta saatu palaute sekä siihen laaditut vastineet ovat kaavaselostuksen "Laatimisvaiheen vastineraportti"-liitteessä (nro 6).

Lausuntojen ja kommenttien perusteella kaavakarttaan ei tehty muutoksia.

Lausuntojen ja kommenttien perusteella yleisiin kaavamääräyksiin tehtiin seuraavat muutokset kaavaehdotusvaiheessa:

Yleisiin määräyksiin lisättiin lauseet

- Rakentaminen tulee olla vaikutuksiltaan vähähiilistä.
 - Alueella tulee kierrättää rakentamisessa, korjaamisessa tai purkamisessa rakennusmateriaaleja mahdollisimman tehokkaasti.
 - Tontti 13 asuinrakennuksessa sallitaan myös tiilijulkisivu. Tiilijulkisivu tulee suunnitella niin, että se soveltuu paikalliseen rakennettuun maisemaan. Tiilipinta tulee olla karhea tai harjattu. Värisävyinä sallitaan keskivahvat sävyt.
 - Piha-alueille tulee lisäksi istuttaa erikokoista kasvillisuutta, esimerkiksi pieniä hedelmä- ja marjapuita, niittyä, pensaita ja perennoja, sekä lisätä mahdollisuuksien mukaan suurempikokoisia puita.
- Kadunsuuntainen tonttiraja tulee rajata puu- tai pensasaidalla.

Yleisten määräysten lauseita muokattiin

- *Luonnosvaihe:* Erityistä huomiota on kiinnitettävä uudisrakentamisen arkkitehtonisesti korkeaan laatuun, sekä toteutuksen korkeaan tasoon, jotta se olisi sopusoinnussa maiseman ja alueen suojelutavoitteiden kanssa. Uudisrakennusmateriaaleilta vaaditaan korkeatasoisia laatuominaisuuksia.
Ehdotusvaihe: Erityistä huomiota on kiinnitettävä rakentamisen arkkitehtonisesti korkeaan laatuun, sekä toteutuksen korkeaan tasoon, jotta se olisi sopusoinnussa maiseman ja alueen suojelutavoitteiden kanssa. Rakennusmateriaaleilta vaaditaan korkeatasoisia laatuominaisuuksia.
- *Luonnosvaihe:* Rakennuspaikoilla tulee säästää olemassa olevaa puustoa mahdollisuuksien mukaan.
Ehdotusvaihe: Rakennuspaikoilla tulee säästää olemassa olevaa puustoa.
- *Luonnosvaihe:* Tonttien yhteinen jätehuolto tulee rajata puisella jäteaitauksella tai katoksella.
Ehdotusvaihe: Tonttien yhteinen jätehuolto tulee rajata puisella jäteaitauksella tai katoksella ja sijoittaa kiinteistöille johtavalle ajoväylälle.

Ehdotusvaiheen kuuleminen. Kaavaehdotus oli ehdotusvaiheen kuulemista varten nähtävillä 21.05.-23.06.2025 välisen ajan.

Nähtävillä oloaikana osallisille varattiin mahdollisuus jättää kannanotto. Viranomaisilta pyydettiin tarvittavat lausunnot.

Laatimisvaiheen kuulemisen yhteydessä saatiin 4 viranomaislausuntoa ja 1 kommentti. Kaavaehdotuksesta saatu palaute sekä siihen laaditut vastineet ovat kaavaselostuksen "Ehdotusvaiheen vastineraportti"-liitteessä (nro 10).

Lausuntojen ja kommenttien perusteella kaavakarttaan ei tehty muutoksia.

Lausuntojen ja kommenttien perusteella yleisiin kaavamääräyksiin tehtiin seuraava muutos hyväksymisvaiheessa

- Suojelumääräykseen (sk) lisättiin lause:
"Rakentamisluvan yhteydessä tulee pyytää hyvissä ajoin museoviranomaisen lausunto."

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 1860 neliometriä. Aiemmat tontit (8 ja 9) olivat 920 m² ja 940 m². Kaavamuutoksessa 1860 m² ala jaetaan kahtia, kahdeksi 930 m² alaksi, joista kadunpuoleinen osa jaetaan vielä kahtia, kahdeksi 465 m² tontiksi (12 ja 14). Takatontin (13) alaksi jää täten 930 m².

Kaavamuutosalueen rakennusoikeus oli aiemmin yhteensä 600 kem², lisäystä rakennusoikeuteen on kaavassa tullut 110 kem². Rakennusoikeutta on siis kaavassa 710 kem². Tehokkuudet olivat aiemmin 0,33 ja 0,32. Kaavamuutoksen myötä kadunpuoleisten tonttien tehokkuudet ovat 0,4 ja taimmaisen tontin tehokkuus on 0,37.

Kadunpuoleisilla tonteilla, 12 ja 14, on erillinen talousrakennuksen sijoitusala. Talousrakennukset voidaan sijoittaa kiinteistöjen rajaan kiinni. Takatontin, 13, rakennusala on 8 metrin etäisyydellä rajasta. Asunnoille tulee toteuttaa autopaikkoja yksi autopaikka asuntoa kohden. Etäisyys muutosalueen naapurikiinteistöjen rajoista on 4 metriä, paitsi Kauniaistenkadun puolella, jossa rakennukset ohjataan rakentamaan kiinni katutilaan paikallisen tavan mukaan.

Kerroskorkeuden maltillinen lisääminen 1 ¾:stä 1 5/6:n mahdollistaa laajennukset toiseen kerrokseen kadunpuoleisilla tonteilla, 12 ja 14. Takatontin kerroskorkeus on 1 ¾, jolloin paikallinen rakennustyyli jatkuu, mutta korkeus pysyy maltillisena.

Kaikki kolme tonttia ovat merkitty ”erillispientalojen korttelialueeksi” (AO).

KORTTELIALUE	PINTA-ALA	RAKENNUSOIKEUS
AO-35 (tontti 12)	465 m ²	185 kem ²
AO-35 (tontti 13)	930 m ²	340 kem ²
AO-35 (tontti 14)	465 m ²	185 kem ²
yhteensä	1860 m²	710 kem²

5.1.2 Palvelut

Lisäpalvelujen järjestämiselle ei ole tarvetta.

5.1.3 Hulevedet

Kaava-alueen maaperä on savea (Sa), mikä vaikeuttaa hulevesien imeyttämistä ja voi aiheuttaa kantavuus- ja stabiliteettiongelmia. Kaavaan sisältyvä hulevesien viivytysmääräys kuitenkin vähentää vesistökuormitusta, ja mitoitus on arvioitu sopivaksi. Vaikka Salon keskusta ei enää ole merkittävä tulvariskialue, se on silti nimetty muuksi tulvariskialueeksi, ja tulvariskit on otettava huomioon.

Kaavan yleisiin määräyksiin on sisällytetty seuraava hulevesien käsittelyä koskeva ohje:

- Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulee hulevesiä viivyttaa alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 1 m³ jokaista 100m² kohden. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12-48 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Hulevesien laatua ei saa heikentää rakentamisen aikana. Tontilla tulee suosia luonnonmukaisia hulevesien käsittelyratkaisuja.

5.1.4 Maaperän puhdistus

Maaperän saastuneisuus tutkitaan kaupungin toimesta.

5.1.5 Luonnonsuojelu

Muutosalueella ei ole luonnonsuojelullisia arvoja.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavassa annettavat ympäristön laatua koskevat määräykset liittyvät paikalliskulttuurisesti arvokkaan rakennetun maiseman yhtenäisyyteen sekä viherrakenteen lisäämiseen.

Katujulkisivua ohjataan

pientaloalueen olemassa olevalla, kattavalla kaavamääräyksellä (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 edelläesitettyjen määräysten vastaisesti on rakennuksessa aikaisemmin suoritettu rakennustoimenpiteitä, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan edelläesitettyjen vaatimusten mukaisesti.

lisämääräyksellä (sk-1)

- Rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokas alue. Alueelle voidaan sijoittaa uutta rakentamista ja toteuttaa muita ympäristöön vaikuttavia toimenpiteitä, kuitenkin siten, että aluekokonaisuuden kulttuurihistoriallisen arvon säilyminen ei vaarannu.

sekä yleisillä määräyksillä

- Erityistä huomiota on kiinnitettävä rakentamisen arkkitehtonisesti korkeaan laatuun, sekä toteutuksen korkeaan tasoon, jotta se olisi sopusoinnussa maiseman ja alueen suojelutavoitteiden kanssa. Rakennusmateriaaleilta vaaditaan korkeatasoisia laatuominaisuuksia. Rakentaminen tulee olla vaikutuksiltaan vähähiilistä.

Alueella tulee kierrättää rakentamisessa, korjaamisessa tai purkamisessa rakennusmateriaaleja mahdollisimman tehokkaasti.

Kattomuoto tulee olla perinteinen harjakatto tai mansardikatto.

Tontti 13 asuinrakennuksessa sallitaan myös tiilijulkisivu. Tiilijulkisivu tulee suunnitella niin, että se soveltuu paikalliseen rakennettuun maisemaan.

Tiilipinta tulee olla karhea tai harjattu. Värisävyinä sallitaan keskivahvat sävyt.

Rakennuspaikoilla tulee säästää olemassa olevaa puustoa.

Puusto juuristoalueineen tulee suojata, mikäli sen läheisyydessä suoritetaan rakennustoimenpiteitä.

Piha-alueille tulee lisäksi istuttaa erikokoista kasvillisuutta, esimerkiksi pieniä hedelmä- ja marjapuita, niittyä, pensaita ja perennoja, sekä lisätä mahdollisuuksien mukaan suurempikokoisia puita.

Kadunsuuntainen tonttiraja tulee rajata puu- tai pensasaidalla.

Rakentamattomat tontin osat on istutettava ja kulkuväylät tulee kattaa pääosin vettäläpäisevällä materiaalilla. Tontilla tulee erityisesti välttää vettäläpäisemättömiä pintoja.

Tonttien yhteinen jätehuolto tulee rajata puisella jäteaitauksella tai katoksella ja

sijoittaa kiinteistöille johtavalle ajoväylälle.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

AO-35 = erillispientalojen korttelialue

5.3.2 Muut alueet

Ei muita alueita.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutos vaikuttaa

- **väestön rakenteeseen ja kehitykseen** kaava-alueella myönteisesti luoden lisää asuntoja. Muutosalueen asukasmäärä tulee olemaan arviolta noin 10-20 riippuen kotitalouksien kokoluokista ja asuntojen lopullisesta määrästä.
- **yhdyskuntarakenteeseen ja kaupunkikuvaan** vahvistavasti, pyrkien säilyttämään olemassa olevaa rakennuskantaa ja kannustamaan korjausrakentamiseen huomioiden kuitenkin alueen maisemallinen arvo. Onnistuneen täydennysrakentamisen takaamiseksi uudisrakentamisen ja korjausrakentamisen suunnittelussa tulee kuitenkin noudattaa harkintaa asemakaavamääräysten mukaisesti ja huomioida rakennusten sopeutuminen olemassa olevaan kaupunkikuvaan, eikä niinkään siitä esiinnouseminen.
- **asumisen** mahdollisuuksiin lisäten asuntojen määrää muutosalueella.
- **rakennettuun kulttuuriympäristöön** suojelevasti ja kunnioittavasti, painottaen Kauniaisten kaupunginosan esteettisen ominaislaadun huomioimista täydennysrakentamisessa.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavamuutos vaikuttaa

- **maisemarakenteeseen ja maisemakuvaan** tiivistäen rakennettua ympäristöä.

- **luonnonoloihin ja luonnon monimuotoisuuteen** lisäten suunnittelualueen viherrakennetta.

Ilmastokestävän kaavoituksen huomioiminen

Muutosalueen pienuudesta johtuen sekä siitä että [hiilikartta](#) ei tunnistanut AO-aluevarausta, kaavam muutoksen hiilivaikutusta ei ollut mahdollista laskea luotettavasti.

KILVA:n tulosten analysointi

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

KILVA-työkalun toimintaperiaate:

Tarkoituksena on pyrkiä ilmaston kannalta positiivisilla ratkaisuilla keräämään sektorikaavioon mahdollisimman täydet värikentät. Ilmaston kannalta parhaat ratkaisut riippuvat kokonaisuudesta. Merkittävimpiä ratkaisuja tehdään jo suunnittelualueiden valinnassa, mutta tämänkin päätöksen jälkeen suunnittelualueen sisällä voidaan vielä tehdä valinnat mahdollisimman hyvin.

Lisäksi on tärkeää, että yleispiirteisimmillä suunnittelun tasoilla kiinnitetään huomiota ilmastonäkökulmaan, jotta asia ohjautuisi myös tarkempaan suunnitteluun mahdollisimman systemaattisesti. Siksi työkalussa käydään läpi samat kysymykset, vaikka käytännön ratkaisua ei välttämättä tehtäisikään juuri käsiteltävässä kaavassa. Työkalun lähtökysymyksenä on kysymys suunnittelualueen suhteesta olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Sen avulla kartoitetaan, millaisia vaikutusmahdollisuuksia on olemassa. Suurin ilmastoratkaisu tehdään usein valittaessa kaavoitettavan alueen sijainti.

Työkalussa täyttyvän kaavion sektorit on rakennettu Suomen Ympäristökeskuksen laskentamenetelmän pohjalta siten, että ne vastaavat niitä päästöjä, jotka kytkeytyvät yhdyskuntarakenteeseen liittyviin päästölähteisiin.

Kukin sektori vastaa noin kymmenystä kokonaisuudesta – joko päästölähteenä tai hiilinieluna. Mitä tärkeämpi ja mitä parempi valinta ilmaston näkökulmasta, sitä suurempi värialue valitun vastausvaihtoehdon perusteella kolmiosta täyttyy.

Lopputuloksena syntyy sektorimainen kuvio, josta näkee vilkaisulla, mitkä ovat annettujen vastausten perusteella kaavan vahvuuksia ja heikkouksia. Mitä täydemmät sektorit, sitä paremmin asiat on otettu huomioon ilmaston kannalta. Ilmastonmuutokseen sopeutuminen

taas esitetään kuvion päälle piirtyvänä värialueena. Mitä vahvemmin sopeutuminen on huomioitu, sitä isompi osa kuviosta peittyy.

KILVA:n tulosten analysointi

Laatimisvaiheen kaavassa

Kaavan vahvuudet

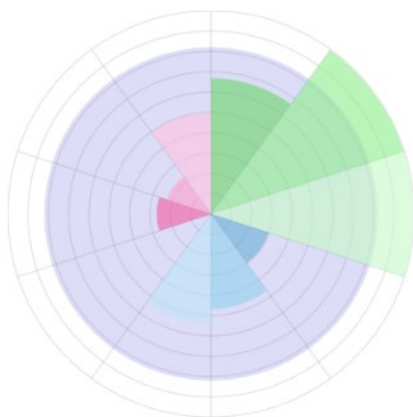
- Metsien/puuston hiilinielujen ja hiilivarastojen turvaaminen ja lisääminen
- Hiilen säilyminen tulevassa rakenteessa
- Alueen ilmastoriskeille alttiiden ominaispiirteiden tunnistaminen
- Äärevöityvistä sääoloista aiheutuvien vaaratekijöiden tunnistaminen

Kaavan heikkoudet

- Liikkumisen tarpeen vähentäminen
- Alueen uusiutuvan energian tuotantopotentiaalin selvittäminen
- Uusiutuvan energian tuotannon mahdollistaminen
- Alueen energiatehokkuuden huomioiminen

Kaavasi ilmastokestävyyden painottuminen

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



KILVA:n tuloksien piirakkakaavio kaavamuuosluonnoksen laatimisvaiheessa.

Ehdotusvaiheen kaavassa

Kaavan vahvuudet

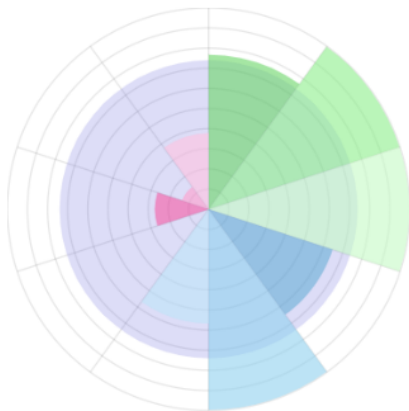
- Olemassa olevan hyödyntäminen ja uuden toteuttaminen resurssiviisaasti
- Metsien/puuston hiilinielujen ja hiilivarastojen turvaaminen ja lisääminen
- Hiilen säilyminen tulevassa rakenteessa
- Alueen ilmastoriskeille alttiiden ominaispiirteiden tunnistaminen

Kaavan heikkoudet

- Alueen uusiutuvan energian tuotantopotentiaalin selvittäminen
- Uusiutuvan energian tuotannon mahdollistaminen
- Alueen energiatehokkuuden huomioiminen
- Infran ja teknisen huollon resurssitehokkuuden huomioiminen

Kaavasi ilmastokestävyyden painottuminen

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



KILVA:n tuloksien piirakkakaavio asemakaavamuutoksen ehdotus- ja hyväksymisvaiheessa.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueelle voi aiheutua ympäristöhäiriötä rakentamisen aikana.

5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamääräykset ja – merkinnät käyvät ilmi liitteenä olevasta kaavakartasta.

6. Asemakaavan toteutus

Asemakaavalla mahdollistetaan alueen kehittäminen kaupungin tavoitteiden mukaisesti.

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Toteutusta ohjaavat kaavamääräykset.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Toteutus tapahtuu maanomistajan aikataulujen mukaan.

6.3 Toteutuksen seuranta

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

Salossa 25. päivänä kesäkuuta 2025

Noora Kassinen

Kaavoitusarkkitehti

Maankäyttöpalvelut

Salon kaupunki

Hornintie 2-4, Halikko

puhelin 02 778 5111

noora.kassinen@salo.fi

www.salo.fi