

Ehdotusvaiheen vastineraportti

Asemakaavan muutos • Kauniaistenkatu 8 ja 10

Ehdotusvaiheen aikana saadut
lausunnot ja mielipiteet sekä vastineet niihin.
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 21.05.-23.06.2025.

Sisällysluettelo

A.	Ehdotusvaiheen viranomaisten lausunnot	3
	D1 Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo	3
	D2 Varsinais-Suomen ELY-keskus.....	4
	D3 Salon rakennus- ja ympäristönvalvonta	4
	D4 Caruna Oy	5
B.	Muutokset kaavaehdotukseen.....	6

A. Ehdotusvaiheen viranomaisten lausunnot

D1 Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo

”Valmistelijat: Tutkija Noora Virtanen, Kulttuuriperintö

Salon kaupunki on pyytänyt Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon lausuntoa asemakaavan muutosehdotuksesta koskien Kauniaisten kaupunginosan (5) korttelin 12 tontteja 8 ja 9. Asemakaavan muutoksella muodostuu korttelin 12 tontit 12, 13 ja 14. 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.

Kauniaisten pientaloalue on osayleiskaavassa osoitettu rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokkaaksi alueeksi (sk-68).

Suunnittelualue koostuu kahdesta pientalotontista, joista molemmilla sijaitsee 1930-luvulla valmistunut asuinrakennus. Suunnittelualan pihasivustalla sijaitsee talousrakennuksia. Asuinrakennuksiin on teetetty kattavat kuntotutkimukset talvella 2025. Tutkimusten perusteella rakennuksissa on kosteusvaurioita mm. ylläpidon puutteesta johtuen, ja aiemmat, sopimattomat korjaukset ovat pahentaneet tilannetta.

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo toteaa lausuntonaan seuraavan:

Rakennetun ympäristön keskeiset ominaispiirteet on kaavamuutoksen valmisteluaineistossa ja kaavaehdotuksessa tunnistettu ja huomioitu. Museo pitää erittäin valitettavana nykytilannetta, jossa rakennukset ovat ylläpidon puutteen vuoksi päässeet huonoon kuntoon. Museo katsoo, että asuinrakennuksilla on edelleen arvoja osana Kauniaisten pientaloaluetta, ja että niiden säilyttämisen tulee olla ensisijainen tavoite. Tältä kannalta on myönteistä, että kaavaehdotus tarjoaa mahdollisuuksia rakennusten laajentamiseen ja uusien talousrakennusten toteutukseen. Kaava myös ohjaa sekä uudis- että korjausrakentamista ympäristön arvoja tukevaan suuntaan.

Asemakaavaan on syytä lisätä vielä määräys lausunnon pyytämisestä alueelliselta vastuumuseolta rakentamislupahakemuksen käsittelyn yhteydessä Museolla ei ole huomautettavaa uudisrakentamisen periaatteellisesta ratkaisusta, joka tukeutuu tonttien nykyiseen jäsentelyyn. Uudisrakentamisen määrä on maltillista ja massoittelu mukailee nykytilannetta. Piha on nykyisin suurelta osin asfaltoitu, ja toteutuessaan kaava parantaa tilannetta tältä osin.

Kaavaselostukseen museo täsmentää, että vuoden 1991 inventointi tehtiin Turun maakuntamuseon toimesta.

Turun kaupunginmuseo

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo

museonjohtaja Ville-Matti Rautjoki

Turun kaupunginmuseo
Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo
yli-intendentti Petteri Järvi”

Vastine:

Kaavamääräyksiin on lisätty lause, jossa pyydetään olemaan hyvissä ajoin yhteydessä museoviranomaiseen rakentamislupaa hakiessa.

D2 Varsinais-Suomen ELY-keskus

”Varsinais-Suomen ELY-keskus kommentoi kaavaehdotusta seuraavasti.

Olisi toivottavaa, että Salon kaupunki toimisi esimerkillisesti säilyttäen arvokasta rakennuskantaa omistamillaan alueilla. Vaikkakin kuntotutkimuksissa todettu huomattavia korjaustarpeita, talot ovat kunnostettavissa asumiskelpoisiksi. ELY-keskus katsoo, samoin kuin luonnosvaiheessa kommentoidessaan, että korttelin asuinrakennukset tulee merkitä kaavassa suojeltaviksi ja kaavamääräyksellä kieltää rakennusten purkaminen, jotta alueen kulttuurihistoriallinen arvo parhaiten säilyy. Kaavaan on tarpeen lisätä määräys, että museoviranomaiselta tulee pyytää lausunto rakennusten muutos- ja korjaussuunnitelmista.

Ystävällisin terveisin

Emilia Horttanainen

ylitarkastaja”

Vastine:

Kaavamääräyksiin on lisätty lause, jossa pyydetään olemaan hyvissä ajoin yhteydessä museoviranomaiseen rakentamislupaa hakiessa.

Edelleen kaupungin näkemyksen mukaan asuinrakennusten suojelumerkintöihin ei katsota olevan riittäviä perusteita kuntotutkimuksissa esiin tulleiden rakennusten laajojen vaurioiden perusteella.

D3 Salon rakennus- ja ympäristönvalvonta

” Valmistelija Tarkastusrakennusmestari Saija Kaleva, saija.kaleva@salo.fi, 02 778 3205, Ympäristönsuojelutarkastaja Jaana Röytiö, jaana.roytio@salo.fi, 02 778 7801

Maankäyttöpalvelut pyytää rakennus- ja ympäristölautakunnan lausuntoa asemakaavan ja tonttijaon muuttamisesta, Kauniaistenkatu 8 ja 10, ehdotusvaiheesta. Lausunto on pyydetty jättämään 23.6.2025 mennessä.

Seuraava mahdollinen lautakunnan kokous on elokuussa, joten lausunto annetaan hallintosäännön antamin toimivaltuuksin viranhaltijapäätöksellä.

Kaavamuutoksen 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.

Kaava-aineisto on verkossa osoitteessa: <https://salo.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus-ja-kaupunkisuunnittelu/asemakaavoitus/ajankohtaiset-asemakaavat/kauniaistenkatu-8-ja-10/>

Valmistelijoiden ehdotus:

Ympäristönsuojelun kannanotto:

Ympäristönsuojelu on tutustunut kaava-aineistoon, eikä sillä ole lausuttavaa asiassa.

Rakennusvalvonnan kannanotto:

Rakennusvalvonta on tutustunut kaava-aineistoon, eikä sillä ole lausuttavaa asiassa.

Päätöksen peruste: Hallintosääntö § 40

Päätös: Rakennusvalvonnalla ja ympäristönsuojelulla ei ole lausuttavaa Kauniaistenkatu 8 ja 10 kaavaehdotuksesta.

Janne Ranki

Rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja”

Vastine:

Ei vastattavaa.

D4 Caruna Oy

”Hei,

Caruna on antanut lausunnon kaavaluonnosvaiheessa 13.3.2025.

Kaavaehdotusvaiheessa ei ole noussut

esiin uutta lausuttavaa. Carunalla ei ole huomautettavaa kaavamuutoksesta.

Ystävällisin terveisin,

Jani Stenroos

Vanhempi verkostanalytikko

Caruna”

Vastine:

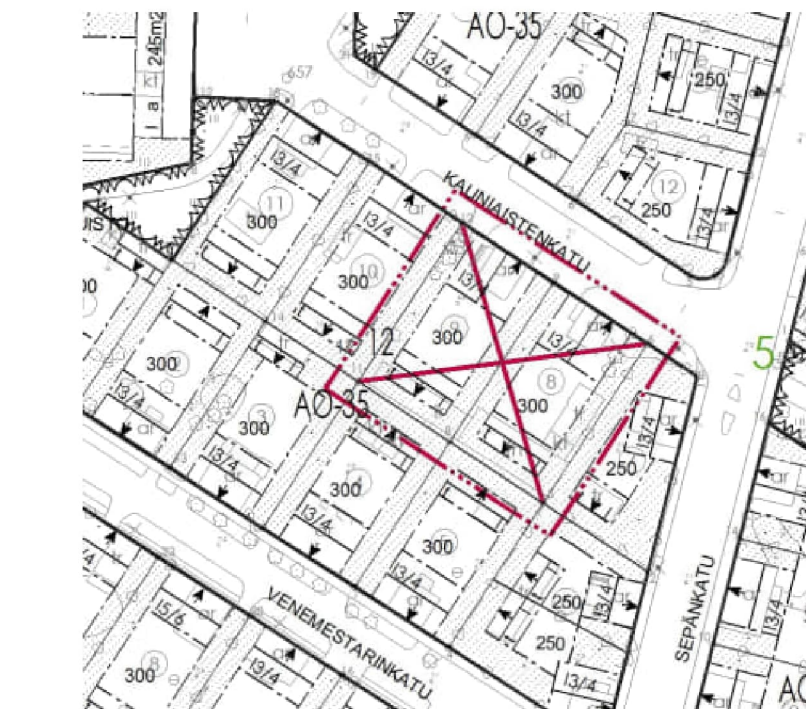
Ei vastattavaa.

B. Muutokset kaavaehdotukseen

Lausuntojen ja kommenttien perusteella kaavakarttaan ei tehty muutoksia.
Lausuntojen ja kommenttien perusteella yleisiin kaavamääräyksiin tehtiin seuraava muutos.

Lisättiin lause suojelumääräykseen (sk):

- Rakentamisluvan yhteydessä tulee pyytää hyvissä ajoin museoviranomaisen lausunto.



POISTUVA KAAVA

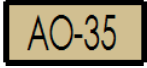
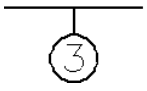


HAVAINNEKUVA

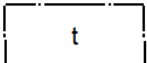
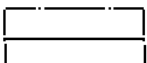
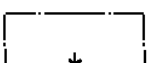
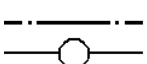
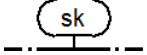


	Salon kaupunki / Maankäyttöpalvelut Kaavarekisteri	1 (3) 03.07.2025
---	---	-------------------------

Kaavamääräykset

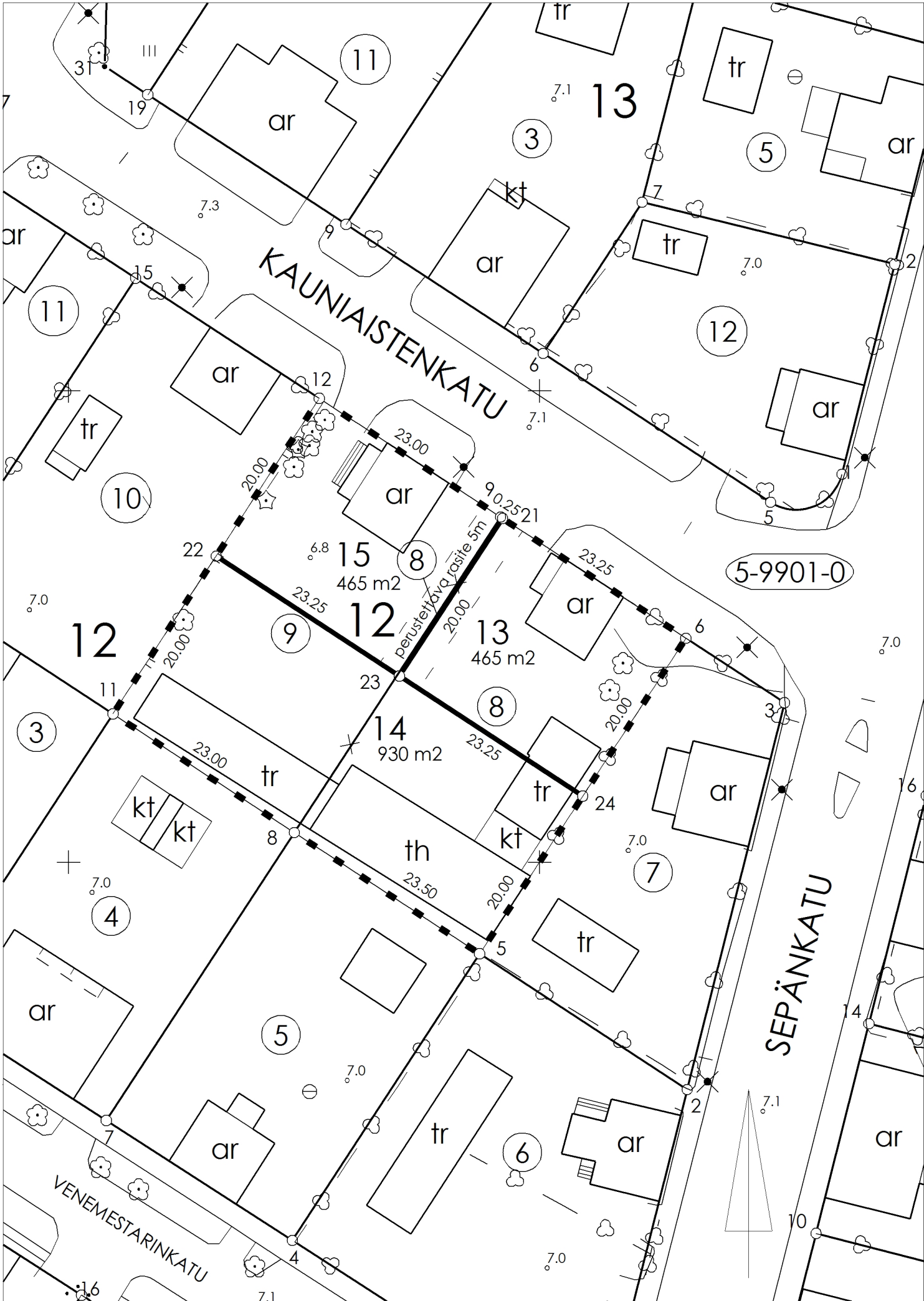
Kuva	Selitys
	ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSIÄ JA -MERKINTÖJÄ ASEMAKAAVAN MUUTOS KAUNIAISTENKATU 8 JA 10
	Erillispientalojen korttelialue. Rakennusta rakennettaessa, korjattaessa tai muutettaessa on katsottava, että ulkovuoraus on puuta ja että julkisivujen jäsentely, ovi- ja ikkuna-aukot sekä näiden muodot ja jaot, kattomuoto ja muut alueen rakennuksille ominaiset yksityiskohdat, käytetty materiaali ja väri soveltuvat ympäristöön. Milloin edellä esitettyjen määräysten vastaisesti on rakennuksessa aikaisemmin suoritettu rakennustoimenpiteitä, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan edellä esitettyjen vaatimusten mukaisesti.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva punainen viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
5	Kaupungin- tai kunnanosan numero.
KAUP	Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
12	Korttelin numero.
300	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

	Salon kaupunki / Maankäyttöpalvelut Kaavarekisteri	2 (3) 03.07.2025
---	---	-------------------------

	Alleiviivattu roomalainen numero osoittaa ehdottomasti käytettävän kerrosluvun.
	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
	Rakennusala.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
	Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
	Johtoa varten varattu alueen osa.
	Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa asuntoa kohti on rakennettava.
	Kaupunki- tai kyläkuvallisesti tärkeä alue tai alueen osa. 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. Rakentamisluvan yhteydessä tulee pyytää hyvissä ajoin museoviranomaisen lausunto.
	LISÄMÄÄRÄYKSIÄ: KAUPUNKIKUVA, RAKENTAMISEN TAPA JA PIHA-ALUEET Erytystä 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 säätää 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

	Salon kaupunki / Maankäyttöpalvelut Kaavarekisteri	3 (3) 03.07.2025
---	---	-------------------------

	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. JÄTEHUOLTO SEKÄ VIHHER- JA PUUTARHAJÄTTEEN KÄSITTELY Tonttien yhteinen jätehuolto tulee rajata puisella jäteaitauksella tai katoksella ja sijoittaa kiinteistöille johtavalle ajoväylälle. HULEVEDET Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulee hulevesiä viivyttaa alueella siten, että viivytyspaineiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 1 m3 jokaista 1 00 m2 kohden. Viivytyspaineiden, -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. ENERGIA Kaikilla korttelialueilla on sovellettava energiatehokkaan rakentamisen periaatteita. Energiankulutus on pidettävä alhaisena ja on oltava valmius hyödyntää uusiutuvia energianlähteitä. Hiilijalanjälki on pidettävä pienenä. TÄMÄN KAAVA-ALUEEN TONTTIJAKO ON SITOVA
--	--



KOORDINAATILUETTELO

N:O	KORTTELI	X	Y	RAJAMERKIN LAATU
5	12	6697690.302	23506743.619	
6	12	6697723.777	23506765.514	
8	12	6697703.166	23506723.953	
9	12	6697736.640	23506745.848	
11	12	6697715.756	23506704.705	
12	12	6697749.231	23506726.601	
21	12	6697736.504	23506746.057	
22	12	6697732.493	23506715.652	
23	12	6697719.766	23506735.109	
24	12	6697707.039	23506754.566	

MUODOSTUMINEN

MUODOSTETTAVA KIINTEISTÖ	MUODOSTAJA- KIINTEISTÖ	MUODOSTAJA- KIINTEISTÖN NIMI	M-ALA	OSA P-ALA m2	M-OSA	KOKO P-ALA m2
005 0012 0013	005 0012 0008			465		465
005 0012 0014	005 0012 0008			470		930
	005 0012 0009			460		
005 0012 0015	005 0012 0008			5		465
	005 0012 0009			460		

Tonttijaon muutos		1:500	SALO		734
ASEMAKAAVA		VAHVISTETTU		KARTTALEHDET	
EDELLINEN TONTTIJAKO		25.10.1939			
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA					
		TONTTIIJAON LAATI		26.3.2025	
LASK.	JS	KIINTEISTÖINSINÖÖRI		KAUP. OSA	5 Kauniainen
PIIRT.	PS			KORTTELI	12
		Hanna Heikkilä		TONTIT	13-15
				kumotut	
HYVÄKSYTTY ASEMAKAAVAN YHTEYDESSÄ				TJ-kartta	3/2025
				TJ-tunnus	73405001203