

Moision Rantapuisto

Asemakaavan muutos

Kaavaselostus ehdotusvaihe 2025



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

Tekijänoikeudet: Salon kaupunki.

Valokuvien tekijänoikeudet: Noora Kassinen, ellei toisin ole mainittu.

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Suunnitelma

Asemakaavan muutos

Kaavan nimi

Moision Rantapuisto

Suunnittelualue

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

Asemakaavan muutos koskee

Moision (7) kaupunginosan korttelin 2 tonttia 8 ja katualuetta

Asemakaavan muutoksella muodostuu

Moision (7) kaupunginosan korttelin 2 tontit 9 ja 10 sekä autopaikkojen korttelialuetta ja katualuetta

823/10.02.03/2023

Kaavan laatija

Salon kaupungin maankäyttöpalvelut, asemakaavapäällikkö Virpi Elovaara

Kaavaselostuksen lähtötietojen koostaja

Salon kaupungin maankäyttöpalvelut, kaavoitusarkkitehti Noora Kassinen

Kaavan vireilletulo

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

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

Kaavan käsittelyt

Käynnistäminen: Kaupunkikehityslautakunta 19.06.2023 § 100

Laatimisvaihe: Elinvoimajaosto 25.3.2025 § 44

Ehdotusvaihe: Kaupunginhallitus 22.9.2026

Hyväksymisvaihe:

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee Salon keskustan tuntumassa, Moision kaupunginosassa Rummunlyöjäkadun, Siltavoudinkadun ja Siltavoudinpuiston rajaamassa korttelissa ja soittain Siltavoudinkadun katualueella. Ehdotusvaiheessa kaava-alueeseen lisättiin Siltavoudinkadun katualuetta. Kaava-alueen koko on n. 6762 neliötä.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

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

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 Luonnonympäristö.....	8
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	11
3.1.4 Maanomistus	26
3.2 Suunnittelutilanne	27
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	27
4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	32
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	32
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	32
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö.....	32
4.3.1 Osalliset	32
4.3.2 Vireilletulo	32
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	32
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	33
4.4 Asemakaavan tavoitteet.....	33
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	33
4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	34
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	34
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta.....	34
4.5.2 Valitun vaihtoehdon vaikutusten selvittäminen ja arviointi.....	38
4.5.3 Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta	38

4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	38
4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset.....	39
5. Asemakaavan kuvaus.....	40
5.1 Kaavan rakenne	40
5.1.1 Mitoitus	40
5.1.2 Palvelut	40
5.1.3 Hulevedet	40
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	40
5.3 Aluevaraukset.....	40
5.3.1 Korttelialueet.....	40
5.3.2 Muut alueet.....	41
5.3.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	41
5.3.4 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	42
5.3.5 Muut vaikutukset	44
5.4 Ympäristön häiriötekijät	45
5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	45
5.6 Nimistö.....	45
6. Asemakaavan toteutus	45
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	45
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus.....	45
6.3 Toteutuksen seuranta	45

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Sijaintikartta
2. Maanomistuskartta
3. Ote yleiskaavasta
4. Ote ajantasa-asemakaavasta
5. Ote poistuvasta kaavasta

6. Kannanotto osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta
7. Asemakaavaluonnos 14.3.2025
8. Havainnekuvat
9. Laatimisvaiheen vastineraportti 12.9.2025
10. Asemakaavaehdotus 12.9.2025
11. Asemakaavan seurantalomake
12. Tonttijakokartat

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Maanomistajan havainnekuvat
- Puustokartoitus
- Rakennusten kuntotarkastus, 20.4.2022, Talo ja tarkastus Oy
- Moision Rantapuiston luontoselvitys Salossa, 27.8.2025, Envibio
- Pohjatutkimus, 2.7.2026, Maanpää/ Geo

2. Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

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

2.2 Asemakaava

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

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

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

3. Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

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

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

Katunäkymää raamittavat puukujanteet, puuaidat sekä asuinrakennukset. Rummunlyöjäkatu osin sekä Siltavoudinkatu ovat asfalttipäällysteisiä. Näillä kaduilla on erillinen kävelyosa. Muut



suunnittelualueen lähistön kulkuväylät ovat sorapäälysteisiä, missä ei ole eritelty ajoliikennettä, pyörä- tai kävelyliikenteestä. Jokirannassa on kulku vain pyörä- ja kävelyliikenteelle.

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

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

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne, maisemakuva

Moision suojellun pienpuutaloalueen rakennukset koostavat yhtenäisen maiseman.

Katunäkymässä mansardi- ja harjakattoisten asuinrakennusten rivistö reunustaa katuja.

Moision pientaloissa on paikallisia, rakennustaiteellisia koristeita julkisivujen ornamentiikassa.

Rummunlyöjäkadulla, Siltavoudinkadulla, Moisionkadulla sekä osin Meritalon kadulla päärakennukset on sijoitettu katualueeseen kiinni. Talousrakennukset on sijoitettu korttelin keskustaa kohden. Katurajoille on sijoitettu puu- ja pensasaitoja. Katualueita kehystää paikoin lehtipuut. Alueen itälaidalla on koivukujanne ja pohjoislaidalla on tiheään istutettuja

hopeasalavia. Piha-alueet ovat kaikkienensa vehreitä ja niiden puusto muodostuu pääasiassa lehtipuista.



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

Luonnonolot

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

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

Luonnonmonimuotoisuus

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

Pienilmasto

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



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

Vesistöt ja vesitalous

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



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

Luonnonsuojelu

Kaavamuutosalueella ja sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse luonnonsuojelukohteita.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

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



Kaupunkikuva

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

Kortteli 2– Rummunlyöjäkatu-Siltavoudinkatu-Siltavoudinpuisto

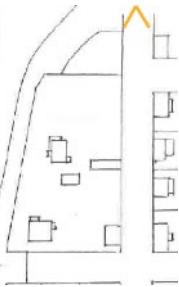
Kortteli on ollut alunperin jaettu neljään osaan. Kortteliin on sittemmin muodostunut kolme kiinteistöä, viimevuosina korttelista on muodostettu yksi kiinteistö. Talousrakennus (Rummunlyöjäkatu 32) ja asuinrakennus (Siltavoudinkatu 4) on sijoitettuna kadunvarteen. Tämänlisäksi voimassa olevassa asemakaavassa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

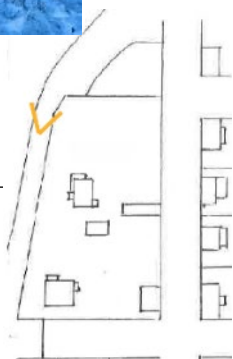
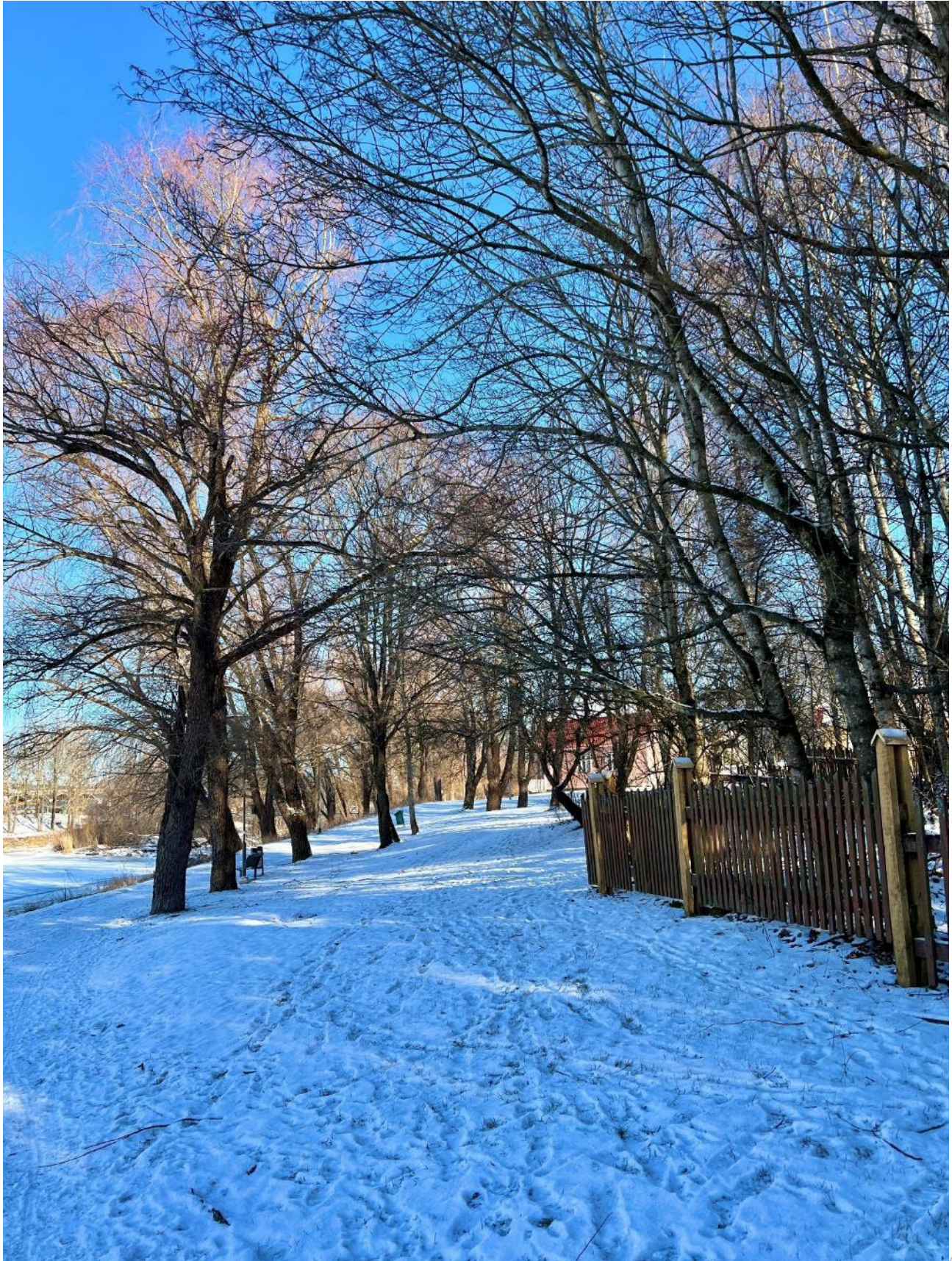


Ote voimassaolevasta asemakaavasta.



Tämän hetkiset rakennukset sekä aiempi kiinteistöjako.







Asuminen

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

Palvelut

Kaavamuutosalue sijaitsee keskustan palveluiden lähetyvillä.

Lähistöllä sijaitsee:

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

Työpaikat, elinkeinotoiminta

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

Virkistys

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

Liikenne

Kaavamuutosaluetta ympäröivät osin asfaltti- ja sorapäälysteiset rauhalliset asuntokadut sekä jokirannan sorapäälysteinen kävely- ja pyöräilytie.

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

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

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaavamuutosalue sijaitsee osayleiskaavassa suojellulla Moision pientaloalueella.

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

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

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

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



Meritalo ja Moision Pohjatalo. © Salon kaupunki

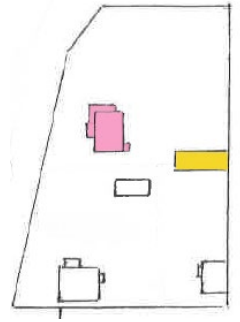
Asuinrakennus & talousrakennus- Rummunlyöjäkatu 32

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

Asuinrakennuksen runko on pääasiassa hirttä, vesikate mustaa saumapeltiä ja ulkovuoraus vaakapontti-pystyhelmiponttia. Jokisivulla on telttakattoinen torni. Samaisella julkisivulla on terassi sekä parveke. Varsinais-Suomen museon dokumenttien perusteella sisätiloihin on tehty muutoksia 1950-luvun puolivälissä.

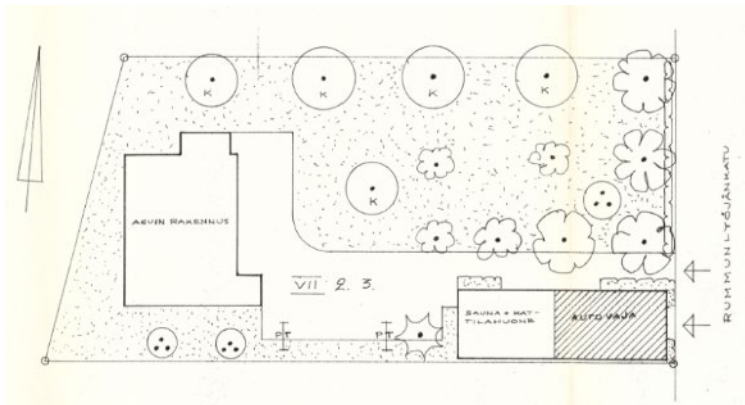
Tornin lisäksi mm. ikkunoiden monimuotoisuus viittaisi Jugend-tyyliin.

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

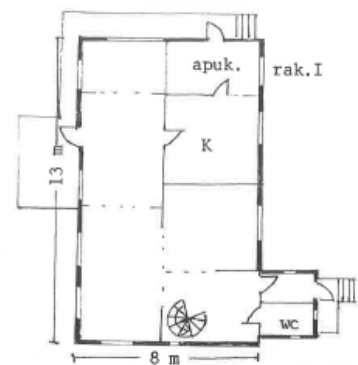


Rakennukseen on tehty kuntotarkastus (2022).

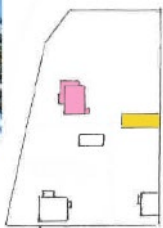
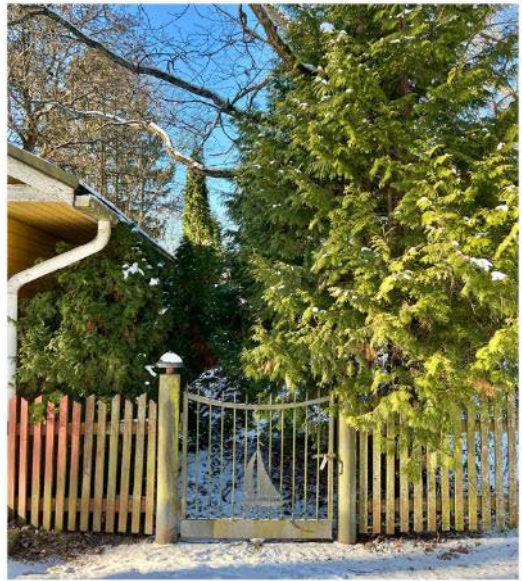
Rakennuksessa on tehty ilkivaltaa, mm. rikottu ikkunalaseja ja varusteita.



Ote asemapiirroksesta, 1975. © Salon kaupunki

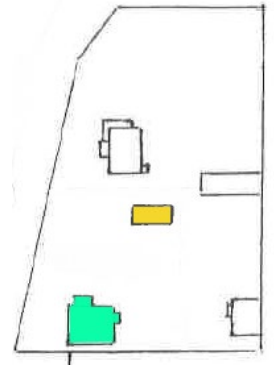


Pohjakaavio, 1991. © MIP



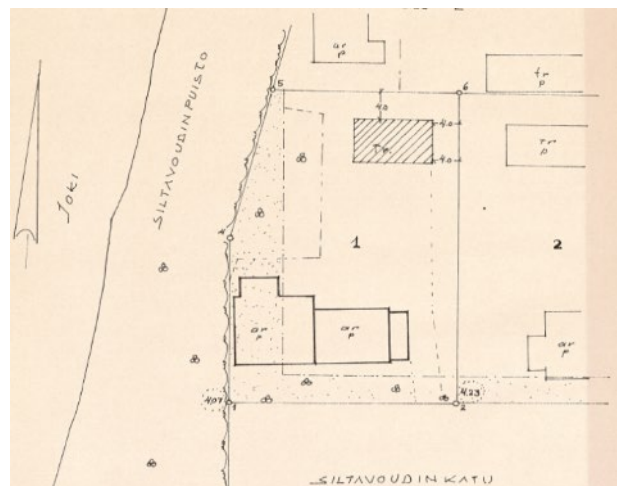
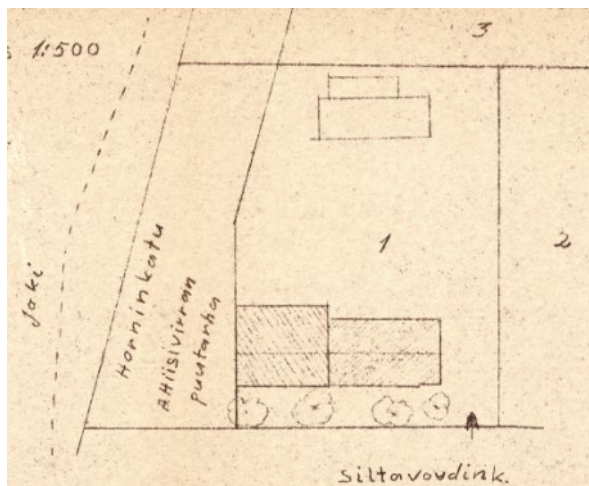
Asuinrakennus & talousrakennus - Siltavoudinkatu 2

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

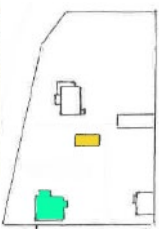


Rakennukseen on tehty kuntotarkastus (2022). Rakennuksen sokkeli on Siltavoudinkadun puolella liikkunut ja haljennut, yläpohjassa on paikoittain kosteuden aiheuttamia tummentumia ja ikkunoita on rikottu.

Asuinrakennuksen läheisyydessä sijaitsee myös keltainen, lievästi pulpettikattoinen talousrakennus.



Otteet asemakaavoista vuosilta 1957 ja 1970. © Salon Kaupunki

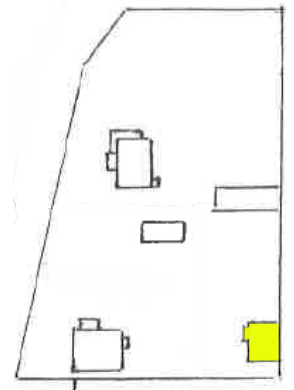


Asuinrakennus - Siltavoudinkatu 4

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

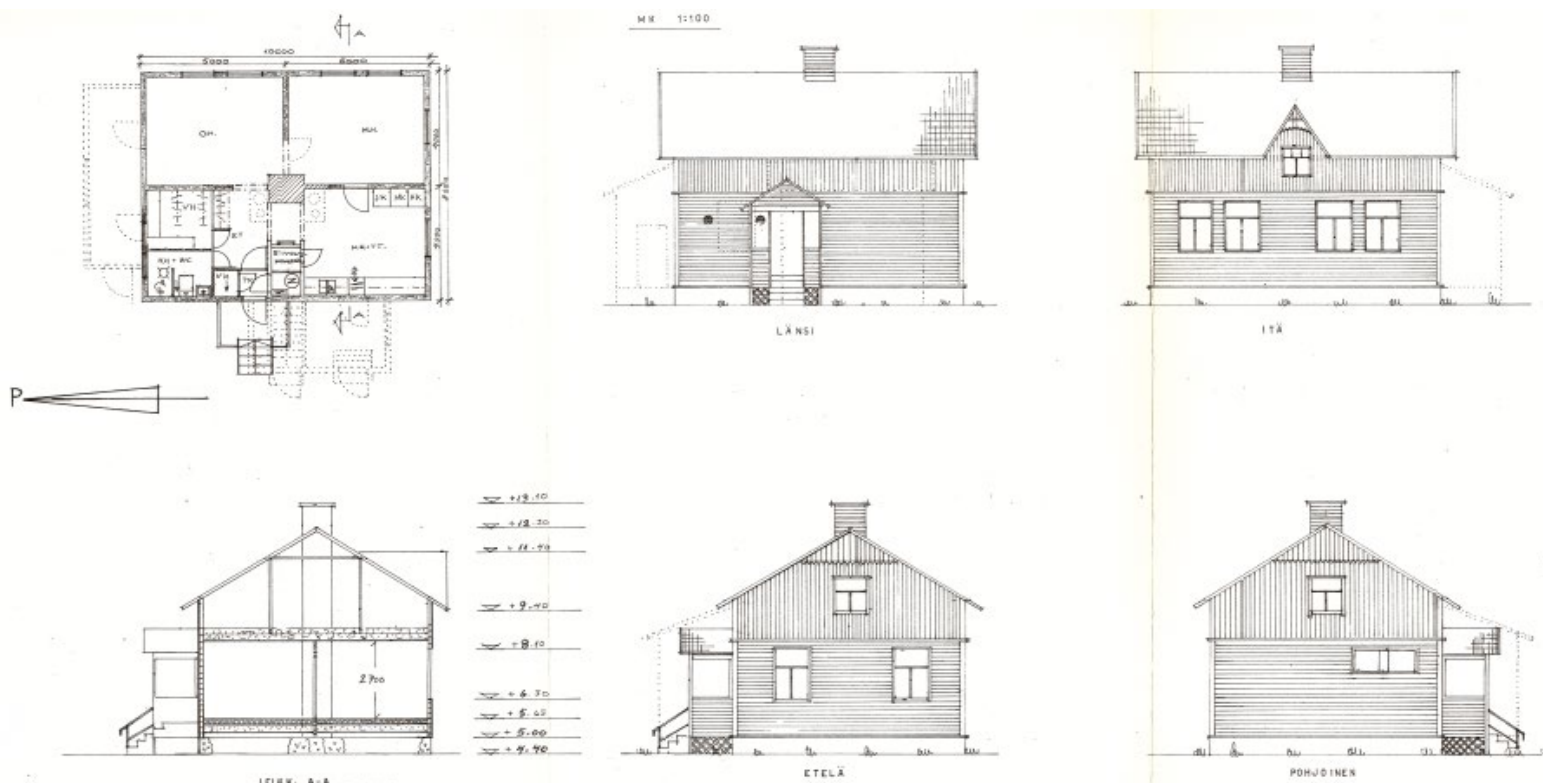
Kiviperustuksissa on käytetty punaista graniittia. Perustuksiin on myöhemmin valettu betonia. Julkisivulaudoitus on keltaiseksi maalattua vaakapontti-pystyhelmipontti-laudoitusta. Tehovärisävynä on käytetty valkoista. Katto on tiiltä, jonka alla on alkuperäinen pärekatto. Rakennuksessa on T-jakoiset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

Tympanonkoristeita on myös rakennuksen päädyissä. Ikkunoiden ylälaudoissa on konsolit.

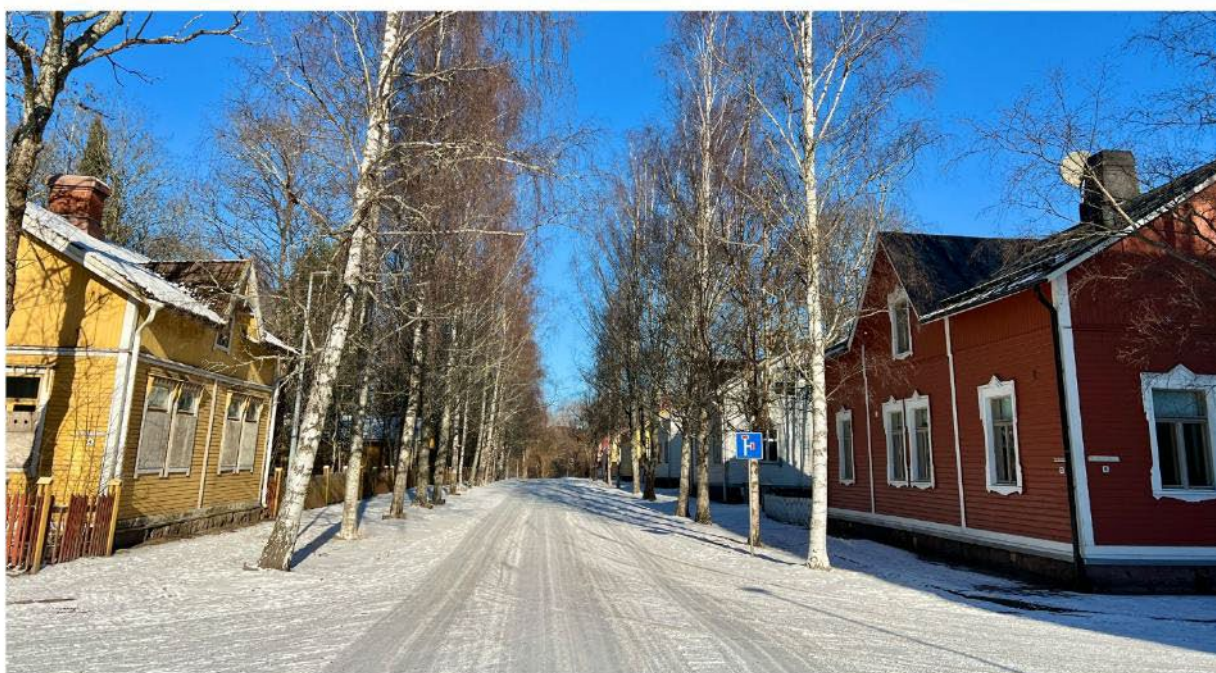


Rakennukseen on tehty kuntotarkastus (2022).

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



Ote pääpiirustuksista. © Salon kaupunki.





Valokuvat vuodelta 1991.

Rummunlyöjänkatu 32: 3 ylintä riviä. Siltavoudinkatu 2: 2 riviä keskellä. Siltavoudinkatu 4: alin rivi.

© Varsinais-Suomen Museo (MIP)

Tekninen huolto

Suunnittelualue kuuluu kaupungin teknisten verkostojen piiriin.

Salon kaupunki - Moision Rantapuisto | Asemakaavanmuutos | Laatimisvaihe

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueella ei ole ajo-, raitio- tai lentoliikennemelua.

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

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



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

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueen maan omistaa yksityinen taho. Maanomistajan kanssa tehdään maankäytösopimus.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Suunnittelualue on eri kaavoissa osoitettu seuraavin merkinnöin:

Varsinais-Suomen vahvistettujen ja hyväksytyjen maakuntakaavojen yhdistelmä

kaavamuutosaluetta koskevat seuraavat määräykset:



Keskustatoimintojen alue "C" (TPLMK, LAVMK).

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä keskustahakuisten palvelu-, hallinto- ja muiden sekoittuneiden toimintojen alue sekä siihen liittyvät liikennealueet ja puistot.

Sisältää myös keskusta-asumisen.

Suunnittelumääräys: Maankäytön, kestävän liikkumisen, asumisen, palvelujen ja työpaikkatoimintojen yhteensovittavaa kehittämistä tulee edistää kokonaisvaltaisella suunnittelulla. Suunnittelun tulee olla kaupunki- ja taajamakuva eheyttävää ja ominaispiirteet huomioivaa. Suunnittelulla tulee varmistaa seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan edellytykset olemassaolevia rakenteita kehittäen.



sr/str/sra 123

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

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



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

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

Yleiskaava

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

AP

Pientalovaltainen asuinalue "AP".

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

sk 32



Suojelumerkintä "sk 72", rakennus- tai

kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokas alue.

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

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

katualuetta

Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaava, hyväksytty 22.01.1982, kaavamuutosaluetta koskevat määräykset:

AO-35

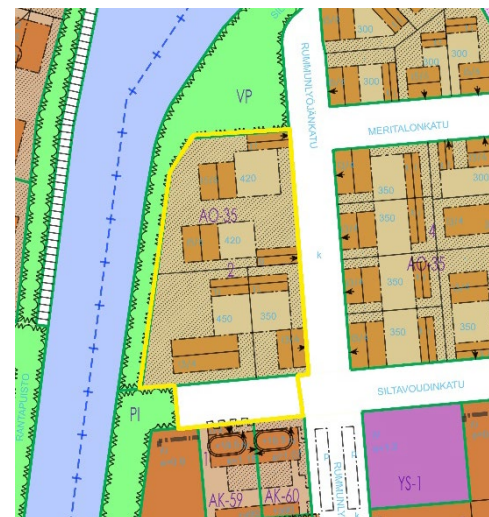
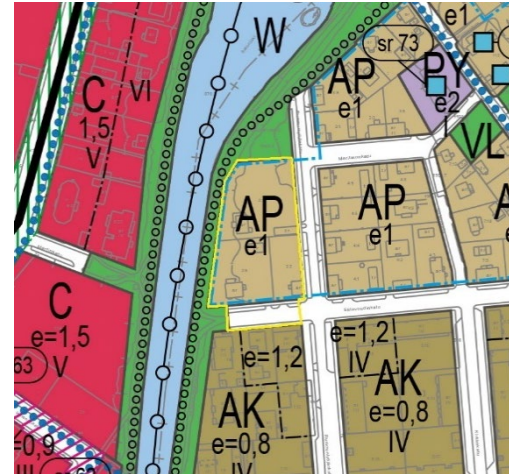
Erillispientalojen korttelialue "AO-35".

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

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

Muissa määräyksissä osoitetaan rakennusten sijoittuminen, rakennusala ja istutettava ala.

Katualuetta



Tutkimukset ja selvitykset

Kaava-alueella teetettiin kesän 2025 aikana seuraavat selvitykset:

- **Luontoselvitys (tiivistelmä)**

Luontoselvityksessä kartoitettiin alueen luontoarvot ja arvioitiin niiden vaikutusta maankäyttöön. Työhön sisältyivät seuraavat osat:

- kasvillisuus- ja luontotyyppikartoitus

- lepakkokartoitus

- pesimälinnustokartoitus

- liito-oravakartoitus

- muiden uhanalaisten, silmälläpidettävien ja EU:n direktiivilajien esiintymien selvitys

Suomen Lajitietokeskukselle tehtiin aineistopyyntö alueelta ja sen lähiympäristöstä ennestään tunnetuista lajesiintymistä (Suomen Lajitietokeskus 2025). Selvityksen teki FM (biologi) Turkka Korvenpää, ja siihen liittyvät maastotyöt tehtiin touko-elokuussa 2025.

Kasvillisuus

Alue on ihmisen voimakkaasti muokkaamaa kulttuuriympäristöä, eikä siellä ole luontotyyppien uhanalaisuusarvioinnin

(luontotyyppienuhanalaisuus.ymparisto.fi/lutu/#/, Kontula & Raunio 2018a ja b)

mukaisia luontotyyppisiä, metsälain erityisen tärkeitä elinympäristöjä,

luonnonsuojelulain suojaamia luontotyyppisiä, vesilain suojaamia pienvesiä tai METSO - kriteerit täyttäviä kohteita.

Linnusto

Selvitysalueella ja sen välittömässä lähiympäristössä tulkittiin pesivän kaikkiaan 14 lintulajia. Lisäksi Siltavoudinkadun eteläpuolen kerrostalon katolla nähtiin soidintava turkinkyyhky (erittäin uhanalainen), jonka reviiriin Moision rantapuisto varmasti osana kuuluu. Myös taantunut leppälintu voi pesiä viereisten talojen pihalla. Alueen linnusto on reheville puutarhoille tyypillistä. Siihen kuuluvat mm. mustapääkerttu sekä viime vuosina runsastunut kultarinta. Harvinaisia tai uhanalaisia lajeja ei edellä mainittua turkinkyyhkyä lukuun ottamatta tavattu. Turkinkyyhkyn elinympäristöä ovat nimenomaan kaupungit ja taajamat. Se voi pesiä mm. kerrostaloalueilla. Linnustoon perustuvia suosituksia ei esitetä.

Havaintojen perusteella vaikuttaa siltä, ettei alueella ole kovin suurta merkitystä lepakoille, vaikka pohjanlepakko käyttääkin sitä saalistusalueenaan varmaankin osana laajempaa Salonjoen varren ruokailualueitaan. Lepakoille tärkeitä alueita ei rajattu.

Kaikkiin rakennuksiin ei päästy sisälle, ja niiden tarkastaminen lepakoiden varalta ennen mahdollista purkamista on suositeltavaa.

Muu lajisto

Selvitysalueella ei ole viitasammakon (EU:n luontodirektiivin IV -liitteen laji) kutupaikoiksi sopivia pienvesiä tai vesistöjä. Liito-oravan (EU:n luontodirektiivin IV -liitteen laji) papanoita etsittiin 22.5.2025 suurten puiden tyviltä, mutta niitä tai muitakaan merkkejä lajista ei löydetty. Alueelta ei ole myöskään aiempia liito-oravahavaintoja.

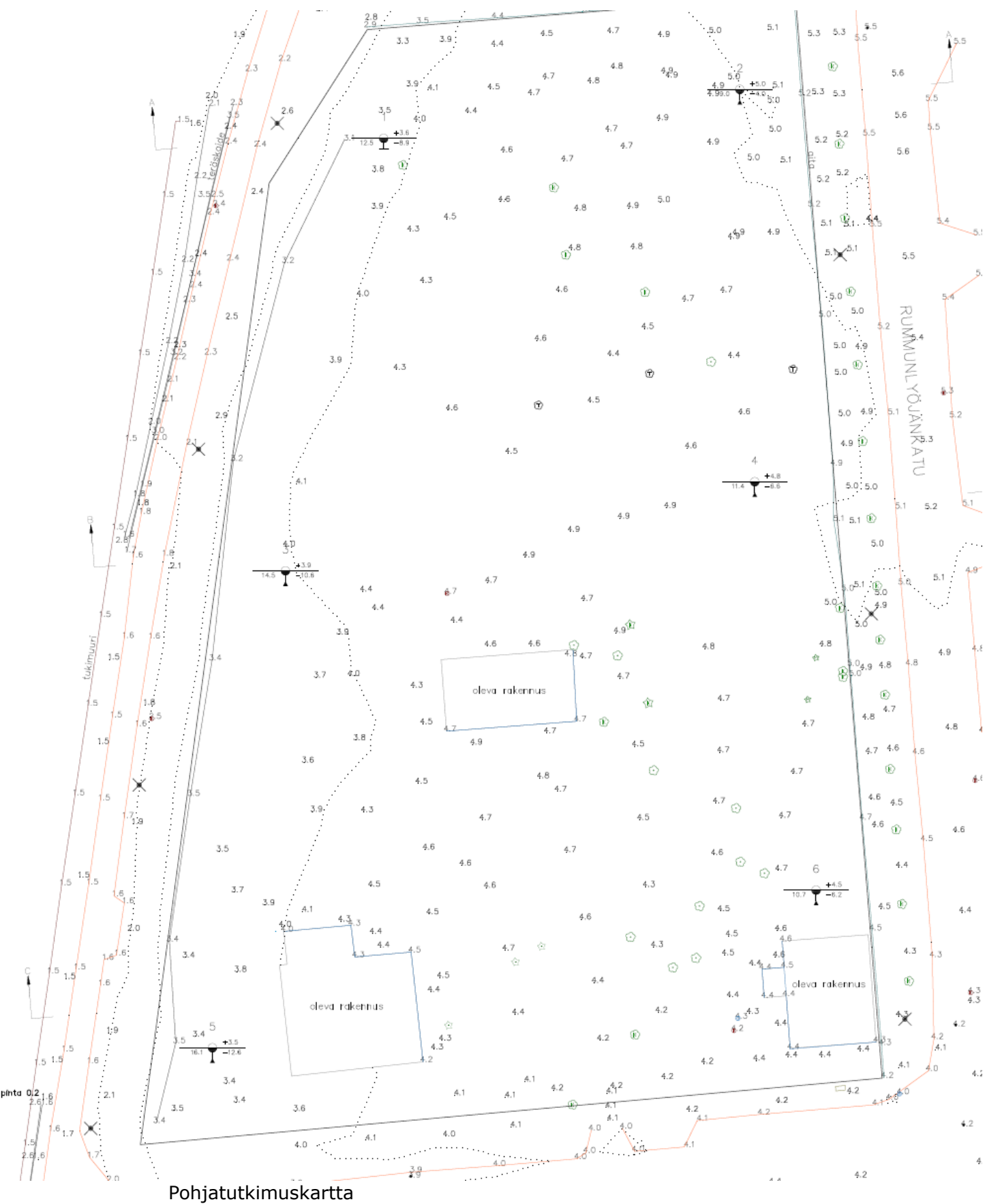
Suomen Lajitietokeskuksen aineistoissa (Suomen Lajitietokeskus 2025) ei ole selvitysalueelta tai sen lähiympäristöstä havaintoja uhanalaisista tai silmälläpidettävistä lajeista, EU:n lintudirektiivin I -liitteen linnuista, luontodirektiivin II- ja IV -liitteiden lajeista tai muista huomionarvoisista lajeista. Niitä ei havaittu nytkään.

Yhteenveto

Lepakoiden esiintyminen lukituissa rakennuksissa on suositeltavaa selvittää ennen rakennusten mahdollista purkamista.

- **Pohjatutkimus**

Korttelista teetettiin alustava pohjatutkimus. Alueella on pinnan kuivakuorisavikerroksen alla. 10-20 m paksu pehmeä savikerros, joka rajautuu alapinnastaan hiekkaan ja hiekkamoreeniin. Kuvassa pohjatutkimuskartta.



4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

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

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

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

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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

4.3.2 Vireilletulo

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

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta ja Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtävilläolosta on ilmoitettu kuulutuksella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan on mahdollista tutustua Salon kaupungin kaavoituksessa Halikossa, käyntiosoite Hornintie 2-4,

sekä Salon kaupungin ajankohtaisten asemaakaavojen [internetsivuilla](#) .

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty tiedoksi Varsinais-Suomen ELY-keskukselle sekä Varsinais-Suomen liitolle.

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

Kaavaluonnoksessa huomioidaan vaikutukset rakennettuun ympäristöön kaupunkikuvallisesti. Rakennusten toteutus mahdollistaa myös perheasuntojen toteutuksen alueelle.

Asuntojakaumaan ei oteta kantaa kaavaluonnoksessa. Luontoselvityksen laatiminen alueelle aloitetaan keväällä. Pohjatutkimus alueelle teetetään keväällä.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavaluonnoksesta pyydettiin viranomaislausunnot.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

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

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

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

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

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Voimassaolevassa asemakaavassa edellytetään uudisrakentamisen sopeuttamista tarkasti paikalliseen rakennustapaan.

Osayleiskaavassa Moision 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 72).

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Kaavaprosessin aikana on määritelty tavoitteita, joilla ohjataan erityisesti rakentamisen laatua, kaupunkikuvaa ja ympäristön toimivuutta. Laadullisilla tavoitteilla pyritään varmistamaan, että uudisrakentaminen toteutuu ympäristöä huomioivana, pienimittakaavaisena puutaloalueena arkkitehtuuriltaan korkeatasoisena.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Kaavaluonnos laadittiin vaihtoehtojen tarkastelujen pohjalta. Vaihtoehtoissa tutkittiin osayleiskaavan mahdollistaman rakennusoikeuden jakamista korttelialueella eri tavoin. Samoin tutkittiin vaihtoehtoisia tapoja sijoittaa rakennuspaikat korttelialueelle.

Lähtökohtana oli alueen säilyttäminen pienimittakaavaisena ja olemassa olevan puuston huomioiminen.



Alustava luonnos, rakennusoikeus ja tonttijako 11/2024

Kaavaluonnos

Maanomistajan kanssa käytyjen neuvottelujen pohjalta laadittiin yksi kaavaluonnos. Korttelialue osoitettiin asuinrakennusten korttelialueeksi merkinnällä A. Rakennusoikeus on toteutettava siten, että länsirajan rakennuspaikoilla on 3 erillistä rakennusta tontilla 9 ja 2

Salon kaupunki - Moision Rantapuisto | Asemakaavanmuutos | Laatimisvaihe

erillistä rakennusta tontilla 10. Rummunlyöjäkadun puoleisilla rakennuspaikoilla saa olla enintään 2 asuntoa/rakennus. Rakennuksia on toteutettava 2/rakennuspaikka.

Rummunlyöjäkadun puolella rakennukset on rakennettava katulinjaan kiinni ja katon harja kadun suuntaisesti kuten ympäristön rakennuskannassa.

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

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

Asemakaavan muutos lisää korttelialueen rakennusoikeutta ja rakennuspaikkojen lukumäärää verrattuna nykyiseen asemakaavaan. Kaavamuutoksessa vaaditaan kokonaisrakennusoikeus jakamaan yhdeksään erilliseen asuinrakennukseen. Tällä varmistetaan toteutuksen säilyminen pienimittakaavaisena ja ympäristön rakennuskannan huomioivana. Korttelialueen puustoa tulee säilyttää länsirajalla vähintään 5 metrin vyöhykkeellä. Samoin korttelialueen keskellä tulee säilyttää/ istuttaa puustoa, millä varmistetaan riittävän viheralan säilyminen. Rummunlyöjäkadun puolella asuinrakennusten mittakaava noudattaa Moisio pientalojen mittakaavaa. Kaavamuutos mahdollistaa nykyisten rakennusten korjaamisen. Rakennuksia ei esitetä asemakaavalla suojeltavaksi. Tehdyn kuntotarkastuksen ja kokonaisarvioinnin perusteella rakennusten kunto on niin huono, että rakennusten korjaaminen vaatii niin suuria toimenpiteitä, että rakennusten suojeleminen ei ole perusteltua. Tavoitteena kaava-alueen toteutuksessa on säilyttää erityisesti Siltavoudin- ja Rummunlyöjäkadun kulmassa oleva rakennus yhtenä asunomessukohteena.

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

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

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

Kaavaehdotus

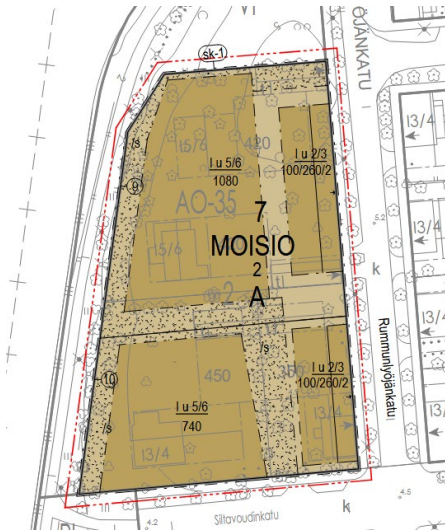
Kaavaehdotus laadittiin luonnoksen pohjalta laatimisvaiheen kuulemisen jälkeen. Tonttijakoa muutettiin siten, että Siltavoudinkadun ja Rummunlyöjäkadun kulmauksessa olemassa olevalle asuinrakennukselle muodostettiin oma tonttinsa numerolla 10. Muu kokonaisuus korttelista muodostaa tontin numero 9.

Rummunlyöjäkadun puolella asuinrakennusten ullakkorakentamista koskevaa määräystä muutettiin muotoon Iu1/2 aiemman Iu2/3 sijaan. Tämä mahdollistaa toteutukseltaan monipuolisempia ratkaisuja, kuten korkeaa huonetilaa säilyttäen kuitenkin ympäristöön sopivan mittakaavan. Asuntoja voi toteuttaa Rummunlyöjäkadun rakennuspaikoille kaksi asuntoa. Asuntojen keskikoon on oltava länsirajan rakennuspaikoilla vähintään 70 huoneistoneliömetriä.

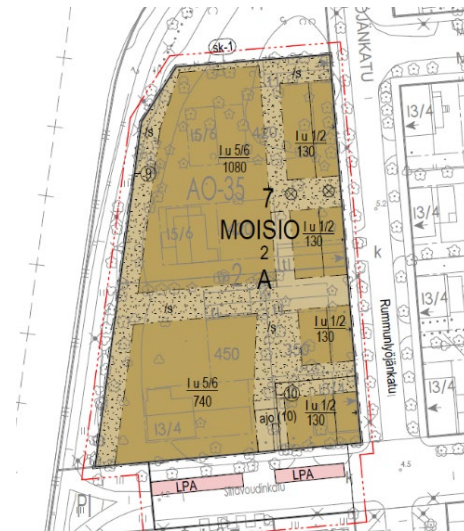
Erityisesti muutokset kohdistuvat Rummunlyöjäkadun puoleisiin rakennusaloihin ja säilytettävään puustoon. Rummunlyöjäkadun puolella on määriteltäviä suojeltaviksi kaksi suurikokoista tammea. Piha-alueiden viherrakentamisen riittävään ja hyvään laatutasoon kiinnitetään huomioita rakentamisluvan yhteydessä huomioiden kaavamääräykset. Säilytettävä puusto ja istutusjärjestelyt tulee esittää rakentamisluvan yhteydessä.

Paikoituksen mitoitusnormia muutettiin muotoon: 1 ap / 70 asuinkerrosneliömetriä, ei enempää kuin 1 ap/ asunto. Lisäksi Siltavoudinkadulle osoitettiin autopaikkojen korttelialue (LPA), johon voi sijoittaa 7 kpl korttelin 2 tontin 9 autopaikkoja. Autopaikkojen kokonaismäärään vaikuttaa eniten asuntojen koko, jota ohjataan huoneiston keskipinta-alan vaatimuksella. Asuntojen keskikoon vaatimuksella asuntojen määräksi tulee 20 tontin 9 rannan puoleisilla rakennuspaikoilla ja Rummunlyöjäkadun puoleisilla rakennuspaikoilla maksimissaan 6 asuntoa. Autopaikoista 7 kappaletta voidaan sijoittaa LPA- korttelialueelle. Tontille 9 sijoittuvia autopaikkoja on havainnekuviin arvioitu asuntojen määrällä eli 19 autopaikkaa. Tontin 10 autopaikoitus sijoittuu omalle tontille.

Ajoneuvoliittymien osalta on määräys, joka mahdollistaa maksimissaan 3 liittymää Rummunlyöjäkadulta ja yhden liittymän Siltavoudinkadulta.



Kaavaluonnos 14.3.2025



Kaavaehdotus 12.9.2025

Tarkemmat muutokset luonnosvaiheen kaavaan on kuvattu kappaleissa 4.5.4
Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet sekä 5. *Asemakaava kuvaus*.



Havainnekuva osoittaa yhden toteutustavan alueelle.

4.5.2 Valitun vaihtoehdon vaikutusten selvittäminen ja arviointi

Vaikutusten selvittäminen

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. Ilmastokestävyyttä on arvioitu KILVA-työkalulla. Kaavan vaikutuksia rakennettuun ympäristöön sekä luontoon ja luonnonympäristöön on tarkasteltu selostuksen kohdassa 5.4. Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

4.5.3 Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta

Tavoitteisiin perustuvan ratkaisuvaihtoehdon vaikutuksia on arvioitu kokonaisvaltaisesti osana kaavaprosessia.

4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaratkaisu perustuu kaupungin strategiaan tavoitteisiin ja alueen erityispiirteisiin. Ratkaisu tukee yhdyskuntarakenteen tiivistämistä kestäväällä tavalla.

Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

Laatimisvaiheen kuuleminen, kaavaluonnos nähtävillä 9.4.-8.5.2025

Kaavaluonnos oli laatimisvaiheen kuulemista varten (MRA 30§) nähtävillä 9.4.-8.5.2025. Nähtävilläoloaikana osallisille varattiin mahdollisuus jättää mielipiteitä. Viranomaisilta pyydettiin tarvittavat lausunnot. Luonnosvaiheessa jätettiin 4 kirjallista lausuntoa ja 3 mielipidettä. Palautteeseen laadittiin vastinekooste. Kaavaluonnoksesta saatu palaute sekä siihen laaditut vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä, liite 9.

Muutokset kaavaluonnokseen

Muutokset kaavakarttaan ja -määräyksiin:

- Tonttijakoa muutettiin siten, että Siltavoudinkadun ja Rummunlyöjäkadun kulmauksessa olemassa olevalle asuinrakennukselle muodostettiin oma tonttinsa numerolla 10. Muu kokonaisuus korttelista muodostaa tontin numero 9.
- Asuinrakennusten korttelialueen (A) kaavamääräystä muutettiin muotoon: Tontin 9 rakennusoikeus on toteutettava siten, että länsirajan

rakennuspaikoilla on 5 erillistä asuinrakennusta ja Rummunlyöjäkadun puoleisilla rakennuspaikoilla on 3 erillistä asuinrakennusta.

- Lisättiin autopaikkojen korttelialuemääräys (LPA). Alueelle saa sijoittaa korttelin 2 tontin 9 autopaikkoja 7 kpl.
- Rakennusoikeus on määritelty luvulla rakennuslakohtaisesti
- Muutettiin ullakkoa koskeva kaavamääräys Rummunlyöjäkadun puolella muotoon I u1/2 aiemman I u2/3 sijaan.
- Kaksi suurta tammea lisättiin suojeltaviksi
- Puustoisena säilytettävä/ istutettava alueen osan rajausta lisättiin korttelin pohjoispuolella rakennusalojen välille.
- Täydennettiin sk-1 merkintää vastuumuseon lausunnon edellyttämällä tavalla. Lisättiin määräys: Rakentamisluvan yhteydessä tulee pyytää hyvissä ajoin museoviranomaisen lausunto.

Muutokset yleisiin määräyksiin:

- Autopaikkavaatimus muutettiin muotoon 1 ap / 70 asuinkerrosneliömetriä, ei enempää kuin 1 ap/ asunto.
- Pyöräpaikat tulee olla joko lukitussa tilassa tai katoksessa. Poistettiin lause sisäänkäyntien läheisyydessä.
- Jätehuolto tulee toteuttaa katoksena tai syväkeräysmenetelmänä. Katoksen arkkitehtonisesti korkeaan laatuun tulee kiinnittää erityistä huomiota. Katto tulee toteuttaa viherkattona. Puutarhajäte tulee kompostoida korttelikohtaisesti yhteispihalla tai kuljettaa lajitteluasemalle tai jätekeskukseen.

Lisäykset yleisiin määräyksiin:

- Tonteille voidaan rakentaa korkeintaan yksi sauna, jonka maksimikoko on 30 m² sillä edellytyksellä, että rakennuksen tulee olla kiinteistön osakkaiden yhteiskäyttöinen.
- Tonteilla tulee säästää olemassa olevaa puustoa ja mahdollisuuksien mukaan myös muuta olemassa olevaa kasvillisuutta. Puusto juuristoalueineen tulee suojata, mikäli sen läheisyydessä suoritetaan rakennustoimenpiteitä. Säilytettävä puusto ja istutusjärjestelyt tulee esittää rakentamisluvan yhteydessä.
- Kaikilla asunnoilla on oltava oma tarkoituksenmukaisesti suojattu ulko-oleskelutila.
- Rummunlyöjäkadulla voi olla maksimissaan 2 liittymää tontilla 9 ja 1 liittymä tontilla 10. Siltavoudinkadun LPA-alueelta sallitaan 1 liittymä tontille 9.
- Maanalaisissa rakenteissa on tulvariski otettava huomioon Uskelanjoen läheisen sijainnin johdosta.

4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kaavaluonnos käsiteltiin elinvoimajaostossa Elinvoimajaosto 25.3.2025 § 44, jossa päätettiin asettaa asemakaavaluonnos nähtäville 30 päiväksi.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Korttelialue osoitetaan asuinrakennusten korttelialueeksi.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 6762.30 m².

Korttelialue	Pinta-ala	Tonttien lkm	Rakennusoikeus
A	5849 m ²	2	2340 k-m ²
katualuetta	766 m ²		
LPA-aluetta	147 m ²		
Korttelialue	6762 m²	2	2340 k-m²

5.1.2 Palvelut

Kaava-alueelle ei tule palveluita.

5.1.3 Hulevedet

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

Rakentamisluvan yhteydessä vaaditaan hulevesisuunnitelma ja pelastustiesuunnitelma, joissa huomioidaan myös rakentamisaikaiset hulevedet ja sammutusvesien vaikutus.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Suunnittelualueen rakentamista ohjataan kaavamääräyksillä ja korttelialueen suojelumääräyksellä sk-1.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Asemakaava muodostuu asuinrakennusten korttelialueesta (A)

Salon kaupunki - Moision Rantapuisto | Asemakaavanmuutos | Laatimisvaihe

5.3.2 Muut alueet

Asemakaavassa muodostuu autopaikkojen korttelialuetta (LPA) ja katualuetta.

5.3.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asuminen

Kaavamuutosalueen väestömäärä lisääntyy n. 50-60 henkilöllä toteutuksesta riippuen. Laskelma on tehty arvion 1asukas/ 40 kaavan kerrosneliömetriä pohjalta. Toteutuessaan asemakaava tehostaa alueen nykyistä maankäyttöä ja täydentää olemassa olevaa ympäristöä ja parantaa kaupunkikuvaa. Korttelialueen rakennukset ovat tyhjillään ja alue on hoitamaton. Kaava mahdollistaa nykyisten rakennusten säilyttämisen, jos niiden korjaaminen nähdään mahdollisena.

Kaupunkikuva

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

Palvelut

Kaavamuutosalueelle ei tule uusia palveluita.

Virkistys

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

Liikenne

Kaavamuutos lisää liikennettä Rummunlyöjän- ja Siltavoudinkadulla alueelle tulevien asukkaiden verran. Tonttiliittymiä on rajoitettu Rummunlyöjäkadun puolella. Autopaikoitusta on mahdollisuus toteuttaa myös Siltavoudinkadulle, joka vähentää ajoneuvoliikennettä Rummunlyöjäkadulla.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

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

ja ympäristöön sopivuutta varmistetaan kaavamääräyksillä. Alueelliselta vastuumuseolta edellytetään lausuntopyyntöä rakentamisluvista.

Tekninen huolto

Kaava-alueen kunnallistekninen valmius on olemassa.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

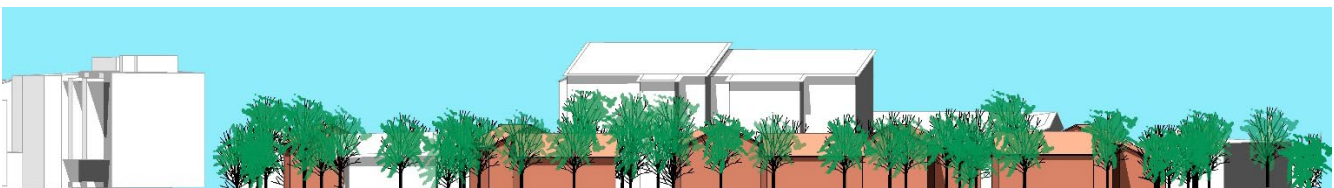
Kaava-alueelle ei kohdistu ympäristöhäiriötä.

5.3.4 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

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



Havainnekuva Salonjoen puolelta.



Havainnekuva Rummunlyöjäkadun puolelta.

Ilmastokestävän kaavoitukset huomioiminen

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

Työkalun toimintaperiaate:

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

Kaavan vahvuudet ilmastokestävydestä teemoittain

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

Kaavan heikkoudet ilmastokestävydestä teemoittain

- Metsien hiilinielujen ja hiilivarastojen turvaaminen ja lisääminen
- Hiilen säilyminen tulevassa rakenteessa

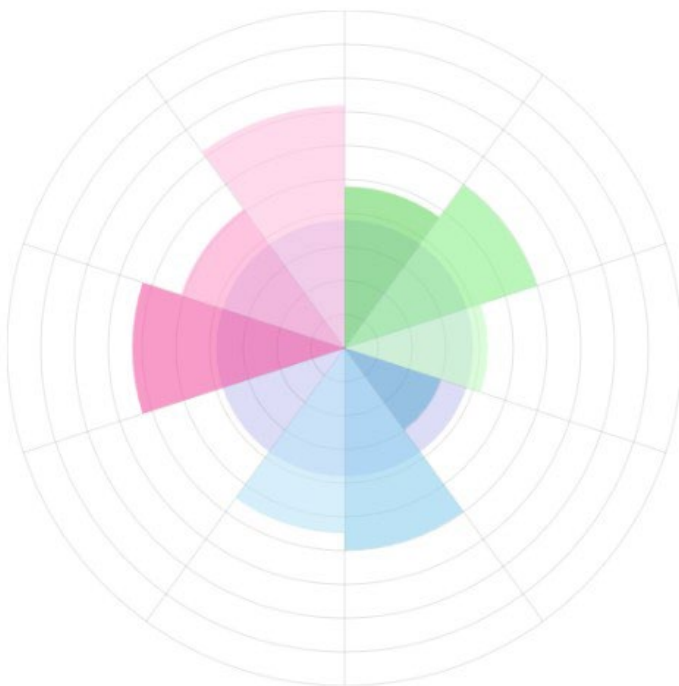
- Liikkumisen tarpeen vähentäminen
- Alueen ilmastoriskeille alttiiden ominaispiirteiden tunnistaminen
- Äärevöityvistä sääoloista aiheutuvien vaaratekijöiden tunnistaminen

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

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

Kaavasi ilmastokestävyyden painottuminen

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



5.3.5 Muut vaikutukset

Kaava-alueen toteutuksella ei ole muita vaikutuksia.

5.4 Ympäristön häiriötekijät

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

5.5 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavakartat merkintöineen ovat selostuksen liitteinä.

5.6 Nimistö

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta nimistöön.

6. Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

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

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

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

6.3 Toteutuksen seuranta

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

Salossa 12. päivänä syyskuuta 2025

Virpi Elovaara

Asemakaavapäällikkö

Maankäyttöpalvelut

Salon kaupunki

Hornintie 2-4, Halikko

puhelin 02 778 5101

virpi.elovaara@salo.fi

www.salo.fi