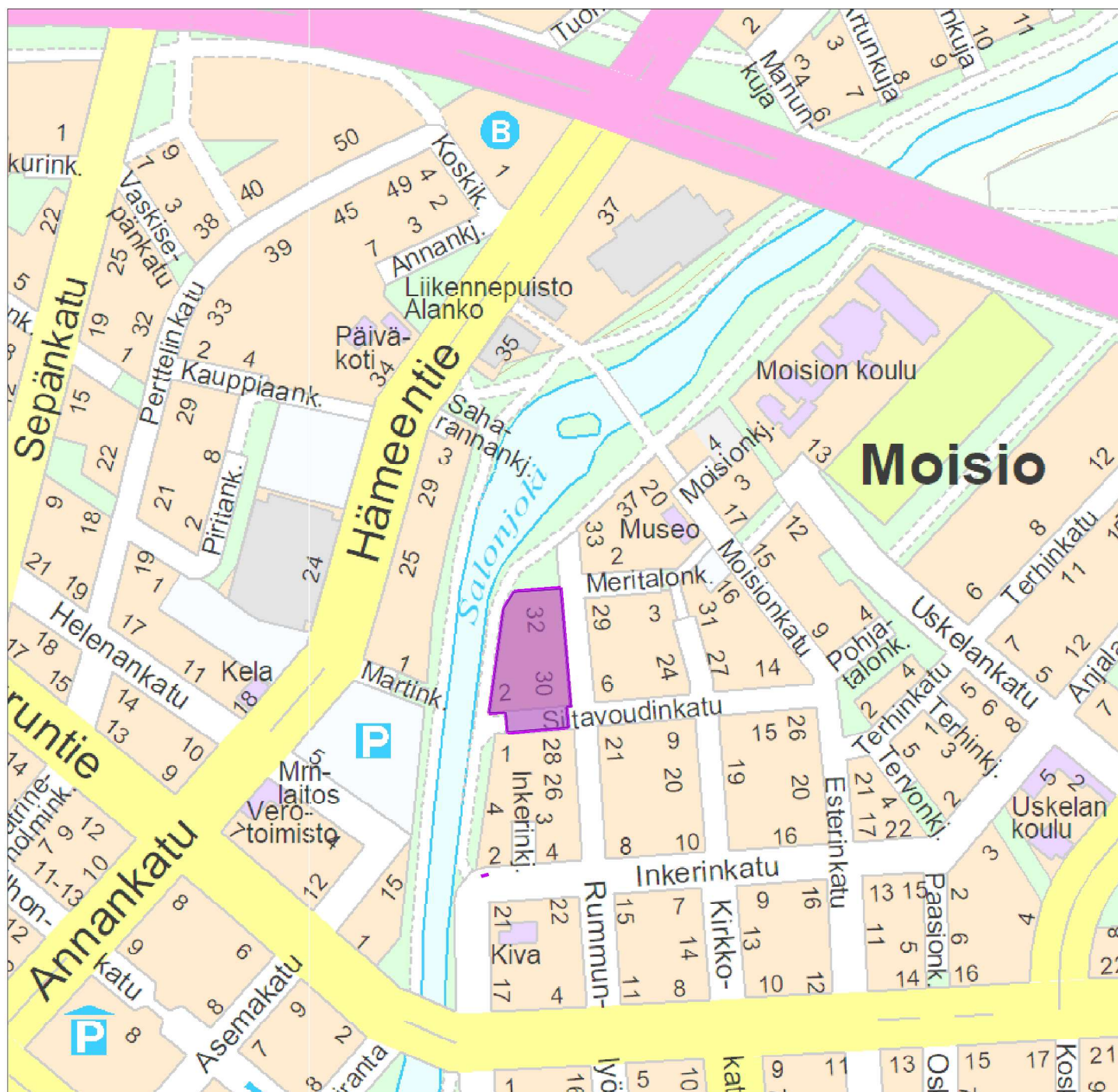
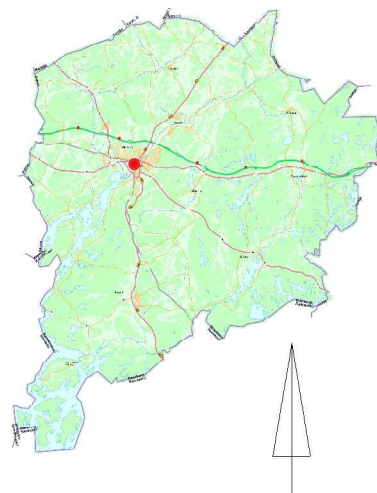




Maankäyttöpalvelut



© Salo kaupunki

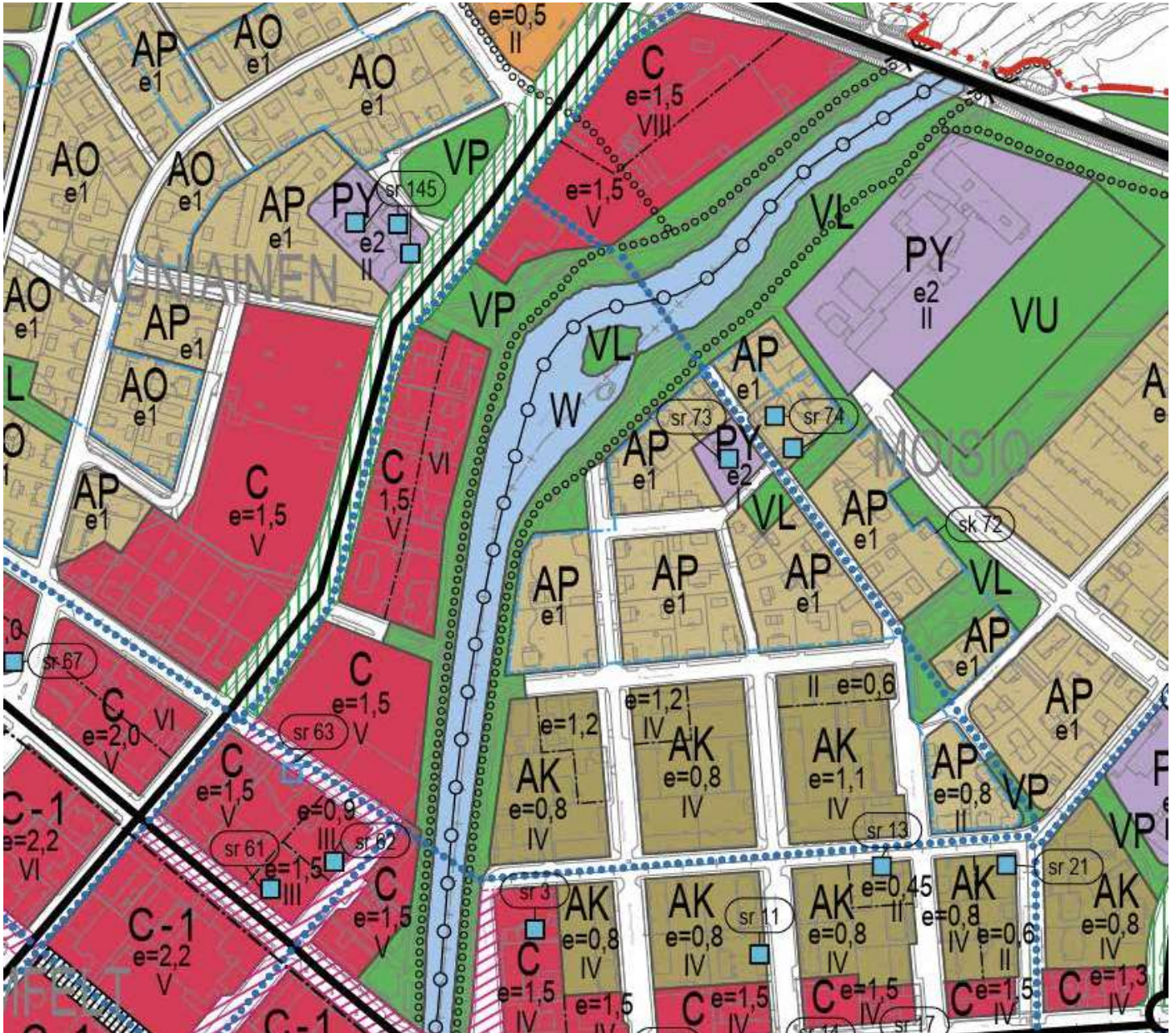
**Moision Rantapuisto
Sijaintikartta
1:5000**

Merkintöjen selitykset:

-  Yksityisen omistamat alueet
-  Kaupungin vuokraamat alueet
-  Kaupungin haltuunotetut alueet
-  Kaupungin omistamat alueet
-  Vallion omistamat alueet



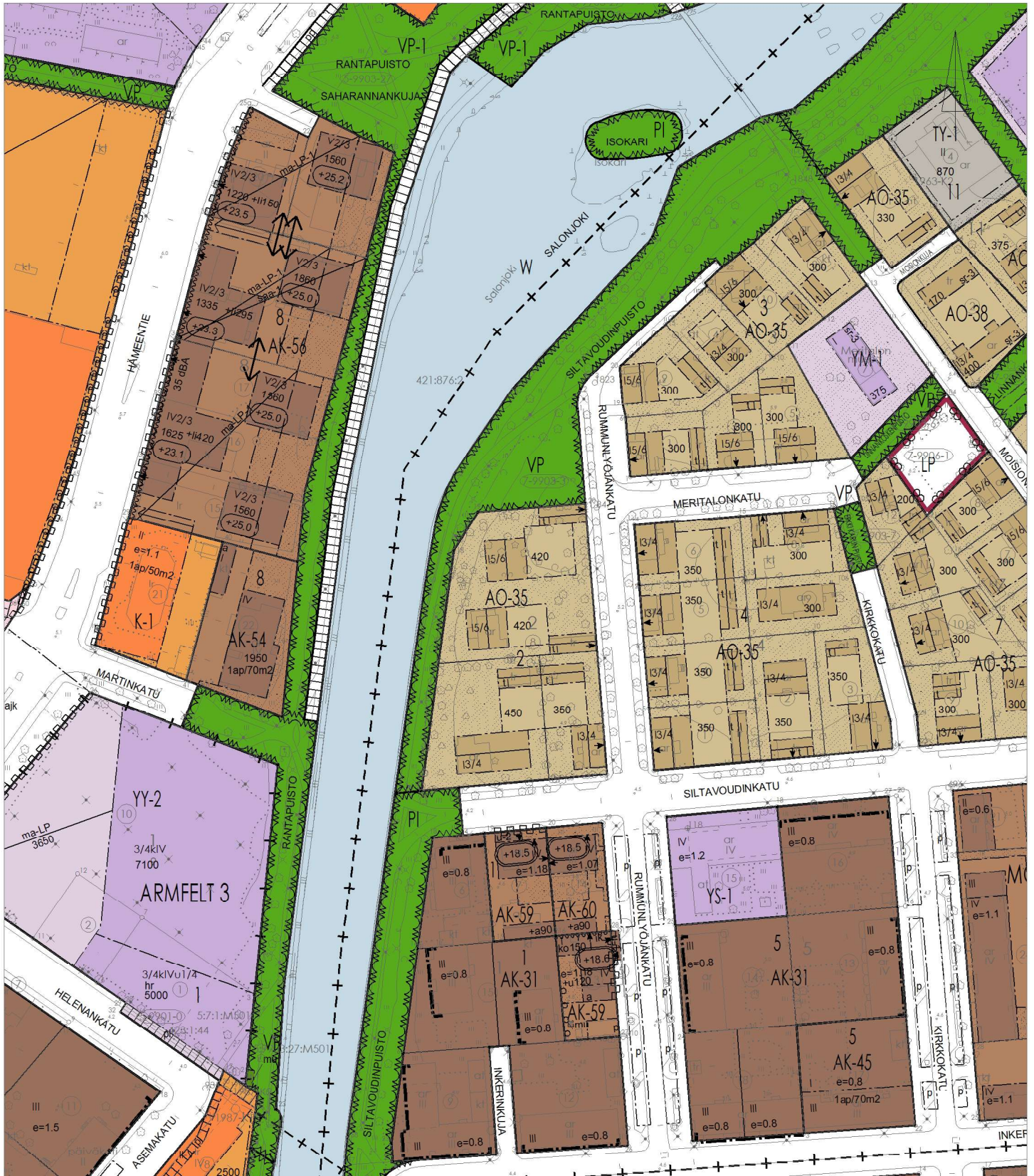
823/10.02.03/2023



**Kopio
SALON KESKUSTAN
OSAYLEISKA AVASTA 2035
734 070414§39
Ei mittakaavassa**

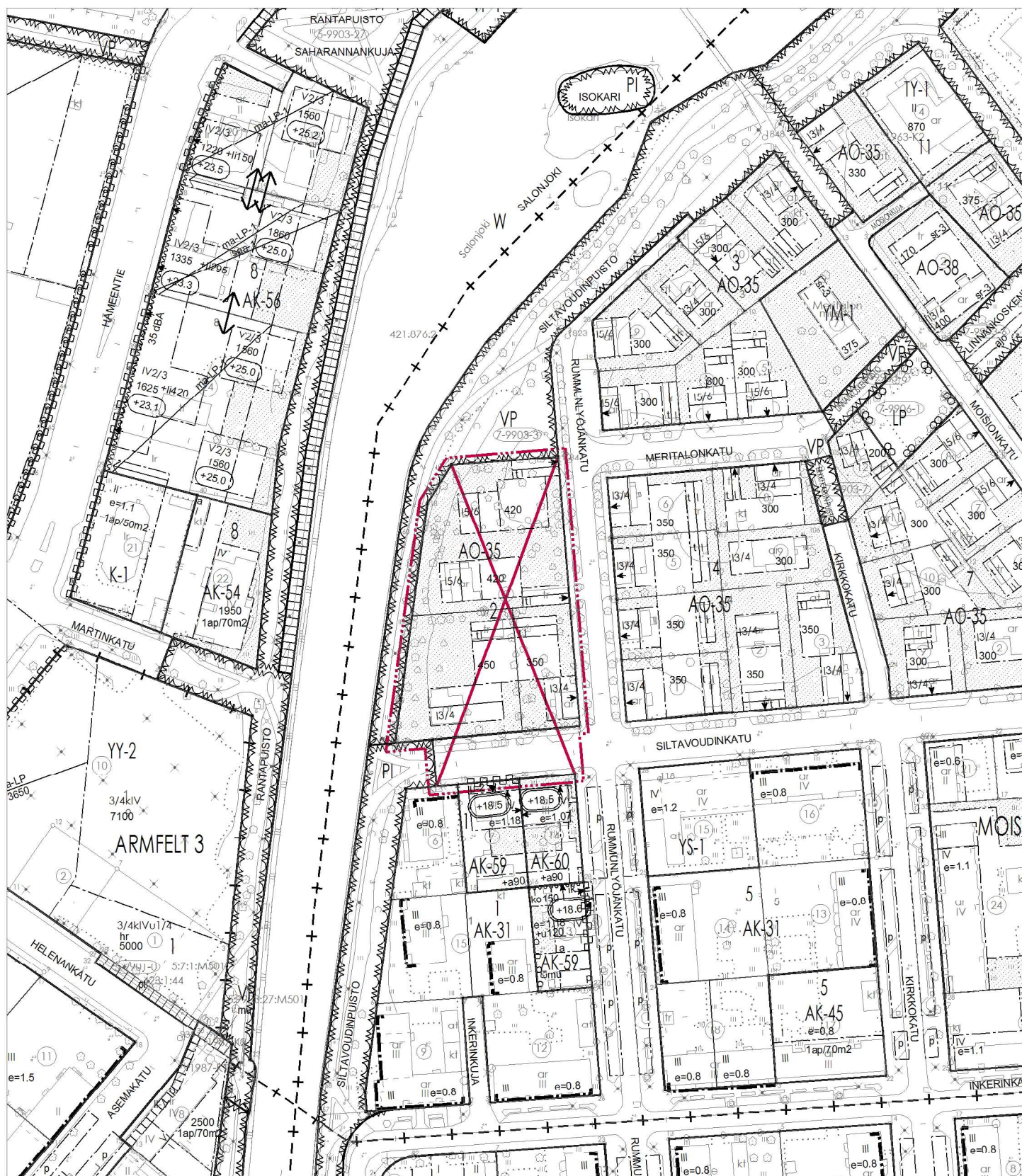


Maankäyttöpalvelut



© Salon kaupunki ja MML, 2024

Moision Rantapuisto
Kopio ajantasa-asemakaavasta
1:2000



LIITE 6

Kannanotto Moisio Rantapuiston osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan

Osallisuus

Moisio Rantapuiston alue sijoittuu Salonjoen vehreälle rannalle ja kuten oikeusvaikutteisessa Salon keskustan osayleiskaava 2035 -selostuksessa todetaan, kyseessä on yksi Salon sydänalueista: ”Osayleiskaavan lähtökohtana on vanhan Salon ja Halikon keskustojen olemassa oleva rakenne, joka on syntynyt useiden vuosisatojen kuluessa ja saavuttanut nykyisen, omaperäisen ilmiänsä paikallisten ihmisten tarpeiden ja yleisten yhteiskunnallisten muutospaineiden yhteistuloksena. Tämän omaleimaisen, salolaisen ympäristön parhaat piirteet – hyvä saavutettavuus, arjen sujuvuus, ihmisläheisyys, pienimittakaavaisuus, vehreys, vireät kaupat – halutaan säilyttää. Salon tori ja Salonjoki vehreine rantoineen sekä kaupallinen ydinkeskusta ovat Salon sydänalueita, joiden viihtyisyys ja kauneus tulee olla kaiken keskustasuunnittelun lähtökohtana.”

Kyseessä onkin kaupunkikuvallisesti merkittävä alue, joten kaikilla kaupunkilaisilla ja niillä, joiden asumiseen, työnteekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, tulee ottaa osallisiksi. Tätä edellyttää myös maankäyttö- ja rakennuslain 62 §, jonka mukaan kaavan osallisia ovat lähialueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työnteekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman osallisia koskeva kohta tuleeikin täydentää vastaamaan kyseistä lain pykälää.

Tavoitteet

Moisio Rantapuiston OAS:n mukaan kaupungin tavoitteena on korttelin kehittäminen ja keskustasumisen lisääminen, sekä tutkia kiinteistöllä sijaitsevien rakennusten säilyttäminen ja suojelu.

Salon kaavoituskatsaus 2024 -dokumentissa Moisio Rantapuistoa kuvataan seuraavasti ”Uusien seniorirakennusten rakentamismahdollisuuden tutkiminen osayleiskaavan mukaiselle suojelu- ja AP-alueelle.”

Nyt työn alla oleva asemakaavamuutostyö perustuu maanomistajan 29.3.2017 tekemään aloitteeseen alueen asemakaavoittamisesta, ja asemakaavan muutoksen laatiminen ja kaavoituksen käynnistämisopimus hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 19.6.2023 §200. Kyseisessä pöytäkirjassa todetaan, että ”maanomistajan tavoitteena on asemakaavan muutos aiemman poikkeamishakemuksen mukaisesti.” Tuolloin poikkeamislupahaun aikaan asiasta kirjoitti Salon Seudun Sanomat (13.6.2016) ja artikkelista selviää, että ”alueelle suunnitellaan ainakin 25 asuntoa, jopa yli 30 asuntoa asiakkaiden toiveiden mukaan”. Vertailun vuoksi voimassa olevassa asemakaavassa kaavaan on merkitty neljä asuinrakennusta, ja alue kuuluu erillispientalojen (AO) alueeseen.

Salon keskustan osayleiskaavan 2035 selostuksessa esitellään osayleiskaavan päätavoitteena mm. sitä, että ”Osayleiskaava-alueella varaudutaan noin 2000 uuteen asukkaaseen, joista merkittävä osa tulee olemaan palveluja tavoittelevaa vanhenevaa väestöä ja maahanmuuttajataustaista väestöä. Jotta keskusta pysyisi kuitenkin väestörakenteeltaan tasapainoisena ja monipuolisena, tulee rakentamisen tavoitteena olla kaikille väestöryhmille – myös lapsiperheille – sopivan elinympäristön luominen.” Edelleen samaisen selostuksen mukaan kaupungin väestömäärä oli osayleiskaavatyön käynnistyessä vuoden 2011 alussa 55 243 asukasta. Asukasluku ei ole kehittynyt, niin kuin selostuksessa on ennakoitu (+ 0,5% / vuosi), vaan on sen sijaan laskenut n. 51 000 asukkaaseen. Jos sama kehitys jatkuisi, olisi Salon asukasluku vuoden 2035 tietämillä n. 48 000 asukasta.

Edellä esitetty huomioiden niin jo pienempikin asuntotuotanto vastaisi kyseisen alueen kohdalla kaupungin kaavoitukselle asettamaan tavoitteeseen keskusta-asumisen lisäämisestä, varsinkin kun samaan aikaan keskusta-alueella on useita asemakaavamuutoksiin tähtääviä hankkeita käynnissä, kuten Moisio, kortteli 8 ja Esterinkatu-Inkerinkatu. Nämä molemmat ovat OAS-vaiheessa ja kaupungin tavoitteena on tutkia uusien kerrostalojen rakentamista kaava-alueelle. Lisäksi Salon kaavoituskatsauksen mukaan keskusta-alueella tai sen läheisyydessä on myös useampia muita kerrostalojen asemakaavoja esiselvitys-, laadinta- tai valmisteluvaiheessa. Osayleiskaavan mukaan ”suurin uudisrakentamisen lisäys on kuitenkin osoitettu asemanseudulle, missä sallitaan molemmiin puoliin rataa jopa 11 kerroksiset työpaikkatoimintojen rakennukset.” Tälle alueelle ei kuitenkaan löydy asuinrakentamiseen liittyviä asemakaavahankkeita, joten kaupungille jää runsain mitoin kaavoitettavaa aluetta uudisrakentamisen lisäämiseksi keskusta-alueelle myös tulevaisuudessa.

Osayleiskaavan päätavoitteiksi on esitetty mm. seuraavaa: ”Salon keskustassa on pystyttävä toimimaan ja rakentamaan järkevästi sekä nopean että hitaan kasvun oloissa. Tämä on mahdollista käyttämällä ensin mahdollisimman hyvin hyödyksi jo rakennettu ympäristö ja varautumalla uudisrakentamiseen ja vanhan uudistamiseen kysynnän ja kehitystarpeiden mukaisesti.”

Muun muassa yllä olevat kappaleet huomioiden OAS:n tavoitteita tuleekin suhteuttaa vastaamaan keskusta-asumisen lisäyksen todellista tarvetta ja huomioida mahdollisimman laajasti jo rakennetun ympäristön hyödyntäminen. Lisäksi kaavoituksen taustalla olevan tavoitteen eli seniorirakennusten rakentamisen osalta tulisi huomioida, että keskusta pysyisi kuitenkin väestörakenteeltaan tasapainoisena ja monipuolisena kaikille väestöryhmille – myös lapsiperheille. Jos aluetta ollaan kaavoittamassa yksipuolisesti vain yhden väestöryhmän (tässä seniorit) tarpeet ja toiveet huomioiden, voi tällä kaavoituksella luotava elinympäristö jättää jonkin toisen väestöryhmän osalta (tässä lapsiperheet) oleellisia elementtejä huomioimatta. Asemakaavoituksen tavoitteena tuleekin olla varmistaa hyvä elinympäristö, kuten Salon kaavoituskatsaus 2024 -dokumentissa todetaan.

Vaikutusten arviointi & selvitykset

Kuten OAS:ssa mainitaan, niin kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Koko kaavaprosessin ajan tulee tuottaa tarvittavia laadukkaita tutkimuksia ja selvityksiä. Alla on mainittu muutama kannanotto tehtäviin tutkimuksiin / selvityksiin.

Topografia ja maaperä

Koska kaavoitettava alue rajoittuu yhdeltä reunaltaan vain muutaman metrin päähän Salonjoesta ja koska alue on laajasti vanhaa merenpohjaa, jota nykyään jopa 50 metriä paksu savikerros peittää, tulee maaperä- / pohja- ja perustamistapatutkimus tehdä kattavasti.

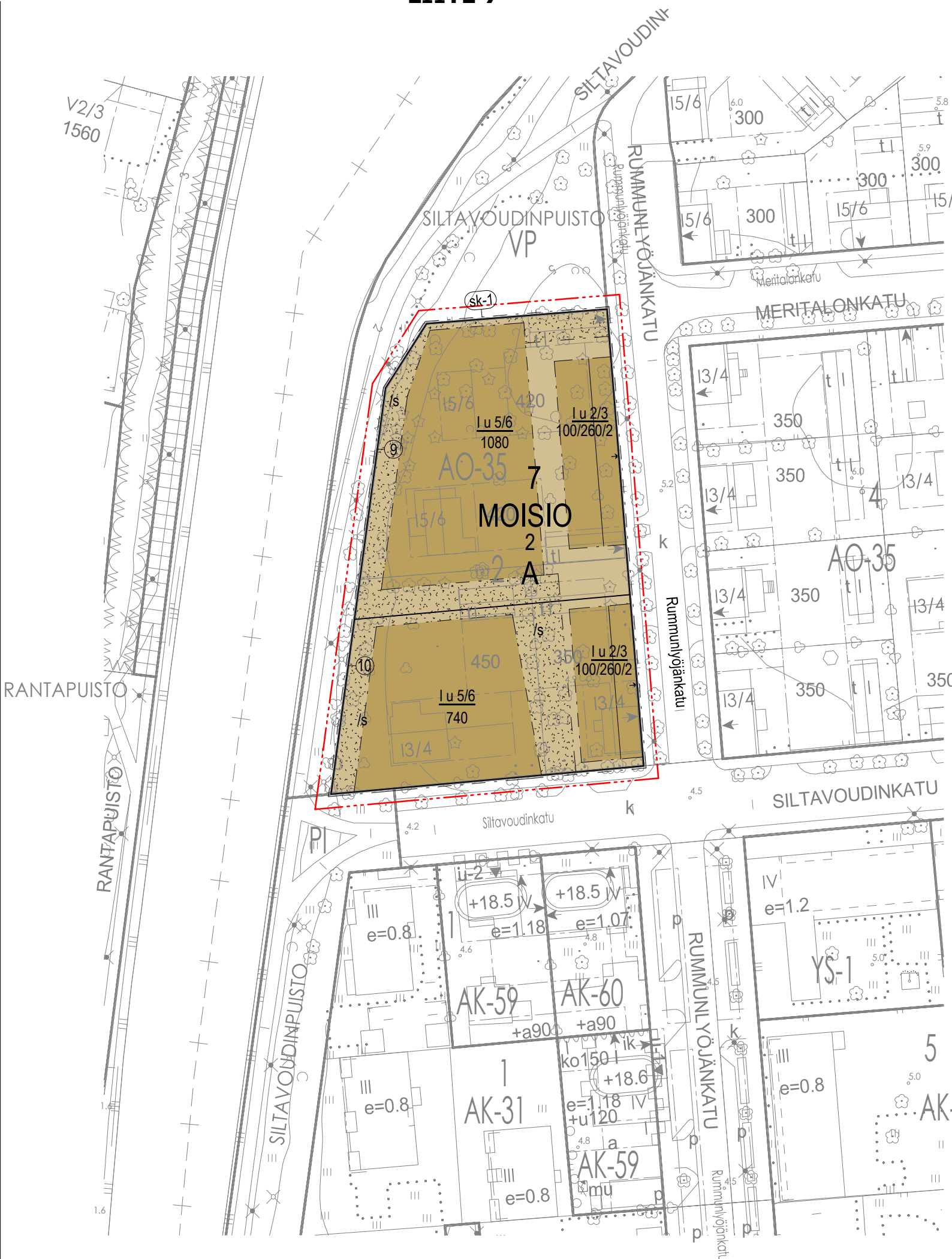
Maisema ja luontoselvitys

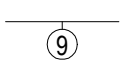
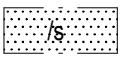
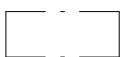
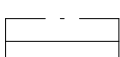
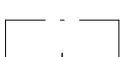
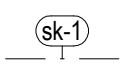
Koska kaavoitettava alue sijaitsee aivan keskustan läpi virtaava Salonjoen vieressä, ja lisäksi alueella kasvaa monia erilaisia ja -ikäisiä kasveja, erityisesti puita, alue on mahdollistanut monelle eläinlajille, erityisesti linnuille, soveltuvan pesimis- ja levähtämispaikan. Tämä on mahdollistanut muusta keskusta-alueesta poikkeavan eläinlajiston ja maiseman – myös äänimaiseman. Alueella on myös useana vuonna havaittu lepakoita ja tunnistettu myös niiden päiväpiiloja. Alueen luontoarvoista onkin tehtävä kattava selvitys. Lisäksi alueen puusto on inventoitava ja siitä on tehtävä erillinen puustokartoitus.

Lopuksi esitämme, että asemakaavahankkeen aikana järjestetään myös kuulemistilaisuus, jossa paikan päällä esitellään hanketta kaavoittajan toimesta.

Salossa 30.10.2024

LIITE 7



A	Asuinrakennusten korttelialue. Rakennusoikeus on toteutettava siten, että länsirajan rakennuspaikoilla on 3 erillistä rakennusta tontilla 9 ja 2 erillistä rakennusta tontilla 10. Rummunlyöjäkadun puoleisilla rakennuspaikoilla saa olla enintään 2 asuntoa/ rakennus. Rakennuksia on toteutettava 2/rakennuspaikka. Rakennuksen 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.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
7	Kaupungin- tai kunnanosan numero.
MOIS	Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
2	Korttelin numero.
100	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
100/260/2	Lukusarja osoittaa rakennuspaikan kunkin asuinrakennuksen vähimmäisrakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä, rakennuspaikan enimmäisrakennusoikeuden kerrosneliömetreinä, sekä rakennusten määrän.
I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
I u 2/3	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
<u>123</u>	Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.
	Puustoisena säilytettävä/ istutettava alueen osa. Alueella tulee maanpinta säilyttää nykyisellään. Autopaikkoja voi sijoittaa alueelle, jossa ei ole olemassa olevaa puustoa.
	Rakennusala.
	Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
	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.

Yleiset määräykset

Autopaikat

1 ap / 85 kerrosneliömetriä

1 pp/ 40 kerrosneliömetriä

Pyöräpaikat tulee olla joko lukitussa tilassa tai katoksessa sisäänkäyntien läheisyydessä.

Autokatokset

Autokatokset voi toteuttaa rakennusoikeus ylittäen. Autokatokset on jaettava osiin siten, että toteutetaan enintään 5 autopaikkaa/ katos.

Kaupunkikuva, rakentamisen tapa ja piha-alueet

Erityistä huomiota on kiinnitettävä uudisrakennusten arkkitehtonisesti korkeaan laatuun, sekä toteutuksen korkeaan tasoon, jotta se olisi sopusoinnussa alueen merkityksen ja suojelutavoitteiden kanssa. Uudisrakentamisen rakennusmateriaaleilta vaaditaan korkeatasoisia laatuominaisuuksia. Aurinkopaneelien värisävyyn tulee olla katemateriaalin sävyä.

Rakentamatta jääviä rakennuspaikan osia, joita ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin, on hoidettava ympäröivään maisemaan sopivina pihapuistoina. Tontilla on varattava leikkiin ja asukkaiden oleskeluun sopivaa aluetta rakentamattomalla pihatasolla vähintään 10m²/ 100 asuinkerrosalaneliömetriä kohden.

Jätehuolto sekä viher- ja puutarhajätteen käsittely

Jätehuolto tulee rajata jäteaitauksella tai katoksella. Puutarhajäte tulee kompostoida korttelikohtaisesti yhteispihalla tai kuljettaa jäteasemalle. Puutarhajätettä ei saa viedä lähivirkistysalueille.

Hulevedet

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulee hulevesiä viivyttää alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 1 m³ jokaista 1 00 m² kohden. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12-48 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto.

Korttelialueilla tulee suosia luonnonmukaisia hulevesikäsittelymenetelmiä. Kortteleille tulee laatia rakennusluvan yhteydessä hulevesi- ja pelastustiesuunnitelma. Rakennusluvan yhteydessä hyväksyttävässä hulevesisuunnitelmassa tulee huomioida myös rakentamisaikaiset hulevesien hallintajärjestelmät sekä mahdollisen sammutusveden vaikutus hulevesien laatuun.

Energia

Kaikilla korttelialueilla on sovellettava energiatehokkaan rakentamisen periaatteita. Energiankulutus on pidettävä alhaisena ja on oltava valmius hyödyntää uusiutuvia energianlähteitä. Hiilijalanjälki on pidettävä pienenä. Uudisrakentamisessa rakennusten kattopintojen suuntauksessa ja muotoilussa tulee pyrkiä huomioimaan aurinkoenergian tuotantomahdollisuudet arkkitehtuuriin integroiduilla järjestelmillä.

Tämän kaava-alue kuuluu sitovan tonttijaon alueeseen.

LIITE 8

Moision Rantapuisto

Havainnekuvat



Asemakaavan muutos Moision Rantapuisto

Laatimisvaiheen aikana saadut lausunnot ja mielipiteet sekä vastineet niihin

Kaavaluonnos nähtävillä **9.4.-8.5.2025**

Sisällysluettelo

A.	Viranomaisten lausunnot	2
A1.	Varsinais-Suomen ELY-keskus	2
A2.	Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo	3
A3.	Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos	5
A4.	Caruna Oy.....	6
B.	Osallisten mielipiteet	6
B1.	Yksityishenkilöt.....	6
B2.	Yksityishenkilö.....	7
B3.	Yksityishenkilö.....	10
C.	Muutokset kaavaluonnokseen	15

A. Viranomaisten lausunnot

A1. Varsinais-Suomen ELY-keskus

Salon kaupunki on pyytänyt lausuntoa Moision rantapuiston asemakaavan muutoksen valmisteluaineistosta. ELY-keskus toteaa kaavaluonnoksesta kommenttinaan seuraavaa.

Kulttuuriympäristö

Kaavaselostuksen mukaan rakennuksiin on tehty 2022 kuntotarkastus, jota ei ole liitetty lausuntopyyntömateriaaliin.

Suunnittelualueella sijaitsevat kohteet on rakennusinventointien yhteydessä arvioitu paikallisesti arvokkaiksi ja rakennuksilla on sen perusteella suojelun tarve. Saman arvoluokan saaneet kohteet tulee tasapuolisen kohtelun toteutumiseksi osoittaa samalla merkinnällä kaavakartalla. Aluemerkinän lisäksi rakennukset tulee osoittaa suojelumerkinnällä asianmukaisine suojelumääräyksineen, ottaen huomioon rakennusinventoinnin ja yleiskaavan ohjausvaikutuksen. Kaavan suojelumääräykseen tulee sisällyttää maininta, ettei rakennusta saa purkaa.

Alueen täydennysrakentaminen tulee sovittaa hienovaraisesti pienimittakaavaiseen ympäristöön ja korttelin nykyiseen rakennuskantaan.

Luonnonsuojelu

Kaava-alueella sijaitsee todennäköisesti luontoarvoiltaan merkittävää lehtoa.

Rakennuspaikkojen lisääminen harvalukuisille ja edustaville luonnontilaiseksi kehittyneille alueille ei lähtökohtaisesti edistä luonnon monimuotoisuuden turvaamista.

ELY-keskus pitää hyvänä, että korttelialueen länsirannalla säilytetään suojaavaa puustoa ja rakennusten sijainti sovitetaan siten, että puustoa voidaan säilyttää. Erityisesti suurien jalojen lehtipuiden säilyttämistä tulisi edistää kaavamääräyksillä ehdotettua tarkemmin.

Luontoselvityksessä tulisi selvittää luontodirektiivin liitteen IV (a) eläinlajien (erityisesti lepakoiden) lisääntymis- ja levähdyspaikkojen esiintyminen alueella. Lisäksi tulee selvittää uhanalaista lajistoa, kuten puiden rungoilla esiintyvää lajistoa. Rauhoitettujen eläinlajien (erityisesti lintujen) esiintyminen tulee selvittää riittävässä laajuudessa.

Luontoarvojen selvittämistä ja kuvausta varten tulee hyödyntää opasta Luontoselvitykset ja luontovaikutusten arviointi. Opas tekijälle, tilaajalle ja viranomaiselle. 2. korjattu painos (2024). ELY-keskus voi kommentoida kaavaa luonnonsuojelun osalta tarkemmin vasta sitten, kun luontoselvitys on valmistunut.

Suomi on osaltaan sitoutunut EU:n biodiversiteettistrategiaan, ja luontokadon pysäyttämisen tulee olla keskeinen tavoite myös maankäytön suunnittelussa. Luontoarvoja on tarpeen punnita tarkemmin kuin pelkästään ns. lakisääteisten arvojen tunnistamisella.

Luontoselvitysten laatijoiden tulee esimerkiksi kuvata aiempaa laajemmin kaavan toteuttamisen merkitystä luonnon monimuotoisuuden turvaamiselle alueella.

Tulvariski

Salon tulvariskikartan perusteella alueelle ei muodostu tulvavaaraa harvinaisissa tulvatilanteissa. Maanalaisissa rakenteissa on tulvariski otettava huomioon Uskelanjoen läheisen sijainnin johdosta.

Ystävällisin terveisin

Emilia Horttanainen

ylitarkastaja

emilia.horttanainen@ely-keskus.fi

0295 023 052

Alueidenkäytön yksikkö

Varsinais-Suomen ELY-keskus

*Itsenäisyydenaukio 2, 20101 Turku
www.ely-keskus.fi/varsinais-suomi
vaihe 0295 022 500*

Vastine:

Kulttuuriympäristö

Kuntotutkimusraportti on lisätty kaavan nettisivuille ja toimitetaan ELY-keskukselle ehdotusvaiheessa. Suojelumerkintöjä rakennukseen ei ole lisätty ehdotusvaiheessa perustuen selvityksiin ja rakennusten nykytilanteen kuntoon. Alueellisen vastuumuseon lausunto poikkeaa ELY-keskuksen lausunnosta. Vastuumuseon lausunnossa korostetaan Siltavoudinkatu 4 rakennuksen säilyttämistä. Kyseiselle rakennukselle muodostettiin oma tontti ehdotusvaiheessa, jolloin sen säilyminen on helpommin turvattavissa. Alueellinen suojelumerkintä sk-1 varmistaa täydennysrakentamisen sopivuutta pienimittakaavaiseen ympäristöön. Suojelumääräykseen on lisätty määräys pyytää vastuumuseon lausunto rakentamisluvista. Kaavan rakennusaloja on muutettu Rummunlyöjänkadun puolella rakennuskohtaisiksi. Lisäksi on rajoitettu liittymien määrää, jolla varmistetaan myös pienimittakaavaisuuden toteutuminen ja puuston säilyminen rakennusten välissä.

Luonnonsuojelu

Luontoselvitys teetettiin kesän aikana. Selvitys toimitetaan ELY-keskukselle lausuntopyynnön yhteydessä. Selvityksen perusteella ei ollut tarvetta lisätä paikkatietoja kaavakarttaan. Kaksi suojelumerkintää suurikokoisille tammille lisättiin tontilla 9.

Tulvariski

Yleisin määräykseen lisättiin tulvariskin huomioimista koskeva lausunto ELY-keskuksen lausunnossaan esittämällä tavalla.

A2. Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo

Lausunto Moision rantapuiston asemakaavan muutoksesta, Salo (734-7-2-8)

Viite: nähtävillä oleva asemakaavaluonnos ja lausuntopyyntö 7.4.2025

Valmistelijat: Tutkija Noora Virtanen, Kulttuuriperintö

Salon kaupunki on pyytänyt Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon lausuntoa asemakaavan muutoshankkeesta Moision kaupunginosan 2. korttelin tontilla 8. Kaupungin tavoitteena on korttelin kehittäminen ja keskusta-asumisen lisääminen sekä tutkia kiinteistöllä sijaitsevien rakennusten säilyttäminen ja suojelu. Tavoitteena on, että alueelle toteutuu asuntomessukohteita osana Salon asuntomessuja 2028. Asemakaavamuutostyö perustuu maanomistajan vuonna 2017 tekemään aloitteeseen alueen asemakaavoittamisesta.

Alueen nykyinen asemakaava on hyväksytty vuonna 1982. Kaavamuutosalue sijaitsee Yleiskaava 2020:ssä arvokkaaksi osoitetulla alueella, kohde 72: Moision pientaloasutus. Moision kaupunginosa oli alkujaan Joensuun kartanon viljely- ja niittymaita sekä Meritalon ja Pohjatalon kantatalojen aluetta. 1910– 1920-luvuilta alkaen alueelle rakennettiin pientaloja. Moision alue oli vuoteen 1932 saakka osa Uskelaa.

Suunnittelualueella sijaitsee kolme puurakenteista asuintaloa, jotka ovat nykyhetkellä tyhjillään. Rummunlyöjänkatu 32 on 1900-luvun alussa valmistunut, jugend-vaikutteinen

asuintalo. Siltavoudinkatu 2:n ja Siltavoudinkatu 4/ Rummunlyöjäkatu 30:n valmistumisajankohdaksi on arvioitu 1920-luvun alku, mutta arkkitehtuurissa on vielä kertaustyyleille ominaisia piirteitä.

Rakennuksille on tehty kuntotarkastus vuonna 2022 (Talo ja tarkastus Oy). Rakennukset ovat olleet hoitamattomina ja niille on tehty ilkivaltaa. Rakennuksissa on havaittavissa mm. painumista ja sen suoraan tai epäsuorasti aiheuttamia vaurioita.

Asemakaavamuutosta valmisteltaessa ei ole tehty erillistä kulttuuriympäristöselvitystä. Kulttuuriympäristöä koskevat tiedot pohjautuvat museon inventointitietoihin ja yleiskaavan rakennetun kulttuuriympäristön selvitykseen. Rakennusten vaiheista ei ole tarkempia tietoja.

Asemakaavaluonnoksessa alueelle on esitetty merkintää A, jota koskee määräys:

”Asuinrakennusten korttelialue. Rakennusoikeus on toteutettava siten, että länsirajan rakennuspaikoilla on 3 erillistä rakennusta tontilla 9 ja 2 erillistä rakennusta tontilla 10. Rummunlyöjäkadun puoleisilla rakennuspaikoilla saa olla enintään 2 asuntoa/ rakennus. Rakennuksia on toteutettava 2/rakennuspaikka. Rakennuksen 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.”

Muiden määräysten ohella kaavakartalle on lisäksi osoitettu aluerajaus 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.”

Yleisissä määräyksissä on todettu mm. seuraavaa:

”Erityistä huomiota on kiinnitettävä uudisrakennusten arkkitehtonisesti korkeaan laatuun, sekä toteutuksen korkeaan tasoon, jotta se olisi sopusoinnussa alueen merkityksen ja suojelutavoitteiden kanssa. Uudisrakentamisen rakennusmateriaaleilta vaaditaan korkeatasoisia laatuominaisuuksia. Aurinkopaneelien värisävyn tulee olla katemateriaalin sävyä.

Rakentamatta jääviä rakennuspaikan osia, joita ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin, on hoidettava ympäröivään maisemaan sopivina pihapuistoina.”

Kaavaselostuksen mukaan ”tehdyntä 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 Silta-voudin- ja Rummunlyöjäkadun kulmassa oleva rakennus yhtenä asuntomessukohteena.”

Rakennukset sijoittuvat asemakaavaluonnoksessa rakennusaloille, joten kaava ei ole sinänsä ristiriidassa rakennusten säilyttämisen ja kunnostamisen kanssa.

Turun kaupunginmuseo, Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo toteaa lausuntonaan seuraavan:

Museo pitää mahdollisena alueen täydentämistä pienimittakaavaisella puutalorakentamisella. Kaavamääräyksissä uudisrakentamista on ohjattu Moision vanhaan rakennuskantaan sopeuttavaan suuntaan sekä massoittelun, julkisivumateriaalien että väriyksen osalta. Tavoitteena on kuitenkin myös asuntomessukohteiden toteuttaminen alueelle. Näiden tavoitteiden yhteensovittamiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Kaavan yhdeksi tavoitteeksi on mainittu olevien rakennusten säilyttämisen ja suojelun tutkiminen. Museo ei pidä suotavana nyt esitettyä mallia, joka ei ota kantaa rakennusten suojeluun vaan jättää säilyttämisen ratkaistavaksi mahdollisten purkamislupahakemusten

yhteydessä. Koska kaavamuutoksen pääasiallisena tavoitteena on nykyisen asemakaavan mahdollistamaa laajempi rakennusala ja uudisrakentaminen, voi vanhojen rakennusten purkamista pitää todennäköisenä seuraavana askeleena.

Rakentamislain 140 § mukaisesti on rakennuksen omistajan velvollisuus pitää rakennus sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisuuden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä. Rakennusten huonoa kuntoa tai hoitamattomuutta ei täten sellaisenaan voi käyttää suojelematta jättämisen tai purkamisen perusteena. Museo katsoo, että vähintäänkin Siltavoudinkatu 4:lle on osoitettava kaavassa suojelumerkintä. Rakennus on näkyvällä paikalla risteyksen vieressä, ja kaavaselostuksen mukaan tavoitteena on sen säilyttäminen yhtenä asuntomessukohteena. Kuntotarkastuksen arvion perusteella rakennus on korjattavissa.

Museo katsoo, että kaavamerkinnän sk-1 määräykseen tulee lisätä ehto: ”Rakentamisluvan käsittelyn yhteydessä tulee kuulla alueellista vastuumuseota.”

Turun kaupunginmuseo

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo

vt. museonjohtaja Petteri Järvi

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo

Kulttuuriperinnön vastuualue

yli-intendentti Paula Saarento

Tiedoksi: Museovirasto, kirjaamo@museovirasto.fi

Varsinais-Suomen ELY-keskus, Ympäristö ja luonnonvarat /

Alueidenkäytön yksikkö, kirjaamo.varsinais-suomi@ely-keskus.fi

Asemakaavapäällikkö Virpi Elovaara, virpi.elovaara@salo.fi

Vastine:

Suojelumerkintöjä rakennuksiin ei ole lisätty ehdotusvaiheessa perustuen rakennuksista tehtyihin selvityksiin. Kaupungin tavoitteena on löytää Siltavoudinkatu 4 rakennukselle omistaja, joka tulee kunnostamaan rakennuksen osana Salon asuntomessuja 2028. Tässä vaiheessa ei ole vielä varmuutta kohteen toteutumisesta ja rakennuksen korjattavuudesta tai korjausasteesta. Rakennuksen osittainen laajennus voi tulla myös kyseeseen, joten suojelumerkinnällä ei haluta rajoittaa kohteen toteutuksen vaihtoehtoja. Lisäksi rakennukseen on tehty vuosien aikana muutoksia kuistin ja ikkuna-aukotusten osalta, joten suojelumerkinnälle ei katsota olevan riittäviä perusteita. Alueellinen suojelumerkintä sk-1 varmistaa täydennysrakentamisen sopivuutta pienimittakaavaiseen ympäristöön. Suojelumääräykseen on lisätty määräys pyytää vastuumuseon lausunto rakentamisluvista. Kaavan rakennusaloja on muutettu Rummunlyöjäkadun puolella rakennuskohtaisiksi. Lisäksi on rajoitettu liittymien määrää, jolla varmistetaan myös pienimittakaavaisuuden toteutuminen ja puuston säilyminen rakennusten välissä.

A3. Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos

Pelastusviranomaisella ei ole lausuttavaa kaavaluonnoksesta.

Terveisin,

Aki Toivanen

johtava palotarkastaja

Varsinais-Suomen pelastuslaitos

riskienhallinta, valvonta

Kaakelitehtaankatu 4, 24260 SALO
+358 50 431 9554
aki.toivanen@varha.fi
www.vspelastus.fi
www.varha.fi
www.twitter.com/vspelastus
www.facebook.com/vspelastus
www.instagram.com/vspelastus

Vastine:
Ei vastattavaa.

A4. Caruna Oy

Lausunto, Moision rantapuiston asemakaavan muutos (luonnos)

Caruna Oy:n nykyinen sähköverkko

Asemakaava-alueella ja sen läheisyydessä sijaitsee Caruna Oy:n 0,4 kV:n sähköverkkoa liitteen 1 mukaisesti. 0,4 kV:n johdot on esitetty vihreällä viivalla. Ilmajohdot on esitetty yhtenäisellä viivalla ja maakaapelit katkoviivalla.

Vaikutukset sähköjakeluun

Asemakaavan muutoksen mahdollistaman asuinrakentamisen seurauksena alueelle tulee mahdollisesti rakentaa pienjännitekaapeleita ja jakokaappeja.

Siirtokustannusten jako

Mahdollisesti tarvittavat muuntamo- ja johtosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista

vastaa siirron tilaaja. Johtojen ja laitteiden siirto edellyttää sitä, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

Muuta huomautettavaa

Caruna Oy:llä ei ole huomautettavaa kaavaluonnoksesta. Toivomme mahdollisuutta lausua myös kaavaehdotuksesta.

Kunnioittavasti

Caruna Oy

Asiakkuudet ja uudet liiketoiminnot

Joonas Hämeenmäki

Verkostoanalyttikko

Sähköposti: kaavoitus@caruna.fi

Liitteet

Liite 1 Caruna Oy:n sähköverkko hankealueella

Vastine:
Ei vastattavaa.

B. Osallisten mielipiteet

B1. Yksityishenkilö

Mielipide: Asemakaavan muutos, Moision Rantapuisto

- laatimisvaihe: asianumero 823/10.02.03/2023.

Kaavaluonnos laatimisvaiheen kuulemista varten, nähtävillä 9.4.-8.5.2025 välisen ajan.

Lisätietoja antaa: Asemakaavapäällikkö Virpi Elovaara

En ollut 23.4. alueen esittelyssä, mutta kävin myöhemmin alueella ja katsoin netistä kaavoituksen liitteet.

Mielipiteeni kannanottoja lyhyesti:

Uudessa havainnekuvissa piirretty pyörätien viereisen viheralueen lähelle 5 pientaloa ja niiden yläpuolelle 4 erillistä varastorakennusta Rummunlyöjäkadun viereen. Mielestäni ne asuntorakennukset sopisi paremmin sinne Rummunlyöjäkadun puolelle ja varastorakennuksia vastaavasti alemmas, mutta esitetty järjestyskin sopii

- kunhan pyörätien vierustan viheralueessa olisi myös piirretty puurivistö istutettuna.

Esitän myös toivomukseni, että asuinrakennuksia olisi vain 4, joita myös

Rummunlyöjäkadun vastapuolella on 4 rakennusta. Uuteen kaavaan olisi myös parempi sijoittaa ne 4 asuinrakennusta saman suuntaisesti kuin pyörätie ja vastapuolen rakennuksetkin. Liika tiiveys ei Salonjoen rantaosuudelle ole sovelias ratkaisu.

Kun uusia rakennuksia aletaan tehdä niin siihen olisi hyvä jo tässä kaavaluonnoksen vaiheessa lisätä maininta, että Museovirasto suorittaa pintamaan (noin metrin syvyydeltä) tutkinnan mahdollisten muinaismuistojen varalta. Lähellä sijaitsee Moisionkoski, joka varmaankin ollut entisille asukkailla eräänlainen rajakohta, jonka eteen mahdollisesti rakennettu tai jäänyt muuta muinaismuistoa asumisesta.

Pyydän, että Kirjaamo vastaa mielipiteeni tulleen oikein perille, ja se myös käsitellään edelleen. **Kun mielipiteeni on käsitelty niin toivon, että saan siitä myös kaavoittajan vastineen joko sähköpostiini tai sitten paperivastauksena kotiosoitteeseeni.**

Vastine:

Muistuttaja on osittain tulkinnut kaavakarttaa ja havainnekuvia virheellisesti.

Rummunlyöjäkadun puoleiset 4 rakennusta ovat asuinrakennuksia. Katualueiden puusto ei liity kaavamuutosalueeseen. Havainnekuvat osoittavat vain nykyisten puiden sijainnit.

Katualueiden suunnittelussa tullaan huomiomaan myös katupuut, kun katualueiden uusiminen tulee ajankohtaiseksi. Rakennusoikeus on osayleiskaavan mukainen ja havainnekuva osoittaa rakennusten maksimimäärän. Alueella ei ole tiedossa muinaismuistoja, joten erillistä arkeologista tutkimusta ei ole katsottu tarpeelliseksi ja vastuumuseo ei ole sitä myöskään lausunnossaan vaatinut tehtäväksi.

B2. Yksityishenkilö

Salon kaupunki / Maankäyttöpalvelut / kaavoitus

Asianumero 823/10.02.03/2023

Kannanotto asemakaavan muutos, Moision rantapuisto

Salon kaupungin rakentamisen ohjaus ei ole toiminut rehellisesti

Tätä asemakaavaehdotusta tehdään maanomistajalle ja perustajaurakoitsijalle, jonka aikaisempi rakennushistoria Salossa on ollut myytävien asuin- ja liiketilojen sekä autopaikkojen, -hallien ja -katosten taloudellista maksimointia, jopa rakennussäännöksiä venyttämällä.

Osoitteessa x tämä perustajaurakoitsija sai luvan ylimääräisen asuinkerroksen rakentamiselle vastoin voimassa olevaa asemakaavaa. Rakennusvalvontaviranomainen kirjoitti rakennuslupapäätöksessään, että hakemuksen rakennus olisi nelikerroksinen, vaikka se todellisuudessa oli viisikerroksinen, minkä Eduskunnan oikeusasiamies myös lausunnossaan totesi.

Salon rakentamisen ohjauksessa olisi aika kertoa naapureille, osallisille ja kuntalaisille rehellisesti myös kaavoituksen ja rakennuslupapäätösten oikeista sisällöistä ja vaikutuksista.

Moision asemakaavaehdotuksen asemakaavaselostuksen sivulla 35 esitetään havainnekuvat (kaavaselostuksen piirros alla) Salonjoen puolelta ja Rummunlyöjänkadulta.



Havainnekuva Salonjoen puolelta.



Havainnekuva Rummunlyöjänkadun puolelta.

Yllä olevat kaavaselostuksen havainnekuvat eivät ole rehellisiä. Kuvat eivät esitä totuutta siitä, miten paljon uusi rakentaminen vaikuttaa Salonjoen rantamaisemaan.

Kaavaselostuksen havainnekuvinna viereiset kerrostalot on esitetty aivan liian korkeina, jolloin kaavaehdotuksen uudet asuinrakennukset saadaan tarkoituksellisesti näyttämään pieniltä jokimaisemassa.

Uudet asuinrakennukset tulisivat todellisuudessa asettumaan paljon korkeammalle tasolle ja vaikuttaisivat paljon Salonjoen maisemaan, kuten alla olevasta fotomontaasista näkyy.



Kaavaehdotus heikentäisi olennaisesti Moision alueen ominaispiirteitä Salonjoen rantamaisemassa.

Asuntomessuhanke yksityisen maalle ilman sopimusta

Tätä asemakaavaehdotusta esitetään rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaalle alueelle asuntomessuhankkeena yksityisen maanomistajan maalle ilman, että kaupungilla on olemassa sopimusta yksityisen tontin käytöstä asuntomessukohteena ja että kaupungilla olisi asiasta omaa päätöstä. Kaupungilla ei ole mitään takeita, että tontinomistaja suostuisi asettamaan tonttiaan asuntomessukohteeksi.

Mitä mieltä Osuuskunta Suomen Asuntomessut on siitä, että Asuntomessuihin vedoten kaupunki valmistelee asemakaavaa yksityisen omistamalle maalle tavalla, jossa luovutaan kulttuurihistoriallisten ominaispiirteiden vaalimisesta Moision arvokkaalla alueella?

Kaavaehdotuksessa on liikaa rakennusoikeutta Moision arvokkaalle alueelle

Tässä asemakaavaehdotuksessa on luovuttu kaava-alueella olevien vanhojen rakennuksen suojelusta, mikä olennaisesti heikentää Moision alueen ominaispiirteitä ja kulttuurihistoriallista arvoa. Ehdotettu rakentamistehokkuus 0,4 on myös tälle alueelle liian suuri. Kun lisäksi otetaan huomioon rakennettavat autopaikat, -katokset ja -tallit, näin suuri rakentamisen määrä ei mahdollista kaava-alueen vanhojen ja arvokkaiden tammien ja muiden elinvoimaisten vanhojen puiden säilyttämistä, mikä myös osaltaan tulee heikentämään Moision alueen ominaispiirteitä ja kulttuurihistoriallista arvoa olennaisesti. Suuri rakentamistehokkuus tekee kaava-alueesta niin tiiviin, että rakennusten väliin ei jää Moision alueen ominaispiirteille tyypillistä väljyyttä.

Rakentamistehokkuutta tulisi pienentää jäljempänä tarkemmin esitettävällä tavalla.

Salon rakennusvalvontaviranomainen voi päätösvaltansa puitteissa vesittää kaavaehdotuksen tavoitteita

Rakennusvalvontaviranomaisella on lakiin perustuva itsenäinen päätösvalta ja laaja poikkeamistoimivalta.

Salon rakennusvalvontaviranomainen on aikaisemmilla ja omilla toimillaan heikentänyt yleistä luottamusta puolueettomuuteensa. Rakennuslupavaiheessa rakennusvalvontaviranomaiseen voi myös kohdistua erilaista ulkopuolista painostusta mm. rakentamistaloudellisesti edullisten päätösten aikaansaamiseksi.

Esimerkiksi yksin rakennusvalvontaviranomaisen päätöksellä asemakaavaehdotuksen Rummunlyöjäkadun varrella oleva rakennusoikeus voidaan kokonaan siirtää tontin länsirajan rakennuspaikalle kokonaisrakennusoikeutta ylittämättä. Tällöin kaavoittajan tavoite Rummunlyöjäkadun varren rakentamisesta asuinrakennuksilla vesittyisi.

Lisäksi asemakaavaehdotuksen määräyksessä todetaan hyvin tulkinnanvaraisesti nyt: ”Rummunlyöjäkadun puoleisilla rakennuspaikoilla saa olla enintään 2 asuntoa/ rakennus. Rakennuksia on toteutettava 2/rakennuspaikka.”

Em asemakaavamääräys ei velvoita rakentamaan Rummunlyöjäkadun varteen asuinrakennuksia, vaan se velvoittaa toteuttamaan rakennuksia, jotka rakennusvalvontaviranomainen voi toimivaltansa puitteissa tulkita asuinrakennuksiksi, mutta myös autotalleiksi ja -katoksiksi tai varistorakennuksiksi.

Rummunlyöjäkadun puoleisilla rakennuspaikoilla tulisi asemakaavamääräyksissä olla velvoittava säännös rakentaa asuinrakennuksia, jotta kaavoittajan asemakaavaehdotuksen tavoite toteutuisi.

Vaikka em. asemakaavamääräyksessä veloitettaisiin rakentamaan Rummunlyöjäkadun varteen asuinrakennuksia sekään ei takaisi tavoitteen toteutumista. Rummunlyöjäkadun varsi ei ole perustajaurakoitsijalle liiketaloudellisesti potentiaalia asuntojen rakentamispaikkaa, vaan sitä on ainoastaan tontin Salonjoen puoleinen länsireuna, jolle tontinomistaja haluaa siirtää kaiken asuinrakennusoikeuden.

Asemakaavaehdotuksen määräyksessä todetaan edelleen:

”Rakennusoikeus on toteutettava siten, että länsirajan rakennuspaikoilla on 3 erillistä rakennusta tontilla 9 ja 2 erillistä rakennusta tontilla 10.”

Em asemakaavamääräys ”mikä on erillinen rakennus” on rakennusvalvontaviranomaisen päätös- ja poikkeamistoimivallan puitteissa hyvin tulkinnanvarainen.

Koko kaavoitettava kortteli ja rakennuspaikka on perustamisolosuhteiltaan hyvin syvälle paalutettavaa savea. Tontin omistavalla perustajaurakoitsijalla on liiketaloudellisia perusteita rakentaa rakennukset suuriksi kokonaisuuksiksi, mikä ratkaisu ei vastaa Moision alueen kulttuurihistoriallisten ominaispiirteiden säilyttämis- ja turvaamistavoitteita.

Rakennusoikeutta tulisi pienentää ja asemakaavamääräyksiä tulisi kiristää

Edellä kerrotuilla perusteilla koko korttelin rakennusoikeutta tulisi pienentää tehokkuuteen $e=0,25$. Tontin 9 länsirajan rakennuspaikalla saisi sallia enintään kaksi erillistä rakennusta ja tontin 10 länsirajan rakennuspaikalla enintään yksi erillinen rakennus.

Asemakaavakartassa em. kolmen erillisen rakennuksen rakennuspaikat tulisi esittää kolmena toisistaan erillisenä länsirajan rakennuspaikkoina.

Rummunlyöjäkadun varrella olevia asemakaavamääräyksiä tuli myös tiukentaa niin, että kadun reunaan on rakennettava asuinrakennuksia.

Keskustan oikeusvaikutteinen yleiskaava on otettava huomioon asemakaavaa Moisioon laadittaessa. Rakennettua ja kulttuuriympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää.

Salossa 7.5.2025

Vastine:

Havainnekuvat ovat yksi näkemys toteutuksesta. Kaavamääräykset edellyttävät puuston säilyttämistä/ istuttamista rannan suuntaan. Ehdotusvaiheen valmistelun aikana maanomistajan kanssa neuvotellaan tontin 10 saamisesta asunotomessukohteeksi osana maankäyttösopimusta. Maankäyttösopimus tulee kaavan kanssa aikanaan valtuustoon hyväksyttäväksi. Mielenpisteessä esiin tuodut rakennusvalvontaa koskevat kannanotot eivät ole kaavamuutoksessa käsiteltäviä asioita.

Rakennusoikeus on yleiskaavan mukainen. Rakentamista on ohjattu ehdotusvaiheessa tiukemmin pienentämällä rakennusalueen rajoja Rummunlyöjäkadun puolella rakennuskohtaisiksi. Lisäksi on rajoitettu liittymien määrää, jolla varmistetaan myös pienimittakaavaisuuden toteutuminen ja puuston säilyminen rakennusten välissä. Kaksi suurikokoista tammea on määritetty suojeltaviksi.

Asuinrakennusten korttelialueen (A) kaavamääräystä on täsmennetty ja rakennusten kohdalla puhutaan asuinrakennuksista. Kaavaehdotuksessa ohjataan rakennusten lukumäärää määräyksellä huoneistojen keskikokoista: *Asuntojen keskikoon on oltava länsirajan rakennuspaikoilla vähintään 70 huoneistoneliömetriä. Rummunlyöjäkadun puoleisilla rakennuspaikoilla saa olla kaksi asuntoa.* Määräys rajaa asuntojen lukumäärää, jolloin liikennealueita tonteille tulee vähemmän ja puustoa on mahdollisuus säilyttää enemmän. Lisäksi osa autopaikoista voidaan toteuttaa kaavan autopaikkojen korttelialueelle (LPA).

B3. Yksityishenkilöt (6 henkilöä)

823/10.02.03/2023

Mielipide laatimisvaiheen kaavaehdotukseen, Moision Rantapuisto

Nyt nähtävillä olevassa kaavaehdotuksessa kaavoittaja on ilahduttavasti huomioinut OAS-vaiheessa vuorovaikutusmenettelyn aikana esitettyjä asioita, kuten sen, että kaavaluonnoksessa rakennusten toteutus mahdollistaa myös perheasuntojen rakentamisen alueelle ja että alueelle tehdään luontoselvitys alkaen keväällä ja pohjatutkimus kevään aikana. Lisäksi kiitämme kaavoittajaa, joka oli kohteessa kertomassa kaavahankkeesta keskiviikkona 23.4.2025.

Laatimisvaiheen kaavaehdotukseen haluamme mielenpisteessämme nostaa esille alla olevia asioita huomioonotettavaksi Moision Rantapuiston kaavoitusprosessin seuraavassa vaiheessa.

1. Asemakaavan tavoitteet, asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutusten arviointi

Moision Rantapuiston OAS:n ja laatimisvaiheen asemakaavaselostuksen mukaan kaupungin tavoitteena on korttelin kehittäminen ja keskusta-asumisen lisääminen sekä tutkia kiinteistöllä sijaitsevien rakennusten säilyttäminen ja suojelu. Lisäksi asemakaavaselostukseen on suunnittelutilanteesta johdettuihin tavoitteisiin lisätty, että huomioidaan alueen olevan asuntomessu-kohde. Nämä asuntomessut on tarkoitus pitää kesällä 2028.

Kaavaluonnoksen kaavaselostuksesta puuttuvat täysin vaihtoehdot ja niihin oleellisesti liittyvät arviointivaikutukset. Selostuksessa mainitaan kyllä, että rakennuksia tulee yhdeksän, mutta siitä ei selviä, montako asuntoa niihin lopulta todellisuudessa sijoitetaan. Kaavaluonnoksessa suurin osa kerrosalasta on merkitty luonnokseen yhtenä lukuna rakennusalaan ilman tietoa kyseiselle alalle sijoitettavista rakennusmääristä. Ainoastaan molemmille tontille sijoitetun pienemmän rakennusalan osalta luonnokseen on merkitty myös kyseiseen paikkaan sijoitettavan asuinrakennuksen vähimmäis- ja enimmäisrakennusoikeudet kerrosneliömetreinä sekä rakennusten määrä. Lisäksi selostuksessa esitetään nyt vain yhtä vaihtoehtoa ja sitäkään ei tarvittavalla tarkkuudella. Selostuksesta ei selviä, millä perusteella nyt esitettyyn vaihtoehtoon on päädytty. Lisäksi luonnokseen kirjattua uutta tavoitetta ”huomioidaan alueen olevan asuntomessukohde” ei luonnehdita kaavaselostuksessa tarkemmin. Kaavoittajan esitellessä aluetta yhdessä Salon asuntomessujen projektipäällikön kanssa 23.4.2025 selvisi, että asuntomessuja varten alueelle valmistuisi vain 1-2 rakennusta nyt suunnitelluista yhdeksästä rakennuksesta. Tämä ei kuitenkaan saa vaikuttaa siihen, että koko alueen kaavoitus jää vaille asemakaavoitukselta edellytettävää riittävää yksityiskohtaisuutta, jolla rakentamista alueella ohjataan.

Huomioiden asemakaavan luonne rakentamista ohjaavana työkaluna asemakaavassa tulisikin olla pelkkien rakennusalojen merkitsimisen sijaan tarkemmin merkitty rakennusten todellinen määrä ja sijoittelu rakennusosalalle sekä rakennuksiin tuleva todellinen asuntojen määrä. Näitä tietoja tarvitaan, jotta kaava voi toimia ohjeena esim. lisärakentamismahdollisuuksia ratkaistaessa tai autopaikkojen määriä suunniteltaessa (kts. alempana pysäköintipaikat).

Kaavaluonnoksessa tulisikin myös olla asetettujen tavoitteiden pohjalta laadittuna useampi vaihtoehto alueen toteutukselle, jotta päästäisiin tekemään tosiasiallista vertailua esim. siitä, minkälaisia vaikutuksia seuraa rakennusten vaihtoehtoista sijoittelusta tontille ja arvioimaan niiden vaikutuksia kaavan toteuttamisen kannalta.

2. Vaatimukset pysäköinnille

Kaavaluonnoksen pysäköintivaatimus on osayleiskaavan vastainen. Luonnoksessa vaatimuksena on yksi autopaikka / 85 kerrosneliömetriä, kun osayleiskaavassa vaatimus maanpäällispysäköinnissä tiukempi eli yksi autopaikka / 70 kerrosneliömetriä tai vähintään yksi autopaikka asuntoa kohden. Kaavaluonnoksessa mainitaan kyllä, että rakennuksia tulee yhdeksän, mutta siitä ei selviä, montako asuntoa niihin lopulta todellisuudessa sijoitetaan. Koska kaavaluonnoksesta ei selviä kaavoitettavien asuntojen todellinen määrä, niin sen perusteella ei voida arvioida, toteutuuko osayleiskaavan pysäköintimääräys kokonaisuudessaan. Siinä edellytetään maantasopysäköinnin osalta kuitenkin vähintään yhtä autopaikkaa asuntoa kohden. 1/85 kerrosneliömetri tarkoittaa kyseisen alueen kerrosneliömäärällä 28 autopaikkaa (esim. n. 11 m² / paikka eli 2,5m*4m). Tässä laskelmassa ei ole edes huomioitu mahdollisten esteettömien autopaikkojen viemää pinta-alaa (esim. n. 18 m² / paikka eli 3,6m*5m) tai polkupyöräpaikkoja (1pp/40 kerrosneliömetri).

Eli kaavoitettavasta pinta-alasta pelkästään perusautopaikkoja varten tulee varata n. 314 m², joka on 5 % koko alueen pinta-alasta, joka kaavaselostuksen mukaan on 5849 m². Osayleiskaavan edellyttämällä määräyksellä, 1/75 kerrosneliömetri, autopaikkojen osuus kokonaispinta-alasta on vielä suurempi. Lisäksi tulevien asukkaiden mahdolliset sähköautot edellyttävät useampien sähköautojen latauspisteiden sijoittamista tonteille. Nämä latauspisteet yhdistettynä ahtaaseen pihaan, jossa autot on sijoitettu mahdollisesti lähelle asuinrakennuksia, asettavat erityisiä vaatimuksia pelastusteillemahdollisen tulipalon sattuessa.

Yllä oleva huomioiden rakennusoikeuden määrä olisi syytä tarkastella kriittisesti. Lisäksi tonttijakoa ja rakennusten sijoittelua tulisi voida arvioida useamman vaihtoehtoisen toteutustavan avulla.

3. Piha-, leikki- ja oleskelualueet

Pysäköintiin tarvittava ala tontista ja osayleiskaavan määräykset autopaikkojen sijoittelusta vaikuttavat keskeisesti myös piha-, leikki- ja oleskelualueisiin, joita tulee määräyksen mukaan olla 10 m² / 100 m² asuinkerrosalaa. Kun lisäksi leikki- ja oleskelutilaa ei tule sijoittaa välittömästi paikoitusalueen viereen ja niiden riittävään auringonvalon saantiin tulee myös kiinnittää huomiota, niin yhdessä suuren kokonaisrakennusoikeuden kanssa autopaikkojen viemä tila tarkoittaa, että alueelle ei jäisikään nimeksikään piha-, leikki- ja oleskelualueita, jota ainakaan voisi kutsua viihtyisäksi. Osayleiskaavassa kuitenkin määrätään, että tonttikohteisessa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota asuntojen piha-alueiden viherrakentamisen riittävään ja hyvään laatuun sekä pihatilojen leikki- ja oleskelualueiden auringonvalon saantiin.

Yllä oleva huomioiden rakennusoikeuden määrä olisi syytä tarkastella kriittisesti myös leikki-, piha- ja oleskelutilojen näkökulmasta. Lisäksi tonttijakoa ja rakennusten sijoittelua tulisi voida arvioida useamman vaihtoehtoisen toteutustavan avulla.

4. Ympäristövaikutukset

4.1. Vaikutukset alueen lähellä sijaitseviin rakennuksiin ja asukkaisiin

Kuten kaavaselostuksessa tuodaan esiin, niin kaavamuutosalue sijaitsee yleiskaavassa suojellulla pienpuutaloalueella Moision kaupunginosassa, jonne 1910–1920-luvuilta lähtien rakennettiin asuintaloja ja jossa on myös 1900-luvun vaihteessa on sijainnut mm. sahalaitoksia.

Alueen rakennuskannasta suuri osa onkin viime vuosisadan alkuvuosikymmeniltä. Suunniteltu asemakaavanmuutos muuttaa alueen luonnetta täysin. Kun kaavamuutoksessa nyt sallittuun rakennusoikeuteen lisätään vielä kaikki ne rakennelmat, jotka eivät kuluta rakennusoikeutta mm. auto- jätekatokset, tulee tontti rakennettua täyteen, ja näkymä poikkeaa merkittävästi alueen muusta miljööstä ja siltäkään osin kaavaluonnos ei täytä asemakaavalle asetettuja sisällöllisiä vaatimuksia.

Lisäksi joen läheisyys ja suurimman osan rakennusalan sijoittamisesta aivan joen tuntumaan on tärkeä eroosion kannalta huomioitava tekijä, sillä rakentaminen, maanmuokkaus ja maan kasvipeitteen poistaminen lisäävät eroosiota. Eroosio voi aiheuttaa merkittäviä ympäristöhaittoja, kuten maaperän heikkenemistä, vesistön saastumista ja luonnon monimuotoisuuden vähenemistä. Maaperätutkimuksessa toivotaankin otettavan kantaa myös eroosioon. Maaperätutkimuksen tulos pitäisi olla selvillä ja analysoitu ja näin varmistettu alueen rakennettavuudesta, ennen kuin asemakaavamuutosta edistetään. Toivomme myös, että saamme tutustuttavaksi alueen maaperätutkimusraportin sen valmistuttua.

Koska nyt jo on tiedossa, että alue on paksun savipatjan päällä, niin tulevien rakennusten paalutus tulee olemaan suuri rasitus alueen vanhoille taloille. Alueen rakennuttaja tulee velvoittaa seuraamaan rakentamisen aikana lähialueiden rakennuksille mahdollisesti

aiheutuvia vaurioita. Lisäksi alueen rakennuttajan tulee korvata mahdollisesti aiheutuvat vauriot lähialueen kiinteistöjen omistajille täysimääräisesti.

Muista ympäristövaikutuksista häiriötä tulee olemaan melusta ensin rakennusvaiheessa ja alueen rakentumisen jälkeen alueen liikenteen reippaana kasvuna. Luonnoksen mukaan alueelle muuttaisi 40 – 60 uutta asukasta, joista selostuksen liitteissä olevan asemapiirroksen mukaan suurin osa käyttäisi samaa kapeaa Rummunlyöjäkatu sisääntuloreittinä kuin kadun vastapäisten talojen asukkaat, joita on vertailun vuoksi yhdeksän asukasta. Rakennusvaiheen melu heikentääkin alueen asukkaiden elämänlaatua väliaikaisesti, mutta rakentamisen jälkeen merkittävästi lisääntynyt liikenne heikentää sitä pysyvästi.

4.2. Luonnonympäristö

Kaavaluonnos ei mahdollista olemassa olevien luontoarvojen säilyttämistä. Alueella on esim. useita vanhoja tammia, jotka ovat erittäin tärkeitä luonnon monimuotoisuuden kannalta, sillä ne tarjoavat elinympäristöjä monille mahdollisesti uhanalaisille lajeille. Lisäksi vanhat tammet ovat kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti merkittäviä. Kaavassa tulisi tarkkaan huomoida alueen jo olemassa oleva kasvillisuus. Luonnonympäristön osalta kaavaselostuksessa on mainittu luonnonmonimuotoisuuden osalta linnut ja hyönteiset, muttei nisäkkäitä, kuten siilejä ja lepakoita, joita alueella on säännöllisesti tavattu. Kun luontoselvitystä alueella tehdään on huomioitava, että esim. lepakot ovat pitkäikäisiä ja ne käyttävät toistuvasti samoja lisääntymis- ja suojapaikkoja sekä saalistusalueita. Kantavat naaraat saapuvat kuitenkin lisääntymipaikoille vasta touko-kesäkuun vaihteessa ja synnyttävät poikasensa juhannuksen tienoilla. Luontoselvitystä tuleekin tehdä pidemmältä ajanjaksolta, jotta voidaan riittävästi havainnoida alueella tavattavia lajeja. Siilien osalta massiivinen rakentaminen ja kasvavan asukasmäärän myötä lisääntyvä autoilu on uhka siilin säilymiselle alueella.

5. Tonttijako

Asemakaavam muutoksen yhteydessä alueelle ollaan tekemässä myös tonttijakoa. Isoa 5890 m²:n korttelialuetta ollaan jakamassa kahdeksi tontiksi, kun voimassa olevassa asemakaavassa tontteja on kolme. Alueen muiden korttelialueet on jaettu huomattavasti pienempiin tontteihin. Tällä on vaikutusta mm. tontin sisääntulojen ja autopaikkojen sijoitteluun. Yhdessä kaavaluonnoksesta puuttuvien rakennusten sijoitteluvaihtoehtojen kanssa ehdotetun tonttijaon toimivuutta ja sopivuutta on vaikea arvoida. Tämän osalta toivotaan esitettävän vaihtoehtoisia tapoja jakaa kortteli erillisiksi tonteiksi.
Salossa 7.5.2025

Vastine:

1. Asemakaavan tavoitteet, asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutusten arviointi

Asemakaavan selostusta on täydennetty vaihtoehtojen tarkastelun ja vertailujen osalta. Rakennusoikeus on yleiskaavan mukainen. Rakentamista on ohjattu ehdotusvaiheessa tiukemmin pienentämällä rakennusalueen rajoja Rummunlyöjäkadun puolella rakennuskohtaisiksi. Kaavaehdotuksessa ohjataan rakennusten lukumäärää määräyksellä huoneistojen keskikoosta: *Asuntojen keskikoon on oltava länsirajan rakennuspaikoilla vähintään 70 huoneistoneliömetriä. Rummunlyöjäkadun puoleisilla rakennuspaikoilla saa olla kaksi asuntoa.* Määräys rajaa asuntojen lukumäärää, jolloin liikennealueita tonteille tulee vähemmän ja puustoa on mahdollisuus säilyttää enemmän. Lisäksi osa autopaikoista voidaan toteuttaa kaavan autopaikkojen korttelialueelle.

2. Vaatimukset pysäköinnille

Autopaikkamitoitus on muutettu muotoon: ap / 70 asuinkerrosneliömetriä, ei enempää kuin 1 ap/ asunto, mikä on linjassa osayleiskaavan vaatimuksen kanssa. Asuntojen lukumäärää on rajoitettu kohdassa 1 kuvatun mukaisesti, jolloin pysäköinnin tilantarve vähenee kaavaluonnokseen verrattuna. 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.

3. Piha-, leikki- ja oleskelualueet

Piha-alueiden viherrakentamisen riittävään ja hyvään laatutasoon sekä pihatilojen leikki- ja oleskelualueiden auringonvalon saantiin kiinnitetään huomioita rakentamisluvan yhteydessä huomioiden kaavamääräykset. Säilytettävä puusto ja istutusjärjestelyt tulee esittää rakentamisluvan yhteydessä.

4. Ympäristövaikutukset

Alueen rakennettavuudesta teetettiin alustava maaperätutkimus laatimisvaiheen kuulemisen aikana. Selvitys lisätään kaavoituksen nettisivuille. Rakentamisvaiheen aikainen velvoite naapurirakennuksille mahdollisesti tulevien vaurioiden seurannasta ei ole asemakaavallinen asia, vaan rakentamisen toteutukseen liittyvä asia. Luontoselvitys teetettiin kesän aikana. Selvitys liitetään kaavoituksen nettisivuille. Luonnonympäristöä on huomioitu kaavaehdotukseen siten, että kaavakarttaan lisättiin kaksi suojelumerkintää suurikokoisille tammille tontilla 9. Asuntojen määrän rajoittaminen ja sitä kautta autopaikoituksen vaatiman tilantarpeen väheneminen osaltaan myös edistää luonnonympäristön säilymistä.

5. Tonttijako

Tonttijakoa on muutettu laatimisvaiheen nähtävilläolon jälkeen siten, mahdollistetaan tontin 10 toteutuminen erillisenä korjauskohteena ja tontin 9 toteutuminen yhtenä kokonaisuutena. Tontin 9 osalta muutos mahdollistaa yhteisjärjestelyjä esim. pelastusteiden ja jätehuollon osalta. Ajoyhteydet tonteille on määritelty kaavaehdotukseen siten, että ainoastaan 2 liittymää voidaan sijoittaa Rummunlyöjäkadulta tontille 9 ja yksi liittymä tontille 10. Tontille 10 on mahdollisuus toteuttaa liittymä myös Siltavoudinkadulta.

C. Muutokset kaavaluonnokseen

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:

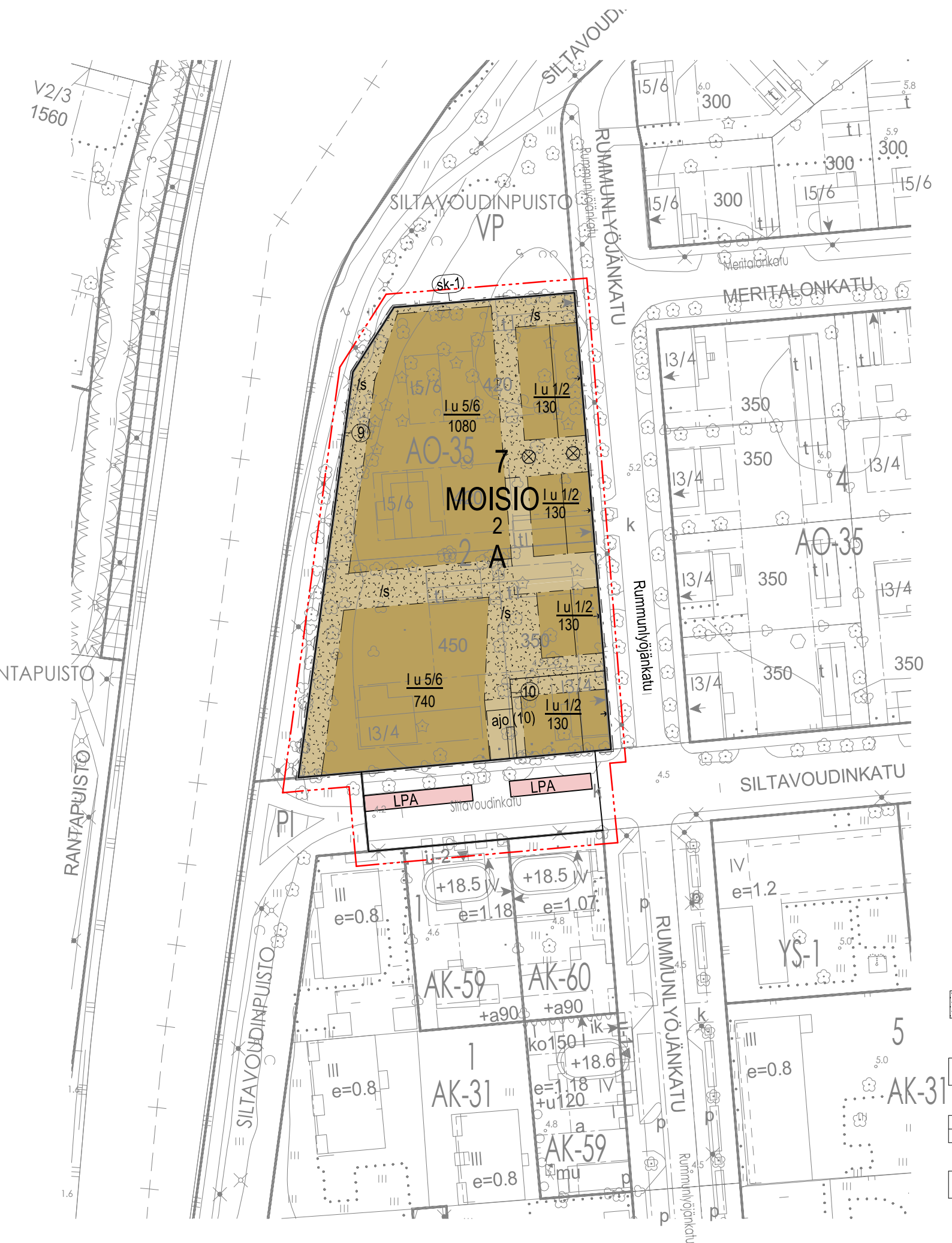
- Autopaikkavaatimus muutettiin muotoon 1 ap/ 70 asuinrakennusneliömetriä, ei enempää kuin 1 ap/ asunto.
- Pyöräpaikat tulee olla joko lukituslaissa tai katoksessa. Poistettiin lause sisäänkäyntien läheisyydessä.
- Jätehuolto tulee toteuttaa katoksena tai syväkeräysmenetelmänä. Katoksen arkkitehtonisesti 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.

LIITE 10



A

Asuinrakennusten korttelialue.

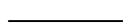
Tontin 9 rakennusoikeus on toteutettava siten, että länsirajan rakennuspaikoilla on 5 erillistä asuinrakennusta ja Rummunlyöjäkadun puoleisilla rakennuspaikoilla on 3 erillistä asuinrakennusta. Rakennuksen ulkovuorauksen tulee olla puuta ja julkisivujen jäsentely, ovi- ja ikkuna-aukot sekä näiden muodot 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.

LPA

Autopaikkojen korttelialue. Alueelle saa sijoittaa korttelin 2 tontin 9 autopaikkoja 7 kpl.



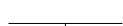
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

7

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

MOIS

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

2

Korttelin numero.

130

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

I

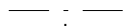
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

I u 1/2

Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

123

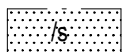
Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.



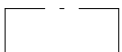
Ajoyhteys.

(10)

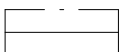
Suluissa oleva numero osoittaa tontin, jonka ajoneuvoliikennettä saa alueelle sijoittaa.



Puustoisena säilytettävä/ istutettava alueen osa. Alueella tulee maanpinta säilyttää nykyisellään. Autopaikkoja, kulkuväyliä ja jätekeräyksen voi sijoittaa alueelle, jossa ei ole säilytettävää luontoarvoltaan arvokasta puustoa.



Rakennusala.



Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

(sk-1)

Rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokas alue.

Alueelle saa 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.



Suojeltava puu.

Yleiset määräykset

Asunnot

Asuntojen keskikoon on oltava länsirajan rakennuspaikoilla vähintään 70 huoneistoneliömetriä. Rummunlyöjäkadun puoleisilla rakennuspaikoilla saa olla kaksi asuntoa.

Autopaikat

1 ap / 70 asuinkerrosneliömetriä, ei enempää kuin 1 ap/ asunto

1 pp/ 40 asuinkerrosneliömetriä

Pyöräpaikat tulee olla joko lukitussa tilassa tai katoksessa.

Autokatokset

Autokatokset on jaettava osiin siten, että toteutetaan enintään 5 autopaikkaa/ katos.

Pihasauna

Tontille 9 voidaan rakentaa korkeintaan yksi sauna, jonka maksimikoko on 30 m² sillä edellytyksellä, että rakennuksen tulee olla kiinteistön osakkaiden yhteiskäyttöinen.

Kaupunkikuva, rakentamisen tapa ja piha-alueet

Erityistä huomiota on kiinnitettävä uudisrakennusten arkkitehtonisesti korkeaan laatuun, sekä toteutuksen korkeaan tasoon, jotta se olisi sopusoinnussa alueen merkityksen ja suojelutavoitteiden kanssa. Uudisrakentamisen rakennusmateriaaleilta vaaditaan korkeatasoisia laatuominaisuuksia. Aurinkopaneelien värisävyyn tulee olla katemateriaalin sävyä.

Rakentamatta jääviä rakennuspaikan osia, joita ei käytetä kulku- tai ajoteinä eikä pysäköintiin, on hoidettava ympäröivään maisemaan sopivina pihapuistoina. Tonteilla tulee säastää 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. Suuret jalopuut pyritään säilyttämään. Tontilla on varattava leikkiin ja asukkaiden oleskeluun sopivaa aluetta rakentamattomalla pihatasolla vähintään 10m²/ 100 asuinkerrosalaneliömetriä kohden. Kaikilla asunnoilla on oltava oma tarkoituksenmukaisesti suojattu ulko-oleskelutila.

Ajoneuvoliittymät

Rummunlyöjäkadulla voi olla maksimissaan 2 liittymää tontilla 9 ja 1 liittymä tontilla 10. Siltavoudinkadun LPA-alueelta sallitaan 1 liittymä tontille 9.

Jätehuolto sekä viher- ja puutarhajätteen käsittely

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.

Hulevedet

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulee hulevesiä viivyttaa alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 1 m³ jokaista 1 00 m² kohden. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12-48 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto.

Korttelialueella tulee suosia luonnonmukaisia hulevesikäsittelymenetelmiä. Rakentamisluvan yhteydessä hyväksyttävässä hulevesisuunnitelmassa tulee huomioida myös rakentamisaikaiset hulevesien hallintajärjestelmät sekä mahdollisen sammutusveden vaikutus hulevesien laatuun.

Energia

Kaikilla korttelialueilla on sovellettava energiatehokkaan rakentamisen periaatteita. Energiankulutus on pidettävä alhaisena ja on oltava valmius hyödyntää uusiutuvia energianlähteitä. Hiilijalanjälki on pidettävä pienenä. Uudisrakentamisessa rakennusten kattopintojen suuntauksessa ja muotoilussa tulee pyrkiä huomioimaan aurinkoenergian tuotantomahdollisuudet arkkitehtuuriin integroiduilla järjestelmillä.

Tulvariski

Maanalaisissa rakenteissa on tulvariski otettava huomioon Uskelanjoen läheisen sijainnin johdosta.

Tämän kaava-alue kuuluu sitovan tonttijaon alueeseen.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Salo	Täyttämispvm	12.9.2025
Kaavan nimi	Moision Rantapuisto		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	16.10.2024
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,6762	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,6762

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

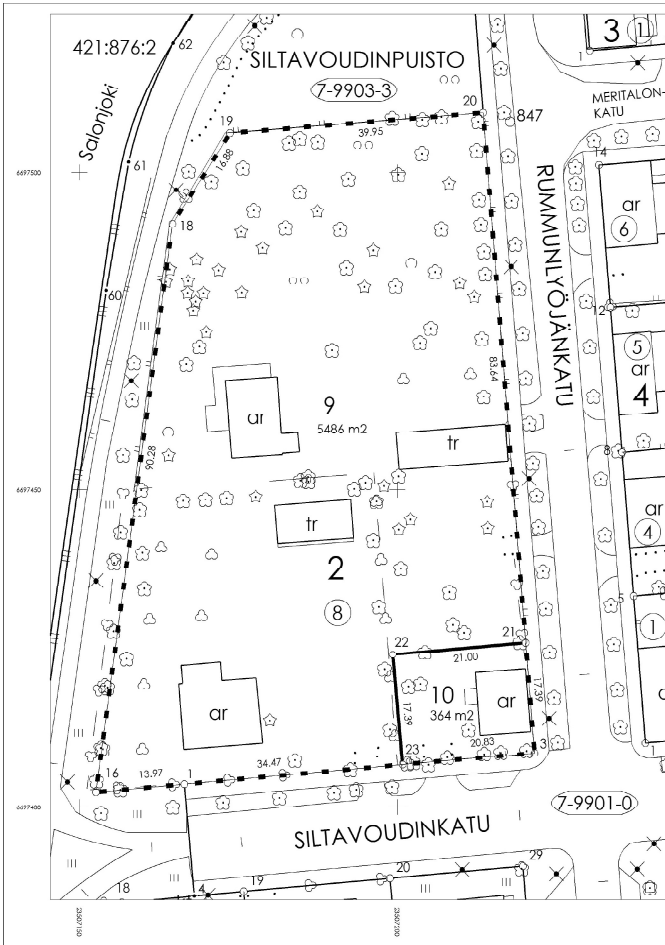
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	0,6762	100,00	2340	0,35	0,0000	700
A yhteensä	0,5849	86,5	2340	0,40	0,0000	700
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0913	13,5			0,0000	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,6762	100,00	2340	0,35	0,0000	700
A yhteensä	0,5849	86,5	2340	0,40	0,0000	700
A	0,5849	100,0	2340	0,40	0,5849	2340
AO					-0,5849	-1640
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0913	13,5			0,0000	
LPA	0,0147	16,1			0,0147	
Kadut	0,0766	83,9			-0,0147	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



N/O	KORTTELI	X	Y	RAJAMERKIN LAUTU
1	2	6697403.615	23507166.485	
3	2	6697408.584	23507221.560	
16	2	6697402.360	23507152.569	
18	2	6697491.837	23507164.616	
19	2	6697506.092	23507173.653	
20	2	6697506.289	23507213.477	
21	2	6697425.916	23507220.169	
22	2	6697424.029	23507199.254	
23	2	6697406.713	23507200.816	

MUODOSTUMINEN

MUODOSTETTAVA KIINTEISTÖ	MUODOSTAJA- KIINTEISTÖ	MUODOSTAJA- KIINTEISTÖN NIMI	M-ALA	OSA P-ALA m2	M-OSA	KOKO P-ALA m2
734-7-2-9	734-7-2-8			5486		5486
734-7-2-10	734-7-2-8			364		364

Tonttijaon muutos		1:500	SALO		734
ASEMAKAAVA		VAHVISTETTU		KARTTALEHDET	
CDLLINEN TONTTIAJO		04.05.2016			
POHJAKARTIAN HYVÄKSY JA					
TONTTIAJON LAATI		12.9.2025		KAUP. OSA	7 MOISIO
KIINTEISTÖINSINÖÖRI				KORTTELI	2
LASK. JS				TONTIT	10,9
PIIRT. PS					
Hanna Heikkilä				kumotut	
HYVÄKSYTTY ASEMAKAAVAN YHTEYDESSÄ				TJ-kartta	15/2025
				TJ-tunnus	73407000204