

Asemakaavan muutos ja tonttijaon muutos Moision Rantapuisto

Elinvoimajaosto 25.03.2025 § 44

Valmistelija

Kaavoitusarkkitehti Noora Kassinen, asemakaavapäällikkö Virpi Elovaara, virpi.elovaara@salo.fi, 02 778 5114

Kaavamuutoksen vireilletulo, lähtökohdat ja tavoitteet

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.

Kaava-alue sijaitsee Salon keskustassa Rummunlyöjängkadun, Siltavoudinkadun ja Siltavoudinpuiston rajaamassa korttelissa. Kaava-alueen länsipuolella on Salonjoki. Kaava-alue kuuluu yleiskaavassa suojeltuun Moision kaupunginosan suojelualueeseen ja on kooltaan noin 5849 neliometriä.

Kaavamuutoksen tavoitteena on korttelin kehittäminen ja keskusta-asumisen lisääminen huomioimalla alueen toteutumisen mahdollisena asuntomessualueena vuonna 2028.

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta on kuulutettu 16.10.2024.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yksi kannanotto. Kuusi henkilöä jätti yhteisen 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. Kaava mahdollistaa myös perheasuntojen toteutuksen alueelle. Asuntojakaumaan ei oteta kantaa kaavaluonnoksessa. Luontoselvityksen sekä pohjatutkimuksen laatiminen alueelle aloitetaan keväällä.

Suunnittelualueen nykytilanne

Maakuntakaava:

Varsinais-Suomen vahvistettujen ja hyväksytyjen maakuntakaavojen yhdistelmässä kaava-alue kuuluu keskustatoimintojen alueeseen merkinnällä C. Alue on osoitettu suojelumerkinnällä sra 67 rakennetun ympäristön suojelualue. Kaava-alueen länsipuolella on olemassa oleva ulkoilureitti, jolla on merkitystä osana maakunnallista ulkoilureittiverkostoa.

Yleiskaava:

Salon keskustan osayleiskaavassa kaava-alue on pientalovaltaista asuinalueita merkinnällä AP. Korttelitehokkuus on 0.2-0.4 ja kerrosluku korkeintaan 2. Alue on osoitettu suojelumerkinnällä sk 72 rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokas alue.

Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa kaava-alue on erillispientalojen korttelialuetta merkinnällä 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, rakennusoikeus, kerrosluku ja istutettava ala.

Kaavaluonnos

Lähtökohta-aineiston ja kaupungin tavoitteiden pohjalta laadittiin yksi kaavaluonnos, jonka pääperiaatteet ovat seuraavat:

Korttelialue on osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi merkinnällä A. Alueen 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 ja 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.

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.

Kaavaratkaisun perustelut

Korttelialue on osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi merkinnällä A, mikä mahdollistaa erityyppisten asuinrakennusten rakentamisen alueelle. Rakentamista ohjataan tarkemmin kerrosalalla, kerrosluvulla ja yleisillä kaavamääräyksillä. Alueen 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 Moision pientalojen mittakaavaa. Kaavamuutos mahdollistaa myös nykyisten rakennusten korjaamisen. Rakennuksia ei esitetä asemakaavalla suojeltavaksi. Tehdyn kuntotarkastuksen ja kokonaisarviointin 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 mahdollisena asuntomessukohteena.

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.

Liitteet

- osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- laatimisvaiheen kaavaluonnos 14.3.2025
- asemakaavaselostus
- kaavaselostuksen liitteet

Esittelijä	Elinvoimajohtaja
Päätösehdotus	Elinvoimajaosto päättää asettaa Moision Rantapuiston kaavaluonnoksen nähtäville MRA 30 §:n mukaisesti 30 vrk:n ajaksi ja pyytää siitä tarvittavat viranomaislausunnot. Asemakaavamuutos koskee Moision (7) kaupunginosan korttelin 2 tonttia 8. Asemakaavan muutoksella muodostuu Moision (7) kaupunginosan korttelin 2 tontit 9 ja 10.
Päätös	Jerina Wallius ehdotti seuraavaa: "Keskeneräisen valmistelun vuoksi jaosto esittää uudelleen valmistelua ja ottaa asian käsittelyyn kun luontoselvitykset ja rakennusten tarkemmat kuntoselvitykset ovat valmistuneet." Ehdotus raukesi kannattamattomana. Puheenjohtaja totesi, että asian käsittelyä jatketaan. Elinvoimajaosto jatkoi asian käsittelyä. Elinvoimajaosto hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.
Tiedoksianto	Maankäyttöpalvelut/ asemakaavayksikkö
Kaupunginhallitus 22.09.2025 823/10.02.03/2023	
Valmistelija	Asemakaavapäällikkö Virpi Elovaara, virpi.elovaara@salo.fi, 02 778 5114

Asemakaavan muutos oli laatimisvaiheen kuulemista varten (MRA 30§) nähtävillä 9.4. - 8.5.2025. Nähtävillä olleesta kaavaluonnoksesta saatiin 4 lausuntoa ja 3 mielipidettä. Kaavaluonnoksesta saatu palaute sekä siihen laaditut vastineet on koottu kaavaselostuksen liitteeseen 9.

Palautteen sekä maanomistajan kanssa käytyjen neuvottelujen jälkeen kaavakarttaan ja -määräyksiin tehtiin seuraavat muutokset.

Kaavakarttaan ja -määräyksiin on tehty seuraavat muutokset:

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 rakennusaloittain.
- Muutettiin ullakkoa koskeva kaavamääräys Rummunlyöjäkadun puolella muotoon I u1/2 aiemman I u2/3 sijaan.
- Kaksi suurta tammea lisättiin suojeltaviksi
- Puustoisena säilytettävän/ istutettavan 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.

Esityslistan liitteenä on kaavakartta ja kaavaselostus liitteineen.

Oheismateriaalina on rakennusten kuntotarkastusraportti, luontoselvitys ja pohjatutkimus.

Esittelijä	Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää asettaa 12.9.2025 päivätyn Moision Rantapuiston asemakaavan muutoksen ja sitovan tonttijaon muutoksen, joka koskee Moision (7) kaupunginosan korttelin 2 tontteja 9 ja 10, virallisesti nähtäville (MRA 27 §) 30 vuorokauden ajaksi ja pyytää kaavaehdotuksesta tarvittavat lausunnot. Asemakaavan muutos koskee Moision (7) kaupunginosan korttelin 2 tonttia 8 sekä katualuetta. Asemakaavan muutoksella muodostuu Moision (7) kaupunginosan korttelin 2 tontit 9 ja 10 sekä autopaikkojen korttelialuetta ja katualuetta. Pöytäkirja tarkastetaan tämän asian osalta heti kokouksessa.
Päätös	
Tiedoksianto	Asemakaavayksikkö