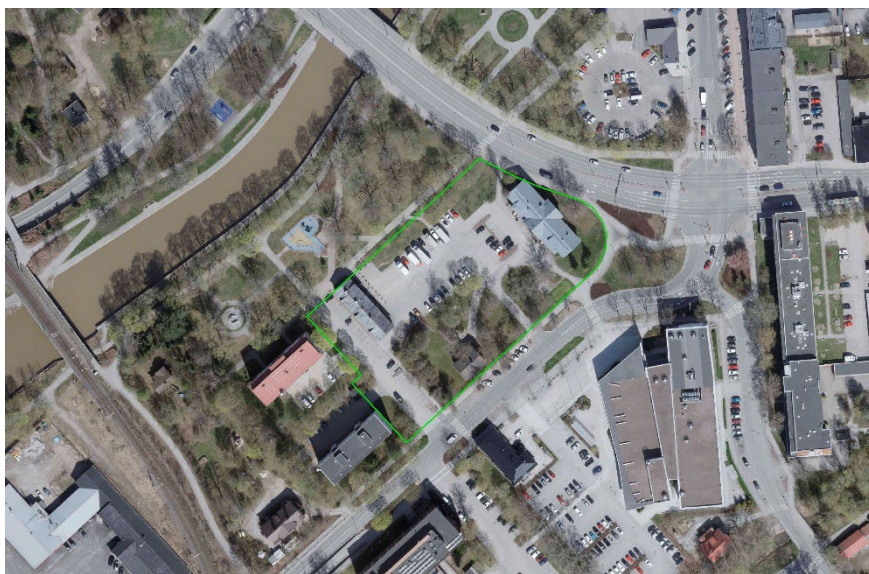


Vanhan kaupungintalon kortteli

Asemakaava muutos

Kaavaselostus

Ehdotusvaihe/2025



Kansilehden kuva: Ilmakuva alueesta

Tekijänoikeudet: © salon kaupunki

Valokuvien tekijänoikeudet: Maankäyttöpalvelut, Kasinen Noora ja Huittinen Eeva

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Suunnitelma

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 5.8.2025 päivätty asemakaavakarttaa.

Kaavan nimi

Vanhan kaupungintalon kortteli

Suunnittelualue

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

Asemakaavan muutos koskee

Hornin (2) kaupunginosan korttelia 2 tonttia 6 sekä katu- ja puistoaluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu

Hornin (2) kaupunginosan kortteli 2 tontti 7-11 sekä autopaikkojen korttelialuetta ja katualuetta.

Asianumero

2760/10.02.03/2024

Kaavan laatija

Salon kaupungin maankäyttöpalvelut, kaavoitusarkkitehti Eeva Huittinen

Kaavan vireilletulo

Vireilletulo, katso kohta 4.2.2.

Kaavan käsittelyt

Käynnistäminen:

Vanhan kaupungintalon korttelin asemakaava muutos.
Salon kaupunki

Elinvoimajaosto 21.05.2024 (§ 60)

Laatimisvaihe:

Elinvoimajaosto 29.04.2025 § 59

Ehdotusvaihe:

Elinvoimajaosto 02.09.2025

Kaupunginhallitus....

Hyväksymisvaihe:

Täydentyy...

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Salon ydinkeskustassa. Suunnittelualueen rajaus ilmenee liitteenä olevasta kartasta. Kaava-alue on kooltaan noin 9576 neliömetriä. Ehdotusvaiheen kaava-alueen pinta-alaa kasvatettiin hieman noin kymmenellä neliömetrillä 9586 neliömetriin.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on "Vanhan kaupungintalon kortteli". Kaavan tarkoituksena on kehittää Vanhan kaupungintalon korttelista kulttuuriympäristöön soveltuva, kaupunkikuvallisesti laadukas ja toiminnallisesti monipuolinen kokonaisuus, jossa yhdistyvät asuminen ja kulttuuritoiminnot sekä suojeltujen rakennusten säilyttäminen. Kaavalla mahdollistetaan täydennysrakentaminen kestävän kaupunkirakenteen periaatteita noudattaen sekä varaudutaan mahdolliseen asuntomessujen toteuttamiseen alueella.

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

Vanhan kaupungintalon korttelin asemakaava muutos.
Salon kaupunki

1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	6
1.6	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	6
2.	Tiivistelmä.....	6
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	6
2.2	Asemakaava.....	6
3.	Lähtökohdat.....	7
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	7
3.1.2	Luonnonympäristö.....	7
3.1.3	Rakennettu ympäristö.....	9
3.1.4	Maanomistus	20
3.2	Suunnittelutilanne	20
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	20
3.2.2	Salon kaupungin ilmasto- ja ympäristöohjelma 2021–2025	25
3.2.3	Salon kaupunkistrategia 2030 – Avaimet kaikkiin oviin	26
4.	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	28
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	28
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	29
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	29
4.3.1	Osalliset	29
4.3.2	Vireilletulo	29
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	30
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	30
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	30
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	30
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	31
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	32

4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	32
4.5.2	Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	32
4.5.3	Yhteenvedo vaihtoehtojen vertailusta	33
4.5.4	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	33
4.5.5	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset.....	35
5.	Asemakaavan kuvaus	36
5.1	Kaavan rakenne	36
5.1.1	Mitoitus	37
5.1.2	Palvelut	38
5.1.3	Hulevedet	38
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	38
5.3	Aluevaraukset.....	39
5.3.1	Korttelialueet.....	39
5.3.2	Muut alueet.....	39
5.4	Kaavan vaikutukset	40
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	40
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	40
5.4.3	Vaikutukset kevytliikenteen yhteyksiin	43
5.5	Ympäristön häiriötekijät	43
5.6	Kaavamerkinnät ja -määräykset.....	43
5.7	Nimistö.....	43
6.	Asemakaavan toteutus	44
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	44
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	44
6.3	Toteutuksen seuranta	44

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1- sijaintikartta
- Liite 2- maanomistuskartta
- Liite 3- ote keskustan osayleiskaavasta (oikeusvaikutteinen)
- Liite 4- ote ajantasa- asemakaavasta (poistuva asemakaava)
- Liite 5- laatimisvaiheen asemakaavaluonnos
- Liite 6- havainnekuva laatimisvaihe
- Liite 7- vastinekooste laatimisvaihe
- Liite 8- pihasuunnitelma
- Liite 9- pelastusajoneuvo mitoitus
- Liite 10- havainnekuvat ehdostusvaihe
- Liite 11- ehdotusvaiheen kaava
- Liite 12- tonttijaonkartta
- Liite 13- tilastolomake

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Salon seudun maakuntakaava
- Salon kaupungin ilmasto- ja ympäristöohjelma 2021–2025
- Salon kaupunkistrategia 2030 – Avaimet kaikkiin oviin
- LIIKENNEMELUSELVITYS - VANHAN KAUPUNGINTALON KORTTELI, SALO, 11.6.2025, TARATEST OY
- SALON VANHAN KAUPUNGINTALON KORTTELIN LUONTOARVOT, 16.8.2025, Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy
- Lounais-Suomen Jätehuollon kommentit Vanhan kaupungintalon korttelin kaavaan, 8.8.2025, Lounais-Suomen Jätehuolto Oy

2. Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Prosessi käynnistettiin kaupungin elinvoimajaoston päätöksellä Elinvoimajaosto 21.05.2024 (§ 60). Kaava laaditaan kaupungin aloitteesta mahdollisena asuntomessujen kohteena.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) julkaistiin ja asetettiin nähtäville 28.1-12.2.2025.

Kaava laaditaan kaupungin aloitteesta mahdollisena asuntomessujen kohteena.

Asemakaavan muutos on laatimisvaiheen kuulemista varten (MRA 30§) nähtävillä 14.5.-13.6.2025 väli-sen ajan.

2.2 Asemakaava

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

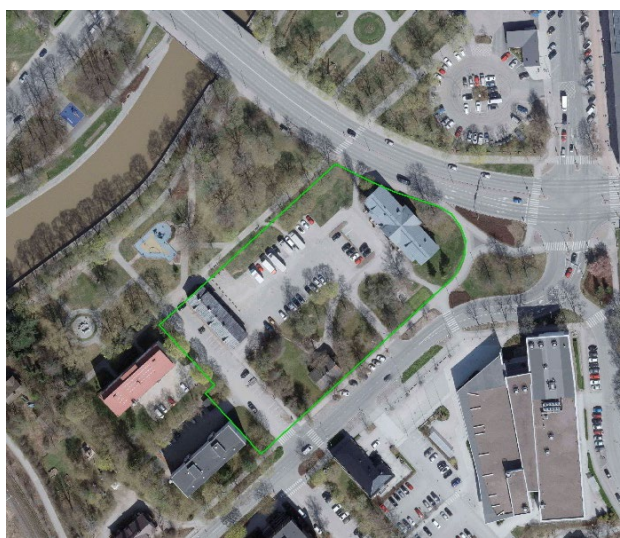
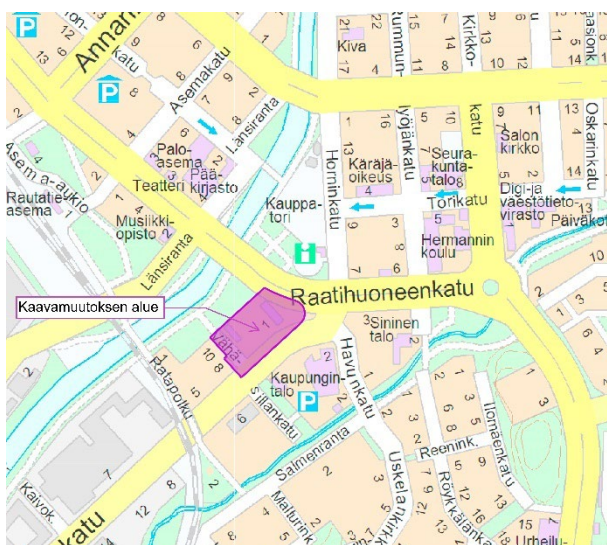
Vanhan kaupungintalon korttelin asemakaava muutos.
Salon kaupunki

3. Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue sijaitsee Salonjoen varrella Vanhan kaupungintalon korttelissa, ja se rajautuu Horninpuistoon sekä Raatihuoneenkatuun ja Tehdaskatuun. Kaavoitettavaan alueeseen sisältyy myös Tehdaskadun pohjoispuolinen osa Vähänsillankadusta. Tontti on keskeisellä paikalla, lähellä Salon toria ja muita keskustan palveluita. Kaava-alueen pinta-ala on noin 9630 neliometriä. Alueella on historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittäviä



Asemakaavamuutosalue opaskartassa ja ilmakuvassa. © Salon kaupunki

rakennuksia, kuten Vanha kaupungintalo. Alueen ilme on avoin ja puistomainen, ja sen ympäristössä yhdistyvät historialliset rakennukset ja Salon keskustan palveluiden läheisyys.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne ja maisemakuva

Kaavamuutosalue sijoittuu Salon keskustan arvokkaaseen kulttuuriympäristöön Vanhan kaupungintalon ympäristössä. Alueella on selvästi puistomainen luonne: avarat nurmialueet, vanhat puistopuut ja hoidetut istutusalueet luovat avoimen ja vehreän kaupunkimaisen maisemakuvan. Rakennettu ympäristö, kuten historialliset puutalot, sulautuu luontevasti osaksi viherympäristöä. Alue liittyy saumattomasti Horninpuiston avoimeen ja vehreään maisemaan sekä Salonjoen ranta-alueeseen, muodostaen osan laajempaa keskustan viheryhteyttä.

Luonnonolot ja movimuotoisuus

Vanhan kaupungintalon korttelin asemakaava muutos.
Salon kaupunki

Kaava-alueella vallitsee monipuolinen ja hyvin säilynyt viherympäristö. Alueella esiintyy varttunutta puustoa, kuten vaahteraa ja koivua. Nurmipinnat ja aluskasvillisuus tukevat alueen ekologista rakennetta. Kaava-alueella ei ole virallisesti suojeltuja luontotyyppejä, mutta alueen puusto ja viherympäristö ovat merkittäviä sekä kaupunkikuvan että luonnon monimuotoisuuden kannalta. Kaava-alueelle on tilattu luontoselvitys, joka valmistui ennen kaavan ehdotusvaihetta. Selvityksessä huomioitiin alueen puusto, kasvillisuus sekä harvinaisten lajien elinympäristöt.

Pienilmasto

Viherympäristö, erityisesti vanhat lehtipuut, vaikuttavat myönteisesti alueen pienilmastoon. Puusto tarjoaa suojaa tuulelta ja varjostusta kesäisin, mikä vähentää kaupunkiympäristön lämpökuormaa. Laajat puistovyöhykkeet edistävät ilman vaihtuvuutta ja luovat viihtyisiä mikroilmastoja rakennetun ympäristön keskelle.

Salonjoen läheisyys vaikuttaa alueen pienilmastoon erityisesti kosteuden ja tuulisuuden osalta. Joki tuo alueelle kosteutta, joka saattaa viilentää ympäristöä lämpiminä ajanjaksoina ja vaikuttaa ilman kosteuspitoisuuteen. Lisäksi jokilaakson avoin muoto ohjaa tuulen kulkua ja saattaa lisätä paikallista vedon tuntua erityisesti keväällä ja syksyllä.

Vesistö ja vesitalous

Kaava-alueen länsipuolella sijaitsee Salonjoki, jonka läheisyys on merkittävä maisemallinen ja ekologinen tekijä. Vaikka joki ei kuulu suoraan kaava-alueeseen, sen läheisyys tulee huomioida hulevesien hallinnan suunnittelussa. Kaava-alueen pohjamaalaji on savi (Sa), mikä vaikuttaa maaperän vedenläpäisevyyteen ja vaatii huolellista hulevesien ohjaamista ja mahdollisesti viivytysratkaisuja. Hulevesien hallinnassa tavoitteena on estää tulvimista sekä varmistaa, ettei valuma-alueelta johdeta kuormitusta suoraan Salonjokeen.





Kuva otettu Salonjoen toiselta puolelta suunnittelualueelta. Uudet rakennukset tulevat vaikuttamaan näkymään myös joenvarrelta katsoen.

Luonnonsuojelu

Kaava-alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse virallisia luonnonsuojelualueita. Alueelta tilattu luontoselvitys valmistui ehdotusvaiheeseen mennessä, ja sen tulokset on otettu huomioon kaavassa. Selvityksen perusteella kaavaan lisättiin luo-1-merkintä, ja selostusta on päivitetty luontoselvityksen havaintojen pohjalta. Luontoselvityksen tekijän antama lausunto on esitetty kohdassa *3.2.1 Kaava-alueella koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset-Tutkimukset – Luontoselvitys (s. 22–23)*. Kaavan toimenpiteillä varmistetaan luontoarvojen säilyminen ja ekologisen kokonaisuuden jatkuvuus.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Vanhan kaupungintalon korttelin kaava-alueella ei tällä hetkellä ole asuntoja. Alueen asukasmäärän odotetaan kasvavan lisärakentamisen myötä.

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue sijoittuu osaksi Salon keskustan yhdyskuntarakennetta.

Kaupunki-/ja taajamakuva

Kaava-alueella suojellut rakennukset ja viheralueet tuovat kortteliin kulttuurihistoriallista arvoa ja visuaalista kerroksellisuutta.

Asuminen

Kaava-alueella ei tällä hetkellä ole asumista.

Palvelut ja elinkeino

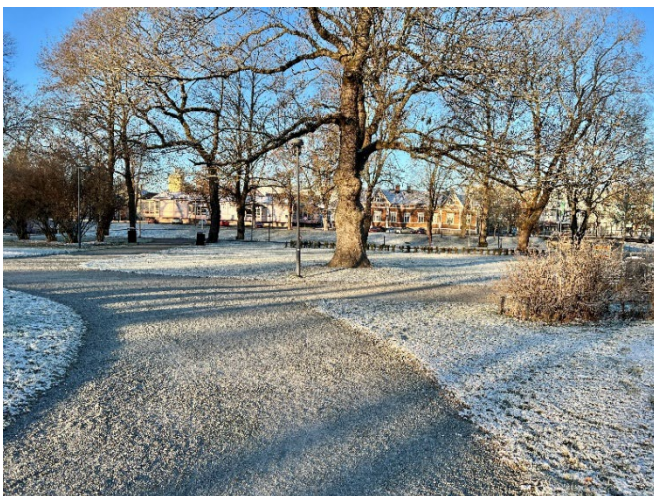
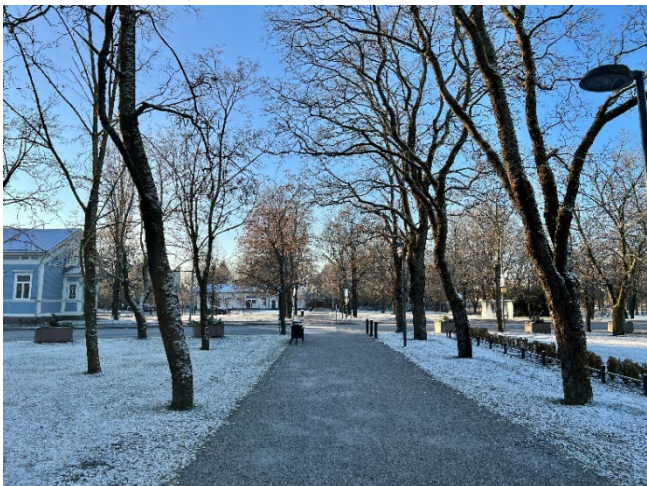
Alueella on sosiaali- ja kulttuuritoimintaa palvelevia tiloja. Kaavamuutoksen myötä pyritään mahdollistamaan monipuolinen käyttö yhdistämällä asumista ja kulttuuritoimintoja.

Virkistys

Horninpuisto tarjoaa alueen asukkaille ja vierailijoille vehreän ympäristön ulkoiluun ja virkistykseen. Puistossa on kävelyreittejä, istutuksia ja historiallisia elementtejä, jotka tekevät siitä suosittua ajanviettopaikkaa.

Liikenne

Alue on hyvin saavutettavissa sekä kevyen liikenteen että moottoriajoneuvojen osalta. Pysäköintialueet ja kevyen liikenteen väylät tukevat alueen saavutettavuutta ja liikkumisen sujuvuutta.



Kuvia puisto alueelta 4.12.2024.

Vanhan kaupungintalon korttelin asemakaava muutos.
Salon kaupunki

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaavoitettava alue kuuluu valtakunnallisesti merkittäviin rakennetun kulttuuriympäristön alueeseen (RKY). Salon asemanseudun ja Mariankadun ympäristö on yksi Suomen parhaiten säilyneitä historiallisia rautatiealueita. Rakennuskanta koostuu pääosin 1800-luvun lopun ja 1900-luvun alun puurakennuksista, jotka ilmentävät aikakauden tyypillisiä arkkitehtonisia tyyliuuntia. Rakennukset ovat mittakaavaltaan inhimillisiä, yksityiskohdiltaan koristeellisia ja materiaaliltaan luonnonläheisiä.

Erityisesti Mariankadun varrella puurakenteiset yksikerroksiset rakennukset muodostavat eheän kaupunkikuvan, joka kuvastaa Salon kauppalan perustamisen jälkeistä rakentamiskulttuuria ja kaupunkirakenteen tiivistymistä rautatien tulon myötä.



Kuvassa valtakunnallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön alue RKY (keltaisella katkoviivalla) ja kaavamutosalue (vihreällä viivalla).

Rakennusten sijoittuminen vehreiden puistojen ja Salojoen rannalla avautuvan maiseman yhteyteen korostaa alueen kulttuurihistoriallista merkitystä. Puistot, kuten Tapionpuisto, Asemapuisto ja Horninpuisto, sitovat rakennukset toisiinsa ja muodostavat luonnon ja rakennetun ympäristön välillä tasapainoisen ja kaupunkikuvallisesti arvokkaan kokonaisuuden. Asemanseutu ja sitä ympäröivä rakennuskanta edustavat esimerkkiä alueesta, jossa rakentaminen ja luonnonläheisyys täydentävät toisiaan ja luovat ainutlaatuisen kaupunkiympäristön. Koska alueella on säilynyt näin eheä ja valtakunnallisesti arvokas rakennushistoriallinen miljö, sen kehittämisen on tapahduttava alueen identiteettiä ja historiallisia piirteitä kunnioittaen.

Valokuvia kaava-alueen lähiympäristössä olevista puisista rakennuksista ja RKY alueen rakennuksista.



Vanhan kaupungintalon korttelin asemakaava muutos.
Salon kaupunki

Rakennusinventointi

Kaavamuutosalueen olemassa olevien rakennusten yksilöidyt kuvaukset:

1. Vanha kaupungintalo



Julkisivu vanhasta kaupungintalosta torilta päin.

- Rakennusvuosi: 1901
- Alkuperäinen käyttötarkoitus: Keskuskansakoulu
- Nykyinen käyttötarkoitus: (sosiaalipalvelut) Kasvatus- ja perheneuvola
- Suunnittelija: August A. Tapio
- Kerrosluku: 1 (+1)
- Perusta: Kvaderigraniitti
- Runko: Hirsi
- Kattomuoto: Satulakatto
- Katemateriaali: Saumapelti (musta/harmaa)
- Ulkovaoraus: Pysty-vaaka-pysty
- Ulkoverit: Sininen/valkoinen
- Kunto päälisinpuolin tarkasteltuna: Hyvä/erinomainen
 - Julkisivumaalissa on paikoin normaalia kulumaa, mutta rakennus näyttää olevan yleisesti erittäin hyvässä kunnossa.
 - Pilastereiden alaosissa näkyy joitakin mahdollisia lahovaurioita, mutta ne ovat hyvin pieniä ja helposti korjattavissa.
 - Ikkunoiden puulistat kaipaavat huoltomaalausta ja paikoittain mahdollisia korjauksia.
- Suojelu: Voimassa olevassa Salon osayleiskaavassa sr-25. Voimassa olevassa asemakaavassa sr- 7. Kuuluu RKY-alueeseen.

Erityispiirteet

Julkisivussa on paljon koristeellisia puurakenteita, kuten voluuttikoristeiset pilasterit ja kapiteelit, jotka tuovat rakennukseen arvokkuutta.



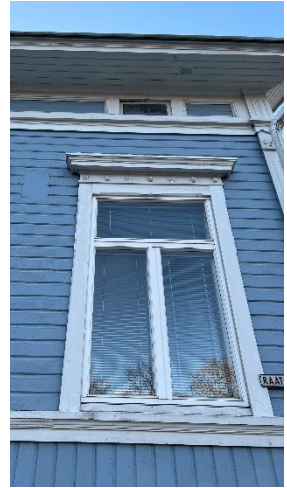
Kulmien pilastereissa klassista ornamentiikkaa, lisäksi vaakalistat hallitsevia. Kuistien alla kasetointia.



Kuvassa pilasterin voluuttikoriste lähempää.



Osa ikkunoista säilyttänyt alkuperäiset salmiakkiruudukkopuitteet, mikä korostaa rakennuksen historiallista arvoa.



Pihan puolella näkyvät smyygilistat, jotka ovat tyypillisiä rakennusajan yksityiskohtia.



Pilasterin koristeellinen kapiteeli eli yläpää.



Julkisivuissa on risaliitteja jotka tuovat rakennukseen jäsenneltyä symmetriaa.



Frontoni eli päätykolmio sisäpihan puolelta katsottuna. Kuvassa näkyvät myös Ikkunat, jotka ovat pääosin T-mallisia. 2. kerroksessa pihan päätykolmiossa myös pienet ruusuikkunat.

Vanhan kaupungintalon korttelin asemakaava muutos.
Salon kaupunki



Julkisivu pihan puolelta katsottuna. Pihan puolella on kaksi pulpettikattoista sisäänkäyntiä, joiden alapuolella kuistit.

Rakennuksen historia sekä rakennukseen tehdyt korjaukset ja muutokset

- 1899: Kauppalan kansakoulun rakennuspiirustukset tilattiin turkulaiselta G.E. Ekestubbelta, mutta hänen ehdotuksensa hylättiin kustannussyistä. Sen sijaan hyväksyttiin August A. Tapion lähes samanlainen suunnitelma.
- 1901: Rakennus valmistui keskuskansakouluksi. Siihen tehtiin neljä luokkahuonetta: kaksi keskirisaliittien kohdalle ja kaksi niiden molemmille puolille. Rakennuksen päätyihin sijoitettiin opettajien asunnot: joen puolelle naisopettajalle 3h + k ja toiseen päätyyn miesopettajalle 4h + k. Jokipäädyssä oli oma kuistisisäänkäynti, ja koululuokkiin kuljettiin pihan puoleisista umpikuisteista.
- 1938: Rakennus muutettiin kauppalan virastotaloksi. Toiseen keskiosan luokkahuoneista rakennettiin arkistoholvi, ja pihanpuoleinen luokkahuone muutettiin valtuuston istuntosaliksi.
- 1948: Toiseen kerrokseen rakennettiin toimistohuoneita huoltolautakunnan käyttöön.
- 1953 ja 1956: Yläkerran huoneisiin tehtiin muutoksia, ja samalla yläkerran ikkunoita suurennettiin.
- 1960-luku: Salo sai kaupungin statuksen, ja rakennus merkittiin asiakirjoissa kaupungintaloksi.
- 1966: Rakennuksessa tehtiin sisätilamuutoksia: yksi iso huone jaettiin väliseinällä, pihalla ollut varistorakennus purettiin, ja entisten suurten luokkahuoneiden tiloja jaettiin. Samalla entisten asuinhuoneiden väliseiniä purettiin.
- 2011: Uusi kaupungintalo valmistui Tehdaskadun toiselle puolelle. Tarkkaa tietoa vanhan kaupungintalon rakennuksen käyttäjistä ei ole, mutta tiedetään, että taloustoimi käytti rakennuksen tiloja pitkään ennen muuttoa uuteen kaupungintaloon. Tämän jälkeen vanha kaupungintalo otettiin kasvatus- ja perheneuvolan käyttöön, jonka käytössä se on edelleen. Rakennuksessa on toiminut myös edunvalvontatoimisto (voi olla toiminnassa yhä, mutta varmaa tietoa ei ole).

2. Vanha asuinrakennus (entinen sokeritehtaan käyttöpäällikön asunto)



Julkisivu Tehdaskadulta katsottuna.

- Rakennusvuosi: (1909 suunniteltu), valmistunut 1929
- Alkuperäinen käyttötarkoitus: Asuinrakennus
- Nykyinen käyttötarkoitus: Luottamusmiesten toimisto (sitä ennen kulttuuritoimistona n. vuodesta 2005 uuden kaupungintalon valmistumiseen asti)
- Kerrosluku: 1 (+1)
- Perusta: Kvaderigraniitti
- Runko: Hirsi
- Kattomuoto: Satulakatto
- Katemateriaali: Saumapelti (musta)
- Ulkovuoraus: Pysty-vaaka-pysty laudoitus
- Ulkoverit: Vaalea/tiilenpunainen (alkuperäinen valkoinen/sininen)
- Kunto: Hyvä/erinomainen
 - Julkisivu on hyvin säilynyt, ja maalipinta vaikuttaa hyväkuntoiselta.
 - Ikkunoiden puuosat kaipaavat ehkä pientä huoltomaalausta.
- Suojelu: Voimassa olevassa Salon osayleiskaavassa sr-24. Kuuluu RKY-alueeseen.

Erityispiirteet



Katua kohti olevassa julkisivussa frontoni, jossa on vaatimaton tympanonkoriste.



Vähäsillan kadun puoleinen yläikkuna poikkeaa muista ikkunoista.



Myös molemmin puolin päätyjulkisivuista löytyy tympanonkoristeet.



Ikkunat enimmäkseen T-mallisia, yläosat jaettu kolmeen ruutuun. Pääjulkisivussa kaksi suurempaa moniruutuista ikkunaa. Ikkunoiden ylälaudoissa pieniä konsoleita, jotka tuovat rakennukseen perinteisen ilmeen.



Pihan puolella pulpettikattoinen umpikuisti.



Kuistilla on omaperäiset ikkunat, joissa tiheä ruutukuvio.

Vanhan kaupungintalon korttelin asemakaava muutos.
Salon kaupunki

Rakennuksen historia/korjaukset:

- Vuonna 2001 sisätiloja muutettiin siten, että aiemmat asuintilat otettiin uudelleen käyttöön toimisto-, neuvottelu- ja projektityötiloina.
- Laajennus/katos sisäänkäynti uusittiin
- Vuonna 2004 rakennuksen katto maalattiin ja julkisivulle tehtiin uusi maalaus. Lupakuissa rakennus oli tarkoitus maalata alkuperäiseen väriyksiensä, mutta jossain vaiheessa värit muuttui, ja nykyinen väri poikkeaa alkuperäisestä.



Julkisivu Vähäsillankadun puolelta. Rakennuksen pitkä julkisivu on rytmitetty koristeellisilla ikkunankehysillä ja päätykolmioilla.

3. Kulttuuritalo Villi (entinen asuinrakennus)

- Rakennusvuosi: 1909
- Alkuperäinen käyttötarkoitus: Asuinrakennus
- Nykyinen käyttötarkoitus: Kulttuuritalo Villi
- Suunnittelija: A.S.
- Kerrosluku: 1 (+1)
- Perusta: Kivi
- Runko: Hirsi
- Kattomuoto: Satulakatto
- Katemateriaali: Saumapelti (musta)
- Ulkovuoraus: Vaakalaudoitus, pystyloudoitus
- Ulkoverit: Valkoinen/ruskea
- Kunto päälisinpuolin tarkasteltuna: Kohtalainen/hyvä
 - Rakennus vaikuttaisi olevan yleisesti hyvässä kunnossa.
 - Ulkovuorauksessa on havaittavissa kulumaa ja maalin kulumista erityisesti päätyosissa.
- Suojelu: Kuuluu RKY-alueeseen.

Erityispiirteet:



Julkisivun koristeelliset ikkunanpuitteet, joissa yläosassa kolmionmuotoinen koriste ja pieni ympyrädetalji.



Ikkunat ovat symmetrisesti aseteltu ja rytmittävät julkisivua.



Rakennuksessa on säilynyt alkuperäisiä detaljeja ja koristelijoita.



Julkisivu sisäpihan puolelta.

Rakennuksen historia/korjaukset:

- Rakennus on alun perin suunniteltu asuinrakennukseksi vuonna 1909.
- Myöhemmin se on muutettu varasto-, ruokala- ja toimistokäyttöön.
- Nykyisin rakennuksessa toimii Kulttuuritalo Villi. Rakennus toimii monipuolisena kaupunkilaisten kohtaamispaikkana, jossa järjestetään kulttuuritapahtumia, työpajoja ja juhlatilaisuuksia.

Tekninen huolto

Suunnittelualue kuuluu kaupungin teknisten verkostojen piiriin.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Kaavamuutoksen myötä lisääntyvä liikenne voi aiheuttaa melu- ja päästövaikutuksia.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa. Pro Rantakivet ry omistaa Kulttuuritalo Villin ja yhdistykselle on vuokrattu määräala kiinteistöstä 734-2-2-6. Maanomistusta ollaan kuvattu selostuksen liitteenä olevalla kartalla (Liite 2.- maanomistuskartta).

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Suunnittelualue on eri kaavoissa osoitettu seuraavin merkinnöin

Maakuntakaava:

Varsinais-Suomen vahvistettujen ja hyväksytyjen maakuntakaavojen yhdistelmässä alue on keskustatoimintojen aluetta 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 olemassa olevia rakenteita kehittäen. Ulkoilureitti (lavmk). Olemassa oleva ulkoilureitti, jolla on merkitystä osana maakunnallista ulkoilureittiverkostoa.

Suunnittelumääräys: Ulkoilureitin uran ympäristöä tulee hoitaa ottaen huomioon reitin ympäristön erityispiirteet. Rakennetun ympäristön suojelualueeseen sra67 (Salon rautatieasema ja lähiasutus). Merkittävä rakennetun ympäristön kokonaisuus / -ryhmä / -alue (vsmk, ssmk, tksmk) Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät vaalittavat rakennetut ympäristöt. Tunnus viittaa luetteloon inventoiduista rakennetun ympäristön kokonaisuuksista (sr), ryhmistä (srr) ja alueista (sra). Suunnittelumääräys (VSMK, SSMK): Suunnittelun ja rakennustoimenpiteiden tulee olla kokonaisuuden säilymistä turvaavia ja edistäviä.

Vanhan kaupungintalon korttelin asemakaava muutos.
Salon kaupunki

Yleiskaava:

Keskustan osayleiskaavassa korttelialue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C), ja tonttitehokkuus on $e=0.6$. Kerroskorkeus on II. Kaavassa on myös suojelumerkintä korttelialueella sijaitseville rakennuksille: entiselle asuinrakennukselle (sr-24) sekä entiselle kaupungintalolle (sr-25).

Suojelumerkintä (sr) tarkoittaa, että nämä rakennukset ovat suojeltuja rakennus- tai kulttuurihistoriallisin sekä maisemallisin perustein. Suojeltuja kohteita ei saa purkaa, eikä niiden ulkoasua saa muuttaa siten, että rakennuksen arvokkaat ominaispiirteet tuhoutuvat. Korjaus- ja uudisrakentaminen tulee sopeuttaa rakennusten historiallisiin ja maisemallisiin arvoihin. Ennen ympäristöön voimakkaasti vaikuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä on varattava tilaisuus museoviranomaiselle lausunnon antamiseen. Numero-indeksi viittaa kaavaselostuksen kohdeluetteloon.

Rautatieasema ja sen lähiympäristö on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu ympäristö (VA). Tämä merkintä viittaa osayleiskaavan kaavaselostuksessa olevaan kohdeluetteloon, jossa se on merkitty merkinnällä sk-42. Alueen ominaispiirteet tulee säilyttää, ja suojelun yksityiskohtainen toteuttamistapa sekä lisärakentamismahdollisuudet ratkaistaan asemakaava tasolla. Uutta rakentamista ja muita ympäristöön vaikuttavia toimenpiteitä voidaan toteuttaa, mutta vain siten, että aluekokonaisuuden kulttuurihistoriallinen arvo säilyy. Myös tässä vaiheessa museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen rakentamista koskevan lupa-asian ratkaisemista.

Voimassa oleva asemakaava:

Asemakaavan muutosalueella on voimassa kaksi asemakaavaa. Tontti, jolle lisärakentamista kaavoitetaan, sijaitsee voimassa olevassa asemakaavassa, joka on hyväksytty 12.11.2001. Tässä kaavassa alue on osoitettu hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi (YH-4), ja sen tehokkuus on $e=1,2$ sekä kerroskorkeus IV.

Korttelissa sijaitsee asemakaavalla suojeltu rakennus, joka on merkitty kaavamerkinnällä sr-7 (kerroskorkeus II) ja on historiallisesti arvokas. Tämän rakennuksen purkaminen ei ole sallittua. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä mahdollisen lisärakentamisen tulee olla suunniteltu siten, että rakennuksen historiallisesti arvokas luonne säilyy.

Toinen voimassa oleva kaava alueella on hyväksytty vuonna 1965. Tässä kaavassa alue on pääosin katualuetta, mutta siihen kuuluu myös pieni osa Horninpuisto II:sta, joka on merkitty kaavassa IP-merkinnällä (Istutettava puistoalue).

Vanhan kaupungintalon korttelin asemakaava muutos.
Salon kaupunki

Pohjakartta

Pohjakartta on ajan tasalla ja täyttää asemakaavoitukseen liittyvät vaatimukset.

Suojelupäätökset:

Kaavoissa olevat suojelumerkinnot kuvataan kaavaselostuksen kohdassa 3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.

Tutkimukset

Kaavaselostuksen laatimisvaiheen jälkeen, ennen ehdotusvaihetta, kaava-alueella teetettiin kesän 2025 aikana seuraavat selvitykset:

- Luontoselvitys

Kesän 2025 aikana tehty luontoselvitys käsitti Salon vanhan kaupungintalon korttelin luontoarvojen kartoituksen. Selvityksessä tarkasteltiin korttelin puustoa, kasvillisuutta, sieni- ja lintulajistoa sekä alueen pienempiä elinympäristöjä.

Ohessa tutkijan antama lausunto:

Tein 14.8.2025 aineistopyynnön Suomen Lajitietokeskukselle korttelista ja sen lähiympäristöstä. Saadussa aineistossa oli havaintoja muutamista elinvoimaisiksi arvioituista sienistä sekä yhdestä sienilajista, jonka uhanalaisuutta ei ole arvioitu. Viimeksi mainittu laji on vielä vailla suomenkielistä nimeä oleva risakas *Inocybe bellidiana*, jonka Jukka Vauras ja Tapio Kekki löysivät 5.10.2023 puistonurmikolta korttelin eteläosasta. Sienen mainitaan kasvaneen koivun lähellä, ja havaintopaikka on ilmoitettu 10 metrin tarkkuudella. Lajista on Suomen Lajitietokeskuksen aineistoissa vain 5 havaintoa koko Suomesta. Näistä neljä on risakkaisiin syvällisesti perehtyneen Jukka Vauraksen tekemiä ja viideskin hänen määrittämänsä. Kaikki kasvupaikat ovat nurmikoita. Laji kuvattiin tieteelle uutena vasta vuonna 2021, ja se on niin huonosti tunnettu, ettei lajin uhanalaisuutta ole toistaiseksi kyetty arvioimaan. Toinen kiinnostava sienihavainto koskee jättikuukusta, joka löydettiin korttelin pohjoisosasta Mariankadun läheltä vuonna 2021.

Tein alueelle kolme maastokäyntiä. Ensimmäinen maastokäynti oli 26.5.2025, ja tuolloin keskityttiin erityisesti kevätkasvien ja lintujen havainnointiin. Toinen maastokäynti oli 13.8.2025, jolloin tarkasteltiin kasvillisuutta sekä jalopuilla kasvavia epifyyttisammalia. Viimeinen maastokäynti tehtiin 13.8.2025 heti vuorokauden vaihduttua, jolloin korttelin alueella kierreltiin noin 15 minuutin ajan lepakoita detektorilla kuunnellen. Sää oli tuona yönä tarkoitukseen hyvin sopiva (lämpötila +9 °C, tuuli 1 m/s, pilvisyys 0/8).

Kortteli on kokonaisuudessaan huolellisesti hoidettua puistoa, ja korttelin keskellä sijaitsee laaja asfaltoitu pysäköintialue. Puistossa kasvaa mm. koivuja, omenapuita, vaahteroita, saarnia, syreenipensaita ja isotuomipihlajia. Korttelin eteläisimmässä kärjessä Vähäsillankadun ja Tehdaskadun reunalla on pääasiassa siperianhernepensaita koostuva hoitamatta jäänyt pensasaita, jossa kasvaa yksi kurtturuusu. Korttelin eteläkärjessä sijaitsee pieni hoitamaton alue, jossa on istutettuja koristepuita ja pensaita. Muuten aluskasvillisuus on kasvillisuuden peittämällä alueella huolellisesti hoidettua nurmikkoa. Kasvistossa ei havaittu huomionarvoisia luonnonkasveja tai vanhan kulttuurin seuralaislajeja. Jalopuilla todettiin kasvavan mm. kujasammalta, tikanhiippasammalta, tammihiippasammalta, pikkuhiippasammalta ja haapahiippasammalta. Kaikki ovat yleisiä Salon seudulla. Havaittuja lintulajeja ovat tikli, räkättirastas ja västäräkki, joista viime mainittu on arvioitu silmälläpidettäväksi. Västäräkki on edelleen tavallinen puutarhojen ja pihojen laji. Alueella sijaitsee kolme hyväkuntoista, aktiivikäytössä olevaa rakennusta. Niiden ullakkotilat voivat sopia lepakoiden päiväpiilopaikoiksi tai lisääntymisyhdyskuntien paikoiksi, mutta tätä ei tutkittu. Detektorilla ei havaittu yhtään lepakkoa, kun alueella kierreltiin noin 15 minuutin ajan. Puistossa voi kuitenkin ajoittain ruokailla pohjanlepakoita, jotka voivat saalistaa myös puutarhoissa ja puistoissa kaupunkien keskustoissakin. Korttelista länteen sijaitseva puisto sopii niille kuitenkin paremmin, sillä lepakot suosivat puustoisia alueita ja niiden reunoja ja välttelevät isompia aukioita. Lisäksi joen läheisyys parantaa ympäristön laatua lepakoiden kannalta. Korttelissa ei kasva liito-oravan elinympäristöksi sopivaa riittävän tiheää puustoa.

Korttelin eteläisin osa suositellaan säilytettäväksi nykyisen kaltaisena. Näin voidaan turvata alueelta löydetyn todennäköisesti harvinaisen risakaslajin kasvuolosuhteiden säilymistä. Kurtturuusu olisi haitallisena vieraslajina syytä poistaa. Jos alueella sijaitsevia rakennuksia aiotaan laajemmin remontoida, suositellaan tarkistettavaksi, käyttävätkö lepakot rakennuksia.

- **Liikennemeluselvitys**

Selvityksessä on tarkasteltu asemakaava-alueeseen kohdistuvia melutasoja tie- ja raideliikennemelun lähteet huomioivilla mallinnuksilla. Lisäksi arvioitiin rakennusten julkisivuihin kohdistuvia melutasoja. Selvityksessä määriteltiin melusuojuuksia ja annettiin suositukset asemakaavamääräyksistä.

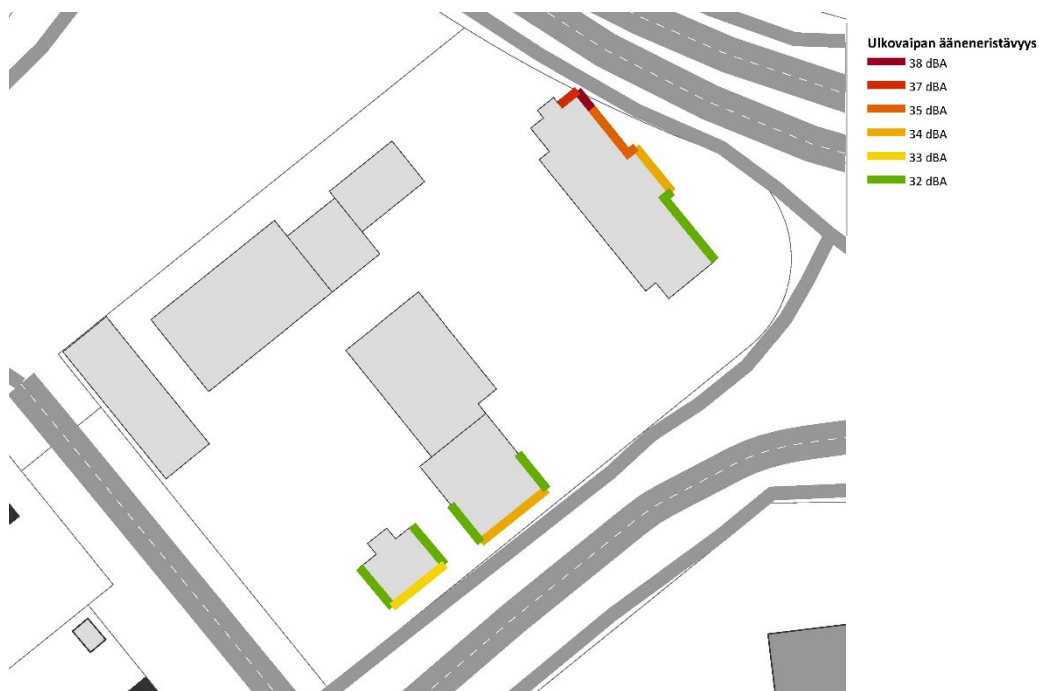
Ohessa selvityksen tekijän tekemät johtopäätökset ja suositukset:

Taratest Oy on laatinut Salon kaupungin toimeksiannosta melulaskentamalliin pohjautuvan liikennemeluselvityksen vanhan kaupungintalon korttelin uudelleen kaavoitusta varten. Kaavamuutosalue sijoittuu Salonjoen varrella sijaitsevaan Vanhan kaupungintalon kortteliin, joka rajautuu Horninpuistoon ja Asemakatuun. Kaavan tarkoituksena on kehittää Vanhan kaupungintalon korttelista kulttuuriympäristöön soveltuva, kaupunkikuvallisesti laadukas ja toiminnallisesti monipuolinen kokonaisuus, jossa yhdistyvät asuminen ja kulttuuritoiminnot sekä suojeltujen rakennusten säilyttäminen. Kaavalla mahdollistetaan täydennysrakentaminen kestävän kaupunkirakenteen periaatteita noudattaen sekä varaudutaan mahdolliseen asuntomessujen toteuttamiseen alueella. Liikennemeluselvityksessä on tarkasteltu asemakaava-alueeseen kohdistuvat melutasoja tie- ja raideliikennemelunlähteet huomioivilla mallinnuksilla. Lisäksi on tarkasteltu rakennusten julkisivuihin kohdistuvia melutasoja, tarvittaessa määritetty meluntorjuntasuosituksset ja annettu suositukset asemakaavamääräyksistä. Tehdaskadun ja Raatihuonekadun kohtuullisen suurista liikennemääristä johtuen korttelin piha-alueella ylitetään, erityisesti yöaikaisen melutason ohjearvo monin paikoin. Keskellä piha-aluetta sijaitsevaan alueeseen on mahdollista muodostaa melulta riittävän suojaisa oleskelu- ja leikkialue, jossa keskiäänitaso on päiväaikaan enimmillään 52 dB ja yöaikaan enimmillään 45 dB. Tälle alueella on mahdollista muodostaa Vnp 1993/92 päiväajan ohjearvon 55 dB sekä yöajan ohjearvon 45 dB alittavaa aluetta. Rakennusten julkisivuihin kohdistuvat keski- ja hetkelliset enimmäisäänitasot aiheuttavat julkisivurakenteelle enimmillään 38 dB äänitasoerovaatimuksen ΔL . Tehdaskadun puolella äänitasoero ΔL tulee olla 33...34 dB. Parvekkeiden osalta asetus 796/2017 määrää parvekkeet lasitettavaksi, mikäli päiväajan keskiäänitaso ylittää tarkasteltavalla julkisivulla 55 dB. Tehdaskadun puolella julkisivuun yöaikaan kohdistuva melutaso on enimmillään 59 dB. Tämä aiheuttaa parvekelasitukselle vähintään 14 dB äänitasoerovaatimuksen ΔL . Tästä kohtisuoraan olevilla julkisivuilla parvekelasituksen äänitasoerovaatimus ΔL on 12 dB. Kaikki kohteeseen tulevat parvekkeet suositellaan varustamaan vähintään tavanomaisella parvekelasituksella, mikäli parvekkeilla tulee saavuttaa yöaikaisen keskiäänitason ohjearvo 45 dB. Parvekkeiden melutasot on kuitenkin suositeltavaa tarkastaa vielä rakennuslupavaiheessa, kun niiden tarkat sijainnit ovat tiedossa.

Suosituksset kaavamääräyksiä varten:

- Yhteiskäyttöön tulevat ulko-oleskelu- ja leikkialueet sekä tulee sijoittaa siten, että päiväaikainen melutaso $L_{Aeq7-22}$ on alle 55 dB ja yöaikainen melutaso $L_{Aeq22-7}$ on alle 45 dB. Ulko-oleskelualueita ei tulisi sijoittaa liikennemelulähteiden puolelle ilman erillistä melusuojausta.

- Mikäli parvekepintaan kohdistuu päiväaikaan yli 55 dB tai yöaikaan yli 45 dB tulisi ne määrätä lasitettavaksi.
- Melun A-painotettu ekvivalenttitaso LAeq7-22 saa olla asuinhuoneissa enintään 35 dB ja A-painotettu ekvivalenttitaso LAeq22-7 enintään 30 dB.
- Raatihuoneenkadun puolella julkisivujen rakenteen ääneneristävyysvaatimus tie-raideliikennemelua vastaan tulee olla ΔL 32...38 dB, mikäli kohteeseen sijoitetaan asumiseen tai oleskeluun käytettäviä tiloja. Tehdastien puolella äänitasoerovaatimus ΔL on 31...34 dB ja tästä kohtisuoraan olevilla julkisivuilla n. 10 m matkalla 32 dB. Liike- tai vähittäiskauppa rakennuksille ei ole tarpeellista asettaa erillistä äänitasoerovaatimusta.



@Taratest Ulkovaipan ääneneristävyys.

Tutkimuksista johtuvat muutokset asemakaavaan on kuvailtu kappaleissa 4.5.4 "Asemakaavaratkaisun valinta" ja perusteet sekä 5. "Asemakaavakuvaus".

3.2.2 Salon kaupungin ilmasto- ja ympäristöohjelma 2021–2025

Salon kaupungin ilmasto- ja ympäristöohjelmassa 2021–2025 on neljä päätavoitetta: Hiilineutraalius 2035, kiertotalouden edistäminen, kukoistava luonnon monimuotoisuus ja lähivesistä huolehtiminen.

Tavoitteita toteutetaan ohjelmassa määritellyillä toimenpiteillä, joita pyritään edistämään myös asemakaavatyön keinoin.

Vanhan kaupungintalon korttelin asemakaava muutos.
Salon kaupunki

Tähän asemakaavatyöhön kohdistuvia toimenpiteitä ovat:

- Kaupungin olemassa olevan perusrakenteen hyödyntäminen ennen uusien alueiden avaamista. Kaava-alue sijaitsee keskusta-alueella, valmiin katuverkon ja palveluiden äärellä.
- Yhdyskuntarakenteen eheyttäminen täydentämällä kaupunkikeskustaa uudella asumisrakentamisella kulttuurihistoriallisesti arvokkaassa ympäristössä.
- Asetetaan kaavahankkeelle ilmasto- ja ympäristötavoitteet, jotka on suhteutettu kaupungin ilmasto- ja ympäristöohjelmaan. Rakentamistapaa, materiaalivalintoja ja pihasuunnittelua ohjataan ohjelman linjausten mukaisesti.
- Otetaan käyttöön ilmastokestävän kaavoituksen tarkistuslista (KILVA) ilmastovaikutusten huomioimiseksi kaavaprosessin eri vaiheissa.
- Asemakaavamääräyksissä huomioidaan ilmasto- ja ympäristötavoitteet, mm. ohjaamalla rakennusten energiatehokkuutta, hulevesien hallintaa ja aurinkopaneelien sovittamista osaksi rakennuksia.
- Tarkistetaan kaupungin hulevesiohjelma ja toteutetaan sen toimenpiteitä. Salonjoen läheisyys ja pohjamaalajina oleva savi edellyttävät erityistä huomiota hulevesien hallinnassa.
- Tuetaan luonnon monimuotoisuutta ohjaamalla viheralueiden suunnittelua, säilyttämällä mahdollisuuksien mukaan alueen vanhaa puustoa sekä yhdistämällä piha-alueet avoimeksi, vihreäksi kokonaisuudeksi ilman tonttien rajaamista aidoilla.
- Laaditaan luontoselvitys, jonka avulla selvitetään alueen luontoarvot ja mahdolliset suojelullisesti merkittävät kohteet ennen kaavaehdotusvaihetta.
- Edistetään resurssiviisautta ja kiertotaloutta, mm. ohjaamalla viher- ja puutarhajätteen käsittelyä.
- Laajennetaan asukkaiden mahdollisuuksia ulkoilu- ja virkistysalueiden hyödyntämiseen huomioimalla Horninpuiston saavutettavuus osana kaupunkivihreää ja ekologista verkostoa.

3.2.3 Salon kaupunkistrategia 2030 – Avaimet kaikkiin oviin

Salon kaupunkistrategia 2030 – *Avaimet kaikkiin oviin* – määrittelee kaupungin toiminnan suuntaa kolmen päämäärän kautta:

Päämäärät

Elinvoimainen Salo:

Salo on yritysystävällinen ja houkutteleva kasvukaupunki, joka tukee yrittäjyyttä, työllisyyttä ja vireää keskustaa. Elinvoimaa luodaan vahvistamalla osaamista, sujuvaa arkea ja yhteistyötä.

Hyvinvoiva Salo:

Salo edistää asukkaidensa hyvinvointia, osallisuutta ja turvallisuutta tarjoamalla toimivat palvelut, sujuvan arjen ja mahdollisuuksia aktiiviseen elämään.

Kestävän talouden Salo:

Kaupungin taloudellinen, ekologinen ja sosiaalinen kestävyys rakentuu tehokkaista palveluista, viisaasta resurssien käytöstä ja muuttovoittoisesta kehityksestä.

Vanhan kaupungintalon asemakaavatyö tukee Salon kaupunkistrategia 2030:n toteutumista kattavasti. Työ liittyy seuraaviin strategisiin avaimiin ja kärkihankkeisiin:

Strategiset avaimet, joita kaavatyö edistää:

- Työavain: Kaava tukee keskustatoimintojen monipuolisuutta ja mahdollistaa kulttuuritoiminnan sijoittumisen. Kaava ei estä liiketoiminnan kehittymistä alueelle. Tämä vahvistaa keskustan elinvoimaa.
- Kotiavain: Kaava mahdollistaa uuden asuinrakentamisen kulttuurihistoriallisesti merkittävällä paikalla, edistää yhteisöllistä ja esteetöntä kaupunkiympäristöä sekä tukee sujuvaa arkea kävely- ja pyöräily-yhteyksin.
- Palveluavain: Kaava-alue sijaitsee saavutettavien palveluiden äärellä, ja suunnittelussa on huomioitu turvallisuus, lapsiystävällisyys, esteettömyys ja viherympäristön laatu.
- Vapaa-ajan avain: Alueen sijainti Horninpuiston ja Salonjoen läheisyydessä tukee kuntalaisten virkistysmahdollisuuksia ja yhteyttä luontoympäristöön.

Kärkihankkeet, joita kaavatyö tukee:

- Mahdollistava maankäyttö:
Kaava tukee keskustan kehittämistä osana eheää yhdyskuntarakennetta. Täydennysrakentaminen tiivistää kaupunkirakennetta hyödyntäen olemassa olevaa infrastruktuuria ja palveluverkkoa. Kaavatyö liittyy Salon keskustavision 2030 toteuttamiseen ja tukee kaupungin tavoitetta edistää kaavoituksen sujuvuutta ja keskusta-alueen vetovoimaa.

- Osaava ja kansainvälinen Salo:
Kaava-alue tarjoaa mahdollisuuden laadukkaaseen asumiseen ja sujuvaan arkeen keskustan läheisyydessä, mikä tukee osaavan työvoiman ja opiskelijoiden sijoittumista alueelle. Hyvä asuinympäristö on tärkeä osa osajien houkuttelua ja pysyvyyttä kaupungissa.
- Kiertotalouden edelläkävijä:
Kaavan suunnittelussa on huomioitu kiertotalouden periaatteita muun muassa hulevesien hallinnassa, rakentamisessa sekä jätteiden ja viherjätteen käsittelyä koskevissa määräyksissä.
- Tapahtumien Salo:
Kaava tukee kulttuurihistoriallisesti arvokkaan alueen säilymistä ja kehittämistä. Keskustan elävöittäminen ja laadukas ympäristö tukevat kaupungin tavoitetta olla tapahtumien ja kaupunkikulttuurin keskus.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

Suunnittelun vaiheet esitetään osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, jota pyritään päivittämään kaavatyön edetessä.

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutoksella vastataan tarpeeseen kehittää Salon keskustan historiallisesti arvokasta korttelia ajantasaisiin käyttötarpeisiin ja kaupungin strategiaan tavoitteisiin. Suunnittelualue sijaitsee osana valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY), ja siellä sijaitsee suojeltuja rakennuksia, kuten entinen kaupungintalo vuodelta 1901.

Kaavalla pyritään mahdollistamaan alueen täydennysrakentaminen sekä asumisen ja kulttuuritoimintojen yhdistäminen kulttuuriympäristöön soveltuvalla tavalla. Samalla varmistetaan rakennussuojelun huomioiminen ja rakennuskannan pitkäjänteinen säilyminen. Kaavatyö liittyy myös kaupungin laajempiin tavoitteisiin parantaa keskustan saavutettavuutta sekä varautua mahdollisiin asuntomessuihin.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavamuutoksen käynnistämisen taustalla on Salon kaupunginvaltuuston 4.3.2024 tekemä päätös hakea asuntomessuja Saloon. Mahdolliseksi messualueeksi on osoitettu Vanhan kaupungintalon kortteli. Tämän perusteella elinvoimajaosto päätti 21.5.2024 (§ 60) käynnistää asemakaavan muutoksen kyseiselle alueelle.

Vaikka hanke ei sisällynyt kaupunginhallituksen 12.2.2024 (§ 46) hyväksymään vuoden 2024 kaavoituskatsaukseen, elinvoimajaosto pystyi hallintosäännön § 43 mukaisesti päättämään asemakaavatyön aloittamisesta. Näin ollen Vanhan kaupungintalon korttelin asemakaavamuutoshanke otettiin valmisteluun kaavoitusohjelman ulkopuolisena työnä.

Kaava laaditaan Salon kaupungin omana työnä, ja se käynnistyi vuoden 2024 aikana. Kaavatyöstä on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), jossa esitetään tarkemmin kaavan tavoitteet, vaikutusten arvioinnin periaatteet ja vuorovaikutusmenettelyt.

Asemakaavan muutos sisällytettiin myöhemmin kaupungin kaavoitusohjelmaan. Elinvoimajaosto hyväksyi 25.2.2025 (§ 28) vuoden 2025 kaavoituskatsauksen, jossa kyseinen hanke on mukana.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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

4.3.2 Vireilletulo

Kaavamuutoksen vireilletulo tapahtui osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) julkaisemisen yhteydessä. Vireilletulosta ilmoitettiin kaupungin verkkosivuilla sekä paikallislehdissä.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaava muutoksen vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtävillä olosta on ilmoitettu kuulutuksella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan on mahdollista tutustua Salon kaavoituksessa, os. Hornintie 2-4 ja internetissä osoitteessa <http://www.salo.fi/asekaavat/>. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty tiedoksi Varsinais-Suomen ELY-keskukselle sekä Varsinais-Suomen liitolle.

Laatimisvaiheen kuuleminen/ kaavaluonnosvaihe:

Asemakaavan muutos on laatimisvaiheen kuulemista varten (MRA 30§) nähtävillä 14.5.-13.6.2025 väli-sen ajan. Nähtävillä olleesta kaavaluonnoksesta saatiin 4 lausuntoa ja 4 kannanottoa.

Virallinen nähtävillä olo/ kaavaehdotusvaihe:

Täydentyä.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavasta pyydetään viranomaisilta lausunnot laatimis- ja ehdotusvaiheessa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on kehittää Vanhan kaupungintalon korttelista kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen, toiminnallisesti monipuolinen ja ilmastokestävyyttä edistävä kokonaisuus, joka kunnioittaa alueen historiallisia arvoja ja tukee keskustan elinvoimaa. Tavoitteet perustuvat kaupungin strategiaan linjauksiin, alueen lähtökohtiin ja kaavaprosessin aikana saadun palautteen pohjalta tarkentuneisiin näkemyksiin.

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Salon kaupungin kehittämisstrategiat, kuten Salon kaupunkistrategia 2030 ja ilmasto- ja ympäristöohjelma 2021–2025, ohjaavat asemakaavan tavoitteenasettelua. Kaupungin tavoitteena on tiivistää yhdyskuntarakennetta, hyödyntää olemassa olevaa infrastruktuuria, edistää puurakentamista ja energiatehokkuutta sekä vaalia arvokkaita kulttuuriympäristöjä.

Salon kaupunginvaltuusto päätti hakea Asuntomessuja vuodelle 2028. Vanhan kaupungintalon kortteli on yksi messukohdealueista. Tavoitteena on suunnitella alueesta laadukas, monipuolinen ja ilmastokestävä kaupunkikortteli, joka tukee kaupungin vetovoimaa ja elinvoimaa.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Aluetta koskevat kaavalliset ja strategiset tavoitteet on kuvattu kohdassa 3.2 Suunnittelutilanne.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Kaava-alue sijaitsee näkyvällä ja historiallisesti merkittävällä paikalla Salon keskustassa, Raatihuoneenkadun ja Tehdaskadun kulmassa. Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä (RKY), ja siellä sijaitsee kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia, kuten entinen kaupungintalo (1900) ja asuinrakennus (1909), jotka on merkitty suojeltaviksi myös yleis- ja asemakaavoissa.

Alueen kehittämisessä tavoitteena on säilyttää historialliset arvot, ohjata uudisrakentaminen mittakaavaltaan ja materiaaleiltaan sopivaksi ja luoda eheä kokonaisuus, jossa rakentaminen ja suojelu tukevat toisiaan. Myös alueen sijainti Salonjoen tuntumassa ja osittain osana kaupunkiviheralueita luo reunaehdoja, jotka ohjaavat viherympäristön, hulevesien ja ulkotilojen suunnittelua kestäväällä tavalla.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Kaavaprosessin aikana on määritelty tavoitteita, joilla ohjataan erityisesti rakentamisen laatua, kaupunkikuvaa ja ympäristön toimivuutta. Laadullisilla tavoitteilla pyritään varmistamaan, että uudisrakentaminen ja mahdolliset muutokset rakennuskannassa toteutuvat kulttuurihistoriallista miljöötä kunnioittaen ja korkeatasoisella arkkitehtuurilla.

Tavoitteisiin kuuluu muun muassa rakennusten mittakaavan, sijoittelun ja julkisivujen sovittaminen ympäristöön, katutilan laadun parantaminen, esteettömien yhteyksien huomioiminen sekä yhteiskäyttöisten ja monipuolisten piha-alueiden suunnittelu. Lisäksi pyritään ohjaamaan materiaalivalinnoilla ja väreillä yhtenäistä ja alueen ominaispiirteisiin istuvaa kokonaisuutta.

Kaavassa painottuvat myös energiatehokkuus, uusiutuvien energialähteiden hyödyntämismahdollisuudet sekä luonnonmukainen hulevesien hallinta, jotka ovat osa kaupungin ilmasto- ja ympäristötavoitteita. Näitä tavoitteita on tarkennettu luonnos- ja ehdotusvaiheen aikana kaupungin sisäisen yhteistyön ja lausuntojen perusteella.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Suunnittelun alkuvaiheessa tarkasteltiin erilaisia sijoitteluvaihtoehtoja, mutta ne karsiutuivat nopeasti, sillä useat reunaehdot rajasivat toteuttamiskelpoisia ratkaisuja. Keskeisiä lähtökohtia olivat kustannustehokas ja taloudellisesti kannattava rakentaminen sekä keskustan tiivistäminen.

Tavoitteet liittyivät muun muassa suojeltavan rakennuskannan säilyttämiseen, uudisrakentamisen sopeuttamiseen kulttuuriympäristöön sekä mahdollisen asuntomessukohteen suunnitteluun. Lisäksi sijoittelussa otettiin huomioon olemassa olevan puuston kunto ja puiden säilyttämismahdollisuudet. Rakennusten sijoittelussa tuli jättää vähintään kahdeksan metrin suojavyöhyke suojelluille rakennuksille ja varmistaa, että piha-alueet tukevat asumisen viihtyisyyttä ja meluntorjuntaa.

Laadittu luonnos vastaa näitä lähtökohtia ja strategisia tavoitteita, ja se tarkentui ehdotusvaiheessa yhteistyön ja -lausuntojen pohjalta.

4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Koska 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.

Arvioinnin tukena on hyödynnetty KILVA-työkalua kaavan ilmastokestävyyden tarkasteluun sekä laadittu hiilivarastolaskelma. Luontoselvitys täydentyy kaavaprosessin aikana ennen ehdotusvaihetta.

Vaikutusten selvittäminen

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

4.5.3 Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta

Koska vaihtoehtoja ei ole laadittu, ei vaihtoehtojen keskinäistä vertailua ole tehty. Yhden, tavoitteisiin perustuvan ratkaisuvaihtoehdon vaikutuksia on arvioitu kokonaisvaltaisesti osana kaavaprosessia.

4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Valittu asemakaavaratkaisu perustuu kaupungin strategiaan tavoitteisiin, alueen kulttuurihistoriallisiin erityispiirteisiin sekä haluun mahdollistaa monipuolinen ja laadukas täydennysrakentaminen keskustan arvokkaalla alueella. Ratkaisu tukee mahdollisen asuntomessuhankkeen toteutusta ja yhdyskuntarakenteen eheyttämistä kestäväällä tavalla.

Kaavaratkaisulla säilytetään suojellut rakennukset ja ohjataan uudisrakentaminen mittakaavaltaan ja arkkitehtuuriltaan ympäristöön sopivaksi. Ratkaisussa on huomioitu jalankulun ja pyöräilyn yhteydet, pysäköinnin järjestelyt, yhteispihojen suunnittelu ja ilmastoystävälliset ratkaisut.

Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

Aloituskvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 28.1-12.2.2025. Nähtävillä olon aikana saapui yksi kommentti Varsinais-Suomen ELY-keskukselta:

Vanhan kaupungintalon korttelin OAS:ssa mainittiin kaupungintalo ja asuinrakennus, jotka on kaavassa merkitty suojeltaviksi. Huomioitahan kaavatyössä myös Vähäsillankatu 7:n rakennuksen ja sen merkityksen osana RKY-alueita.

Mielipide huomioitiin niin, että kaavassa ollaan suojelemaan Vähäsillankadun rakennus.

Laatimisvaiheen kuuleminen. Kaavaluonnos oli laatimisvaiheen kuulemista varten nähtävillä 14.5.-13.6.2025 välisen ajan.

Nähtävillä oloaikana osallisille varattiin mahdollisuus jättää kannanotto. Viranomaisilta pyydettiin tarvittavat lausunnot. Kaavaluonnoksesta saatiin 4 lausuntoa ja 4 kannanottoa. Kaavaluonnoksesta saatu palaute sekä siihen laaditut vastineet on koottu kaavaselostuksen liitteeseen 7.

Liikennemeluselvitys ja luontoselvitys valmistuivat luonnosvaiheen jälkeen ja vaikuttivat ehdotusvaiheenkaavan ratkaisuihin. Palautteen sekä jatkokehittelyn perusteella kaavamääräyksiin tehtiin seuraavat muutokset.

Vanhan kaupungintalon korttelin asemakaava muutos.
Salon kaupunki

Kaavakarttaan on tehty seuraavat muutokset:

- Kaava-alueen rajausta on tarkennettu siten, että Vanha kaupungintalo sijoittuu kokonaisuudessaan kiinteistön ja kaava-alueen sisälle.
- Uuden rakennusalan sijaintia Hornin puisto puolella on siirretty kauemmaksi kulttuuritalosta, jolloin rakennusten välinen etäisyys on noin 12 metriä.
- Viherhuoneen rakennusala ja rakennusoikeus on poistettu kokonaan kaavakartasta.
- Hornin puiston puoleisen uuden rakennuksen rakennusoikeutta on lisätty 100 k-m² (1700 k-m² → 1800 k-m²). Lisäys kompensoi viherhuoneen poistamisen.
- Kulttuuritalon Hornin puiston puoleisen rakennusmassan korkeuteen on lisätty pakottava määräys: rakennus tulee olla enintään II 2/3 -kerroksinen kulttuuritalon puolella.
- Johtovaraus on merkitty kaavakarttaan.
- RKY-alueen rajausta on korjattu, luonnosvaiheessa se oli virheellinen. RKY-alue kattaa lähes koko kaava-alueen, vain pieni osa jää sen ulkopuolelle.
- Kaavaan on lisätty Luo-1 -merkintä: *Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alueella esiintyy todennäköisesti harvinainen sienilaji. Alueen käyttö ei saa vaarantaa lajin esiintymän säilymistä. Alueen luontotila on säilytettävä nykyisen kaltaisena.*
- Ulkovaipan ääneneristävyyssuositukset on merkitty kaavakarttaan (32–38 dBA rakennuksesta ja julkisivusta riippuen). Määräyksen selitys: *”Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 00 dBA.”*
- Vanhan asuinrakennuksen (sokeritehtaan käyttöpäällikön talon) pysäköintialuetta pienennettiin.

Yleisiin määräyksiin tehdyt muutokset:

- LPA-1- ja LPA-2-merkinnät on kohdistettu korttelialueeseen 2. Määräys on muotoiltu seuraavasti: *Alueelle saa sijoittaa korttelialueen 2 tontin 8 autopaikat sekä korttelialueen 2 tontin 9 autopaikat.*
- KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN otsikon alta poistettiin määräys: *”Katemateriaalin tulee olla konesaumattua peltiä, värinä musta tai harmaa.”* korvattiin: *”Rakennusten katemateriaalina tulee käyttää konesaumattua peltiä, ja katon värityksen tulee soveltua rakennuksen julkisivuun sekä muodostaa korttelitasolla yhtenäinen ilme.”*

poistettiin: *"Uusien rakennusten väreissä tulee suosia perinnevärejä tai/ja murrettuja sävyjä."*

korvattiin: *"Uusien rakennusten julkisivuissa tulee käyttää maanläheisiä sävyjä."*

Julkisivuissa ei sallita päävärinä mustaa."

Parvekkeita koskeva määräys muotoiltiin uudelleen: *"Parvekkeiden tulee olla joko kattamattomia ulokeparvekkeita, ranskalaisia parvekkeita tai sisäänvedettyjä parvekkeita."*

- Lisärakentaminen: Lisätty määräys: *"Viherhuoneen saa toteuttaa oleskelualueelle rakennusoikeuden estämättä, kuitenkin enintään 60 k-m²."*
- PIHA-ALUEET JA -RAKENNUKSET, PUUSTO JA KASVILLISUUS otsikon alle on lisätty lause: *Olemassa olevaa kasvillisuutta, erityisesti puustoa, tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää.*
- Kaavamääräyksistä on poistettu lause: *Korttelipiha suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet.* Lause poistettiin, koska sitä pidettiin liian vaikeasti tulkittavana.
- Määräyksiin lisättiin uusi otsikko ja määräys MELU: *"Yhteiskäyttöön tulevat ulko-oleskelualueet sekä parvekkeet tulee sijoittaa siten, että päiväaikainen melutaso on alle 55 dB ja yöaikainen melutaso alle 45 dB."*
- JÄTEHUOLTO SEKÄ VIHHER- JA PUUTARHAJÄTTEEN KÄSITTELY kohdasta poistettiin määräys: *"Korttelissa tulee olla keskitetty jätteen keräys. Jätehuolto tulee integroida asuinrakennuksiin. Puutarhajäte tulee kompostoida korttelissa yhteispihalla tai kuljettaa jäteasemalle. Puutarhajätettä ei saa viedä lähivirkistysalueille."*

korvattiin uudella: *"Jätetilat tulee uudisrakennuksissa integroida rakennuksen sisälle, siten että tilat ovat riittävän suuret, helposti saavutettavissa ulkoa ja paloturvalliset. Olemassa olevien rakennusten yhteyteen voidaan sijoittaa jätekatos tai -aitaus pihalle, mikäli se on arkkitehtonisesti korkeatasoinen ja sijoitettu liikenneväylien läheisyyteen siten, että jätehuolto on turvallista ja esteetöntä. Ratkaisun tulee olla kaupunkikuvallisesti ympäristöön sopiva.*

Puutarhajäte tulee kompostoida korttelissa yhteispihalla tai kuljettaa lajitteluasemalle tai jätekeskukseen. Puutarhajätettä ei saa viedä lähivirkistysalueille."

Ehdotusvaihe

Täydentyy..

4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kaavaluonnos käsiteltiin elinvoimajaostossa Elinvoimajaosto 29.04.2025 § 59, jossa päätettiin asettaa asemakaavaluonnos nähtäville 30 päiväksi.

Vanhan kaupungintalon korttelin asemakaava muutos.
Salon kaupunki

Kaavaehdotus käsiteltiin elinvoimajaostossa x.x.202x, jossa päätettiin ehdottaa, että kaupunginhallitus asettaisi asemakaavaehdotuksen nähtäville 30 päiväksi. Kaupunginhallitus päätti x.x.202x asettaa asemakaavaehdotuksen nähtäville 30 päiväksi.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Kaavamuutoksessa muodostuu keskustatoimintojen korttelialue (C), jolle saa sijoittaa asumista. Tavoitteena on täydentää olemassa olevaa keskustarakennetta siten, että uudisrakentaminen sopeutuu ympäröivään rakennuskantaan ja kulttuurihistorialliseen ympäristöön.

Kaavaluonnosvaiheessa kaava-alueen pinta-ala oli 0,9576 hehtaaria, josta keskustatoimintojen korttelialueen osuus on 0,7997 hehtaaria. Kaava-alue ja C alue kasvoivat hieman, kun ehdotusvaiheessa vanhan kaupungintalon kiinteistön rajaa siirrettiin niin, että rakennus mahtui tontin sisälle ja kaava-alueen sisälle kokonaan. Ehdotusvaiheen kaava-alueen pinta-ala oli 0,9586 hehtaaria, josta keskustatoimintojen korttelialueen osuus on 0,8007 hehtaaria. Rakennusoikeutta osoitettiin yhteensä 4890 k-m², mikä vastaa korttelitehokkuutta $e = 0,61$ ja koko kaava-alueen tehokkuutta $e = 0,51$. Tehokkuus pysyi siis kaavaluonnoksen kanssa samana. Kaava mahdollistaa kahden uuden kerrostalon ja yksikerroksisen viherhuoneen rakentamisen. Tehdaskadun puoleisille kerrostaloille on osoitettu rakennusoikeutta 1700 k-m² ja Horninpuiston puoleiselle 1800 k-m²:iin, jolloin se kompensoi luonnosvaiheen jälkeen viherhuoneen rakennusoikeuden poistamisen. Viherhuone voidaan toteuttaa asukkaiden oleskelualueelle rakennusoikeuden estämättä, kuitenkin enintään 60 k-m², mutta viherhuoneen rakentaminen ei ole pakollista.

Uusien rakennusten kerroskorkeus vaihtelee II u²/₃–IVu²/₃ kerroksen välillä. Suojeltujen rakennusten läheisyydessä uudisrakennusten päädyt on mallinnettu havainnekuvin matalammiksi.

Pihasuunnittelu toteutetaan yhtenäisenä kokonaisuutena. Ehdotusvaiheessa laaditussa pihasuunnitelmassa on tutkittu myös alueen kasvillisuuden ja puuston säilyttämismahdollisuuksia. Suunnitelmassa on esitetty säilytettävät ja poistettavat puut, ja se tukee kaavamääräyksen tavoitteita viherrakenteen ja korttelipihan laadun säilyttämisestä. Myös pelastusteiden mitoitus on tutkittu ehdotusvaiheessa (Liite 8 ja 9).

Autopaikat sijoitetaan LPA-alueille, rakennusalueelle tai ohjeellisille paikoille. Autopaikkoja tulee toteuttaa vähintään 1 ap / 120 k-m² ja pyöräpaikkoja 1 pp / 40 k-m², joista vähintään 80 % katettuun ja lukittavaan tilaan. Autokatokset eivät ole sallittuja.

Olemassa olevat rakennukset on suojeltu sr-1-merkinnällä. Rakennuksia ei saa purkaa eikä korottaa, mutta ullakkotilat voidaan ottaa käyttöön. Muutokset tulee tehdä rakennuksen ominaispiirteitä kunnioittaen ja edellyttävät alueellisen vastuumuseon lausuntoa. Kaava-alue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY), jonka raja-alue on korjattu luonnosvaiheen jälkeen. RKY-alue kattaa lähes koko kaava-alueen.

Rakentamistapa on määritelty tarkasti. Rakennusten tulee olla puurakenteisia, mutta hirsipintaa ei sallita. Katemateriaalina käytetään konesaumattua peltiä, ja katon väriytyksen tulee soveltua rakennuksen julkisivuun sekä muodostaa korttelitasolla yhtenäinen ilme. Kattomuoto saa olla harjakatto, aumakatto tai mansardikatto. Teknisten tilojen on sijaittava rakennusmassan sisällä. Parvekkeiden tulee olla joko kattamattomia ulokeparvekkeita, ranskalaisia parvekkeita tai sisäänvedettyjä parvekkeita. Uusien rakennusten julkisivuissa tulee käyttää maanläheisiä sävyjä, eikä mustaa sallita päävärinä. Julkisivumateriaalien on oltava pitkäikäisiä ja huolellisesti viimeistelyjä. Ensimmäisen kerroksen asuntojen ikkunoiden alareunan on oltava vähintään 170 cm korkeudella katu- tai pihatasa-alueesta. (Katso selostuksen liitteenä olevat *liite 10 ehdotusvaiheen havainnekuvat*).

Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa asukkaiden yhteistiloja, porrashuoneiden lisäosia, muuntamotiloja ja ilmanvaihtokonehuoneita, jotka eivät vaikuta pysäköintivaatimuksiin. Kaavassa on annettu lisäksi määräyksiä rakennusten ulkovaipan ääneneristävyydestä sekä siitä, että yhteiskäyttöön tulevat ulko-oleskelualueet ja parvekkeet on sijoitettava siten, että päiväaikainen melutaso on alle 55 dB ja yöaikainen alle 45 dB.

5.1.1 Mitoitus

Mitoitus korttelialueittain:

KORTTELIALUE	PINTA-ALA	RAKENNUSOIKEUS	TEHOKKUUS
C	8007 m ²	4890k-m ²	e=0.61
LPA-alueet	570 m ²		
Katualue	1009 m ²		
L yhteensä	1579 m ²		
Koko alue yhteensä	9586m ²	4890k-m ²	e=0,51

5.1.2 Palvelut

Kaava-alue sijaitsee Salon keskustassa olemassa olevan palveluverkon keskellä. Alueen läheisyydessä on monipuoliset palvelut, kuten koulut, päiväkodit, terveystalvelut, kulttuuripalvelut ja kaupat. Palvelut ovat hyvin saavutettavissa jalan, pyörällä ja joukkoliikenteellä. Uusi asuminen tukee keskustan elinvoimaisuutta ja palveluiden säilymistä.

Kaava-alueella toimii tällä hetkellä Kulttuuritalo Villi, joka on monipuolinen kaupunkilaisten kohtaamispaikka. Siellä järjestetään kulttuuritapahtumia, työpajoja ja juhlatilaisuuksia. Vanha kaupungintalo on otettu kasvatus- ja perheneuvolan käyttöön, ja tiettävästi toimii edelleen tässä käytössä.

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.

Hulevesien hallinnassa suositetaan luonnonmukaisia menetelmiä, kuten painanteita ja kasvillisuuden hyödyntämistä. Rakentamisluvan yhteydessä vaaditaan hulevesisuunnitelma ja pelastustiesuunnitelma, joissa huomioidaan myös rakentamisaikaiset hulevedet ja sammutusvesien vaikutus.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaava tukee kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ympäristön säilyttämistä ja kehittämistä. Suojelumerkinnällä (sr-1) varustetut rakennukset säilyvät osana kaupunkikuvaa, ja niihin kohdistuvat muutokset edellyttävät vastuumuseon lausuntoa. Rakentamistapa, materiaalit ja värit on ohjattu kaavamääräyksillä niin, että uudisrakentaminen sopeutuu ympäristöön.

Yhteispihojen suunnittelu ja monilajinen kasvillisuus tukevat ekologista ja kaupunkikuvallista laatua. Energiaratkaisuissa korostetaan uusiutuvien energialähteiden käyttöä ja matalaa hiilijalanjälkeä. Aurinkopaneelit voidaan sovittaa kattoihin tai julkisivuihin osaksi arkkitehtuuria.

Kaavassa on annettu määräyksiä myös meluntorjunnasta: rakennusten ulkovaipan ääneneristävyyden tulee olla riittävä liikennemelua vastaan, ja yhteiskäyttöön tulevat ulko-

oleskelualueet sekä parvekkeet on sijoitettava siten, että päiväaikainen melutaso alittaa 55 dB ja yöaikainen 45 dB.

Laadukkaan korttelin toteutumiseksi ehdotusvaiheessa laadittiin pihasuunnitelma. Se esittelee yhden mahdollisen ratkaisun siitä, miten kaava mahdollistaa piha-alueiden toiminnot, kuten oleskelualueet, kasvillisuuden ja esteettömät yhteydet. Lopullinen piharatkaisu tarkentuu rakentamisluvan yhteydessä. Pihasuunnitelma ja pelastusreittien tutkimus on esitetty kaavaselostuksen liitteissä 8 ja 9.

5.3 Aluevaraukset

Asemakaava muodostuu keskustatoimintojen korttelialueesta (C), autopaikkojen korttelialueista (LPA) ja katualueesta. Aluevaraukset tukevat keskustan täydentämistä ja kulttuurihistoriallisen ympäristön säilyttämistä.

5.3.1 Korttelialueet

Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä 0,9586 hehtaaria. Siitä keskustatoimintojen korttelialueen (C) osuus on 8007 m², jolle on osoitettu 4890 k-m² rakennusoikeutta, mikä vastaa tehokkuutta $e = 0,61$. Autopaikkojen korttelialueiden (LPA) pinta-ala on 570 m² ja katualueiden 1009 m², ja koko kaava-alueen tehokkuus on $e = 0,51$. Kaava mahdollistaa kahden uuden kerrostalon rakentamisen, ja viherhuone voidaan toteuttaa asukkaiden oleskelualueelle enintään 60 k-m² suuruisena, mutta sen rakentaminen ei ole pakollista. Lisäksi kaavamääräysten mukainen lisärakentaminen kattaa yhteistilat, porrashuoneiden lisäosat, muuntamotilat ja ilmanvaihtokonehuoneet. Olemassa olevat rakennukset on suojeltu sr-1-merkinnällä ja niiden muutokset ohjataan kulttuurihistorialliset arvot huomioiden.

5.3.2 Muut alueet

LPA-alueet mahdollistavat autopaikkojen järjestämisen. Lisäksi pysäköintiä voidaan toteuttaa rakennusallalle tai ohjeellisille paikoille. Pysäköinti- ja pyöräpaikkavaatimukset on esitetty kohdassa 5.1.

Jätehuolto on ehdotusvaiheessa ratkaistu siten, että uudisrakennuksissa jätetilat integroidaan rakennuksen sisälle. Olemassa olevien rakennusten yhteyteen voidaan sijoittaa korkeatasoinen jätekatos tai -aitaus, joka on helposti saavutettavissa, turvallinen ja esteetön sekä soveltuu kaupunkikuvaan. Puutarhajäte kompostoidaan yhteispihalla tai toimitetaan lajitteluasemalle tai jätekeskukseen. Puutarhajätettä ei saa viedä lähivirkistysalueille. Rakennusjäte on lajiteltava rakentamisen aikana.

5.4 Kaavan vaikutukset

Kaavan vaikutukset on esitetty seuraavissa alaluvuissa.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaava tukee keskustan eheyttämistä ja täydentämistä. Rakennusten mittakaava, sijoittelu ja materiaalit sopeutuvat olemassa olevaan kulttuuriympäristöön. Suojellun rakennuksen säilyminen vahvistaa alueen historiallista identiteettiä. Uudisrakentaminen tukee kaupunkikuvaa ja keskusta-asumisen kehittämistä.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Ilmastokestävän kaavoituksen huomioiminen

Ilmastokestävän kaavoituksen periaatteet on otettu huomioon koko suunnitteluprosessin ajan. Kaava-alue sijoittuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen, mikä tukee resurssiviisasta maankäyttöä ja vähentää liikenteestä syntyviä päästöjä. Rakentamisen ohjeistuksessa painotetaan energiatehokkuutta, uusiutuvien energialähteiden hyödyntämismahdollisuuksia sekä hulevesien luonnonmukaista hallintaa.

Kaavamuutosten yhteydessä viherhuoneen rakennusala ja rakennusoikeus on poistettu, ja uudisrakentamisen sijoittelu on tarkennettu siten, että Hornin puiston puoleisen rakennuksen etäisyys kulttuuritaloon on noin 12 metriä. Kaavamääräykset ohjaavat edelleen rakennusmateriaalien valintaa, pihan viherrakentamista ja hulevesien hallintaa siten, että ne tukevat ilmastokestävyyttä ja pienentävät alueen kokonaispäästöjä.

Kaava sisältää lisäksi luo-1 -merkinnän, joka osoittaa luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeän alueen. Alueella esiintyy todennäköisesti harvinainen sienilaji, ja alueen luontotila on säilytettävä nykyisen kaltaisena. Kaavan ratkaisut turvaavat tämän lajiston säilymisen ja edistävät alueen ekologista monimuotoisuutta.

KILVA:n tulosten analysointi

Kaavan ilmastokestävyyttä on arvioitu Pirkanmaan ELY-keskuksen kehittämällä selainpohjaisella KILVA-työkalulla. Arviointi perustuu kaavaluonnoksen ja kaavaehdotuksen tarkasteluun työkalun kysymysten avulla. Tarkoituksena on koota ilmaston kannalta myönteisistä ratkaisuista sektorikaavio, joka osoittaa kaavan vahvuudet ja kehittämiskohteet yhdyskuntarakenteeseen liittyvien päästölähteiden ja hiilinielujen näkökulmasta. Työkalun avulla tuotettu visuaalinen kaavio osoittaa, että Vanhan kaupungintalon kaavan ilmastokestävyyden painopisteitä ovat luonnonvarojen käytön minimointi, kestävän

elämäntavan mahdollistaminen sekä kulutuksen päästöjen vähentäminen. Myös ilmastonmuutokseen sopeutuminen on huomioitu, mutta sen osalta tunnistettiin kehittämistarpeita erityisesti alueen haavoittuvuuden arvioinnissa.

Laatimisvaiheen kaavassa

Kaavan ilmastokestävyyden vahvuuksiksi nousivat:

- Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyödyntäminen ja resurssiviisas toteuttaminen
- Kestävien toimintojen ja arjen elinympäristön edistäminen
- Uusiutuvan energian tuotantopotentiaalin tunnistaminen

Heikkouksina tunnistettiin:

- Haavoittuvien arvojen ja toimintojen tunnistamisen puutteet

Ehdotusvaiheen kaavassa

Kaavan ilmastokestävyyden vahvuuksiksi nousivat:

- Olemassa olevan hyödyntäminen ja uuden toteuttaminen resurssiviisaasti
- Kulkumuotojakauman painottuminen kestäväksi
- Kestävät ratkaisut mahdollistavien toimintojen ja elettävyyden edistäminen
- Alueen uusiutuvan energian tuotantopotentiaalin selvittäminen

Heikkouksina tunnistettiin:

Kaavasi ilmastokestävyyden painottuminen

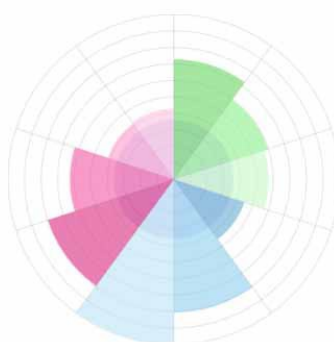
- I Luonnonvarojen käytön minimointi
- II Kestävän elämäntavan mahdollistaminen
- III Kulutuksen päästöjen minimointi
- IV. Ilmastonmuutoksen aiheuttamiin riskeihin varautuminen



KILVA- työkalulla saatu kuvaaja. Laatimisvaihe.

Kaavasi ilmastokestävyyden painottuminen

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



KILVA- työkalulla saatu kuvaaja. Ehdotusvaihe.

- Alueen haavoittuvien arvojen ja toimintojen tunnistaminen
- Äärevöityvistä sääoloista aiheutuvien vaaratekijöiden tunnistaminen

Muutokset hiilivarastossa

Alueen hiilivaraston muutosta arvioitiin hyödyntämällä verkkopohjaista työkalua (<https://hiilikartta.avoin.org/>). Arvion mukaan vuoteen 2030 mennessä hiilivarasto pienenis noin 150 tCO₂e, mikä vastaa 156 tCO₂e/ha. Todelliset vaikutukset voivat kuitenkin olla pienempiä, sillä tonttikohtaisessa suunnittelussa voidaan säilyttää osa puustosta ja maaperän hiilivarastoista. Lisäksi nykyisin osin asfaltoituja alueita voidaan muuttaa istutettaviksi, mikä lisää hiilensidontaa.

Laskenta ei ota huomioon puiden yksilöllistä kuntoa – osa vanhoista puista olisi joka tapauksessa poistettava ja korvattava uusilla istutuksilla, mikä pienentää kaavan tosiasiallista vaikutusta hiilivarastojen vähenemiseen.

Koko laskennan tulos löytyy osoitteesta:

<https://hiilikartta.avoin.org/raportti?planIds=1cfbb230-898c-4d26-b4c9-e4e190a6c411>



Hiilikartta.

Laatimisvaiheen jälkeen ei kaavaan tehty ehdotusvaiheessa aluevarauksiin muutoksia, jotka olisivat muuttaneet hiilikartan tuloksia, sillä korttelialuevaraukset alueella pysyivät samana. Ehdotusvaiheessa kaavaan lisättiin määräyksiä, jotka todellisuudessa lisäävät puiden ja

Vanhan kaupungintalon korttelin asemakaava muutos.
Salon kaupunki

istutettavan alueen säilymistä. Katso *4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet*. Kohdat kaavakarttaan kaavamääräyksiin tehdyt muutokset.

5.4.3 Vaikutukset kevytliikenteen yhteyksiin

Alue sijaitsee olemassa olevan katuverkon keskellä ja se on hyvin saavutettavissa kevyellä liikenteellä. Piha-alueiden esteettömyys ja pyöräpysäköinnin laatu parantavat kevyen liikenteen toimivuutta. Yhteydet Horninpuistoon ja keskustan reiteille säilyvät ja vahvistuvat.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole merkittäviä häiriötekijöitä, kuten raskasta teollisuutta tai vilkasliikenteisiä pääväyliä. Ehdotusvaiheessa laaditun meluselvityksen perusteella melua aiheutuu kuitenkin Tehdaskadun ja Raatihuoneenkadun liikenteestä. Uudisrakentamisen suunnittelussa on otettu huomioon liikennemelun vaikutukset siten, että asuntojen sijoittelu, julkisivurakenteet ja piha-alueiden ratkaisut turvaavat riittävän asumisviihtyvyyden.

Alue sijaitsee myös Salon torin läheisyydessä. Torin toiminnasta voi aiheutua ajoittain melua, erityisesti kesäaikana järjestettävien tori-iltojen ja esiintymisten yhteydessä. Nämä meluhaitat ovat kuitenkin luonteeltaan tilapäisiä ja liittyvät keskustan elävyyteen ja kaupunkikulttuuriin.

Rakentamisen aikana esiintyvät melu- ja pölyhaitat ovat niin ikään tilapäisiä.

5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset ohjaavat rakentamisen sijoittumista, rakennusten ulkoasua ja teknisiä ratkaisuja. Määräyksillä turvataan kulttuuriympäristön arvojen säilyminen, energiatehokkuus ja ekologinen kestävyys. Kaavamerkinnät ja -määräykset ovat kaavaselostuksen liitteenä.

5.7 Nimistö

Kaavamuutoksella ei vaikuta olemassa olevaa nimistöön.

6. Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Toteutusta ohjaavat kaavamääräykset. Kaavatyön yhteydessä tehtiin alueelle pihasuunnitelma sekä asemapiirros ja havainnekuvia ratkaisusta. Suunnitelmat osoittavat yhden kaavamuutoksen mukaisen toteutustavan alueella. Myös muunlaiset ratkaisut ovat mahdollisia.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavamuutoksen toteutuksen aikataulu riippuu osittain asuntomessuhankkeen etenemisestä. Rakentaminen tapahtuu vaiheittain kaupungin strategian mukaisesti.

6.3 Toteutuksen seuranta

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

Salossa 22.8.2025

Eeva Huittinen
Kaavoitusarkkitehti
Maankäyttöpalvelut

Salon kaupunki
Hornintie 2-4, HALIKKO
p.02 778 5101
eeva.huittinen@salo.fi
www.salo.fi