

## Asemakaavan muutos ja tonttijaon muutos, oikorata Salon kaupunkialueella

Kaupunkikehityslautakunta 31.01.2023 § 10

Valmistelija

Vs. asemakaavapäällikkö Virpi Elovaara, virpi.elovaara@salo.fi, 02 778 5114

### **Kaavamuutoksen vireilletulo, lähtökohdat ja tavoitteet**

Asemakaavan muutos sisältyy kaupunginhallituksen 7.2.2022 hyväksymään kaavoituskatsaukseen vuodelle 2022. Asemakaavatyö otettiin mukaan kaavoituskatsaukseen kaupungin omasta aloitteesta. Asemakaavan muutos on kuulutettu vireille 17.5.2022.

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Salon keskustan tuntumassa. Asemakaavan muutosalue alkaa luoteessa rautatieaseman vierestä, jatkuu pitkänomaisena Lukkarinmäen kautta kaakkoon aina Kiskontien alkuun ja golfkentän länsiosaan. Muutosalue koostuu mm. rautatieaseman eteläpuolisesta rata-alueesta, Ratapolun linjasta sekä Salonjoen eteläpuolisista asuin-, puisto-, katu- ja tiealueista. Aluerajauksessa on huomioitu ns. Espoo-Salo-oikoratahankkeen yleissuunnitelma sekä laadittavana oleva tarkempi ratasuunnitelma niiltä osin, kuin suunnitelma on tarpeen asemakaavamuutoksella käsitellä. Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 17,5 ha.

Tavoitteena on muuttaa asemakaavaa Salon keskusta-alueella siten, että siinä huomioidaan Espoo-Salo-oikoradan yleissuunnitelma sekä laadittavana oleva ratasuunnitelma. Asemakaavassa on tarpeen määritellä oikoradan vaatima rata-alue, katu- ja kevyen liikenteen järjestelyt sekä ympäröivä maankäyttö alueen suojelunäkökohdat huomioiden. Asemakaavamuutokset Salon kaupunkialueella ovat edellytyksenä Espoo-Salo oikoradan ratasuunnitelman hyväksymiselle.

### **Suunnittelualueen voimassa olevat kaavat**

#### **Maakuntakaavat**

Salo kuuluu Varsinais-Suomen maakuntaan, ja alueella on voimassa seuraavat maakunta- tai vaihemaakuntakaavat:

- Salon seudun maakuntakaava (vahvistettu ympäristöministeriössä 12.11.2008).
- Tuulivoimavaihemaakuntakaava (vahvistettu ympäristöministeriössä 9.9.2014). Salo kuuluu vaihemaakuntakaavan alueeseen, mutta kaavassa ei ole esitetty Salon keskustan alueelle toimintoja tai aluevarauksia. Lähin merkintä on keskustan itäpuolella Helsingintien varressa oleva energiahuollon kohde (en 402).
- Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava (hyv. 11.6.2018).
- Luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava (hyv. 14.6.2021).

#### **Yleiskaavat**

Suunnittelualueella on voimassa kaksi yleiskaavaa:

- oikeusvaikutteinen Salon Yleiskaava 2020 (voimaan 13.5.2009)
- oikeusvaikutteinen Salon keskustan osayleiskaava 2035 (voimaan 10.9.2016)

#### **Asemakaavat**

Suunnittelualueella on voimassa useita eri aikoina laadittuja asemakaavoja. Kaavamuutosalueelle on osoitettu seuraavia aluevarauksia:

- Olemassa olevat asuinalueet on osoitettu erityyppisiksi pientalojen korttelialueiksi (omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialue AO-2, erillispientalojen korttelialue AO-35, sekä rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialue AR-14).
- Rautatieaseman eteläpuolinen ratapiha ja Salonjoen eteläpuolinen alue kohti Lukkarinmäkeä ja kaakossa Kiskontien varsi on osoitettu rautatiealueeksi (LR, LR-1). Suurimmalla osalla LR-alueista ei ole nykyisin rautatietä, vaan niillä on varauduttu jo aiemmissa asemakaavoissa oikoratasuunnitelmiin.
- Puistoja (VP, VP/s) ja lähivirkistysalueita (VL) on osoitettu rautatieasemalle, Lukkarinmäen asuinalueiden väleihin sekä Kiskontien pohjoispuolelle.
- Urheilualuetta (U) on osoitettu suunnittelualueen kaakkoisosaan (osa golfkenttää).
- Salonjoen eteläpuolelle, rautatiealueen viereen Tehdaskadun ja Salmenrannan väliin on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueetta, joka on varattu puhelinlaitosta varten (Y-11).
- Pienialainen Salonjoen osuus on osoitettu vesialueeksi.
- Kaupungin omistuksessa olevat kadut on osoitettu katualueiksi.

### **Kaavaluonnos**

Asemakaavamuutoksella huomioidaan ns. ESA-radon ratasuunnitelmassa esitetyt tilavaraukset ja radan vaatimat muutokset muussa maankäytössä. Muilta osin kaavaratkaisu on pyritty pitämään mahdollisimman hyvin voimassa olevan asemakaavan mukaisena, ellei muita muutostarpeita ole tullut esiin. Kaavaratkaisussa on pyritty huomioimaan mm. kiinteistönomistajien toiveita.

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan korttelialueita asuinrakentamiselle (A, AO) ja yleisten rakennusten rakentamiselle (Y-11, YO). Lisäksi on varattu yleisiä viheralueita (VP, VL, VU) ja katualueita, vesialuetta (W) sekä rautatiealuetta (LR).

Aluevaraukset perustuvat voimassa oleviin kaavoihin, toteutuneeseen ympäristöön ja ratasuunnitelmiin.

Korttelialueiden toteuttamista ohjataan rakennusaloilla, kerroslukumerkinnoilla ja rakennusoikeuksilla. Jo rakentuneessa ympäristössä kortteleiden käytön periaatteet ovat pitkälti nykytilaa toteavia olemassa olevat rakennukset huomioiden niiltä osin kuin ne voidaan säilyttää.

Asemakaavamuutos edellyttää muutoksia nykyisiin katu- ja tiejärjestelyihin lähinnä ratatunnelin suuaukkojen kohdalla. Asemakaavassa Kiskontielle osoitettua rata-aluetta laajennetaan, mikä edellyttää Anistentien katkaisua ja mahdollisesti sen uudelleen linjaamista Kiskontien pohjoisreunan suuntaisesti Perniöntielle. Jatkosuunnittelussa selvitetään mahdollisuudet turvata pitkän matkan pyöräliikenteen jatkuvuus Kiskontien suuntaisesti. Kiskontien ja Perniöntien liikennevalo-ohjatun risteysalueen liikennejärjestelyt muuttuvat. Samoin ajoyhteys Kiskontieltä lukion tontin pysäköintialueelle katkeaa. Kaavamuutos edellyttää Kiskontien bussipysäkkiparin poistoa Perniöntien risteyksessä. Ratayhteys kulkee sekä betoni- että kalliotunnelissa Kiskontieltä Lukkarinmäen alta ja nousee takaisin pintaan Rauhalanpuiston kohdalla liittyen nykyisiin raidejärjestelyihin. Lännessä Raivaajankadun asuntokatu katkeaa ja Salmenranta kadun linjauksen tasausta lasketaan uuden ratayhteyden alittamiseksi. Ratapolun yhdistettyä pyörätietä ja jalkakäytävää siirretään idemmäksi ja sille rakennetaan uudet Tehdaskadun ja Salonjoen ylittävät sillat.

Kaavamuutoksen edellyttämiä liikennejärjestelyjä katualueilla suunnitellaan tarkemmin jatkosuunnittelussa.

### **Kaavan vaikutukset**

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen

toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. Tässä kaavahankkeessa tullaan erityisesti arvioimaan vaikutuksia ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön, maa- ja kallioperään, alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, liikenteeseen, kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön. Kaavan vaikutuksia on arvioitu kaavaselostuksen kohdassa 5.4.

## **Liitteet**

- osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- kaavakartta
- laatimisvaiheen kaavaselostus

Esittelijä	Vs. Kaupunkikehitysjohtaja
Päätösehdotus	<p>Kaupunkikehityslautakunta päättää asettaa Oikorata Salon kaupunkialueella asemakaavaluonnoksen nähtäville MRA 30§:n mukaisesti 30 vrk:n ajaksi ja pyytää siitä tarvittavat viranomaislausunnot. Asemakaavan muutos koskee Hornin (2) kaupunginosassa kortteliä 4 sekä puisto-, rautatie-, vesi- ja katu-alueita, Armfeltin (3) kaupunginosassa rautatie-, puisto- ja vesialuetta, Meriniityn (4) kaupunginosassa rautatiealuetta, Anisin (11) kaupunginosassa kortteliä 6 sekä puisto-, urheilu-, yleisen tien, rautatie-, suojaviher- ja katualueita, Lukkarinmäen (12) kaupunginosassa osia kortteleista 3, 11, 12, 15, 16 ja 20 sekä puisto-, rautatie- ja katualueita sekä katuaukiota/toria, Alhaisin (13) kaupunginosassa puisto-, lähivirkistys- ja katualueita. Asemakaavan muutoksella muodostuu Hornin (2) kaupunginosassa korttelit 4 ja 18, korttelin 5 tontit 6 ja 7 sekä rautatie-, puisto, vesi- ja katualueita, Armfeltin (3) kaupunginosassa puisto-, rautatie- ja vesialuetta, Meriniityn (4) kaupunginosassa rautatiealuetta, Anisin (11) kaupunginosassa kortteli 6 sekä puisto-, urheilu- ja virkistyspalvelujen, rautatie- ja katualueita, Lukkarinmäen (12) kaupunginosassa korttelit 21 ja 22, korttelin 3 tontti 10, korttelin 11 tontit 6 sekä 11-13, korttelin 12 tontit 1, 2, 4, 14, 18, 21, sekä korttelin 15 tontit 2 ja 18 sekä korttelin 16 tontit 19 ja 22 sekä puisto-, rautatie- ja katualueita, Alhaisin (13) kaupunginosassa puisto-, lähivirkistys- ja katualueita.</p>
Päätös	<p>Mika Mannervesi ilmoitti olevansa jäävi asian esittelyssä, koska kuuluu Turun Tunnin juna Oy:n hallitukseen, hän poistui kokouksesta 17.42 ja palasi 17.55. Mannerveden poissa ollessa esittelijänä toimi vs. kaupunkikehitysjohtaja, maankäyttöpalvelujen johtaja Raimo Inkinen.</p> <p>Simo Vesa ehdotti Heimo Koskisen ja Aune Heleniuksen kannattamana seuraavaa: ”Oikorata Salon kaupunkialueella” asemakaavaluonnosta ei aseteta nähtäville.</p> <p>Puheenjohtaja totesi, että oli tehty esittelijän ehdotuksesta poikkeava kannatettu muutosehdotus, joten asiasta on äänestettävä. Puheenjohtaja ehdotti, että toimitetaan nimenhuutoäänestys. Ne, jotka kannattavat esittelijän ehdotusta äänestävät JAA ja ne jotka kannattavat jäsen Simo Vesan ehdotusta äänestävät EI. Puheenjohtajan ehdotus äänestystavasta hyväksyttiin.</p> <p>Suoritettua äänestyksessä: Esittelijän pohjaehdotus sai 7 JAA ääntä (Lundström, Anttila, Kahila, Kanerva, Räike, Siikonen, Sjöholm-Nikkanen) Jäsen Simo Vesan ehdotus sai 5 EI ääntä (Vesa, Wallius, Helenius, Koskinen, Kymäläinen)</p>

Tyhjä 0  
Poissa 1 (Salomaa)

Puheenjohtaja totesi, että päätökseksi tuli äänin 7- 5 esittelijän ehdotus.

Tiedoksianto Maankäyttöpalvelut/ kaavoitus

Kaupunkikehityslautakunta 12.12.2023 § 186

Valmistelija Asemakaavapäällikkö Virpi Elovaara, virpi.elovaara@salo.fi, 02 778 5114

Kaavaluonnos oli virallisesti nähtävillä 20.2.-21.3.2023. Laatimisvaiheen kuulemisen yhteydessä annettiin 16 lausuntoa ja 8 mielipidettä. Kaavaluonnoksesta saatu palaute sekä siihen laaditut vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä 3, nimellä vastineraportti.

Asemakaavaehdotusta ja aluerajausta on tarkennettu ns. ESA-radan ratasuunnitelman tarkentuessa. Kaavaehdotusta on laadittu rinnakkain ratasuunnittelun kanssa. Kaavaehdotus huomioi radan vaatimat tilavarukset ja muutokset maankäytössä. Kaavaehdotuksessa osoitetaan purettavat rakennukset ja radan edellyttämät käyttöoikeusrajoitukset. Muilta osin kaavaratkaisu on pyritty pitämään mahdollisimman hyvin voimassa olevan asemakaavan mukaisena. Kaava-alueelle on lisätty kaavaluonnoksessa osoitettujen suojeltujen rakennusten lisäksi rakennussuojelumerkintöjä paikallisesti arvokkaisiin ja Uskelankirkkotiehen (Suuri Rantatie) rajautuviin maisemallisesti arvokkaisiin rakennuksiin. Kaava-alueelle osoitetaan uusi puistoalue Lukkarinpuisto purettavien rakennusten paikalle.

Asemakaava on luettavuuden vuoksi esitetty mittakaavassa 1:1 000 ja kartta on jaettu kahdelle arkille, Kartta 1 (länsi) ja Kartta 2 (itä).

Esityslistan liitteet:

- kaavaehdotus, itä
- kaavaehdotus, länsi
- kaavaselostus
- selostuksen liitteet
- sitovan tonttijaon kartat

Esittelijä Vs. Kaupunkikehitysjohdaja

Päätösehdotus Kaupunkikehityslautakunta ehdottaa kaupunginhallitukselle, että se asettaa 4.12.2023 päivätyn asemakaavan muutoksen Oikorata Salon kaupunkialueella ja sitovan tonttijaon, joka koskee Hornin (2) kaupunginosassa kortteleita 4 ja 18, korttelin 5 tontteja 6 ja 7, Anisin (11) kaupunginosassa korttelia 6, Lukkarinmäen (12) kaupunginosassa kortteleja 21 ja 22, korttelin 3 tonttia 10 sekä korttelin 16 tontteja 23 virallisesti nähtäville (MRA 27 §) 30 vuorokauden ajaksi ja pyytää kaavaehdotuksesta tarvittavat lausunnot.

Asemakaavan muutos koskee Hornin (2) kaupunginosassa korttelia 4 sekä puisto-, rautatie-, vesi- ja katualuetta. Armfeltin (3) kaupunginosassa rautatie-, puisto- ja vesialuetta. Meriniityn (4) kaupunginosassa rautatiealuetta. Anisin (11) kaupunginosassa korttelia 6 sekä puisto-, urheilu-, yleisen tien, rautatie-, suojaviher- ja katualuetta. Lukkarinmäen (12) kaupunginosassa osia kortteleista 3, 9, 11, 12, 15, 16 ja 20 sekä puisto-, rautatie- ja katualuetta sekä katuaukiota/toria. Alhaisin (13) kaupunginosassa puisto-, lähivirkistys- ja katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Hornin (2) kaupunginosassa korttelit 4 ja 18, korttelin 5 tontit 6 ja 7 sekä rautatie-, puisto, vesi- ja katualuetta. Armfeltin (3) kaupunginosassa puisto-, rautatie- ja vesialuetta. Meriniityn (4) kaupunginosassa rautatiealuetta. Anisin (11) kaupunginosassa kortteli 6 sekä puisto-, urheilu- ja virkistyspalvelujen, rautatie- ja katualuetta. Lukkarinmäen (12) kaupunginosassa korttelit 21 ja 22, korttelin 3 tontti 10, korttelin 9 tontti 26, korttelin 11 tontit 6 sekä 11-13, korttelin 12 tontit 1, 2, 4, 14, 18, 20, 21, sekä korttelin 15 tontit 2 ja 3 sekä korttelin 16 tontit 22 ja 23 sekä puisto-, rautatie- ja katualuetta. Alhaisin (13) kaupunginosassa puisto-, lähivirkistys- ja katualuetta.

Pöytäkirja tämän pykälän osalta tarkistetaan kokouksessa.

#### Päätös

Mika Mannervesi ilmoitti olevansa esteellinen asian esittelyssä, koska kuuluu Turun Tunnin juna Oy:n hallitukseen. Mannervesi poistui kokouksesta pykälien 185 ja 186 käsittelyn ajaksi klo 17.38, palasi 17.46.

Esittelijänä tämän asian kohdalla toimi vs. kaupunkikehitysjohtaja, maankäyttöpalvelujen johtaja Raimo Inkinen.

Simo Vesa ehdotti Jerina Walliuksen kannattamana seuraavaa:  
Asemakaavan muutosta ei aseteta nähtäville.

Puheenjohtaja totesi, että oli tehty esittelijän ehdotuksesta poikkeava kannatettu muutosehdotus, joten asiasta on äänestettävä. Puheenjohtaja ehdotti, että toimitetaan nimenhuutoäänestys. Ne, jotka kannattavat esittelijän ehdotusta äänestävät JAA ja ne jotka kannattavat jäsen Simo Vesan ehdotusta äänestävät EI. Puheenjohtajan ehdotus äänestystavasta hyväksyttiin.

Suoritettussa äänestyksessä:

Esittelijän pohjaehdotus sai 9 JAA ääntä (Lundström, Salomaa, Anttila, Kanerva, Koskinen, Jönsson, Räike, Siikonen, Sjöholm-Nikkanen)

Jäsen Simo Vesan ehdotus sai 3 EI ääntä (Vesa, Wallius, Helenius)

Tyhjä 0

Poissa 1 (Kahila)

Puheenjohtaja totesi, että päätökseksi tuli äänin 9-3 esittelijän ehdotus.

Pöytäkirja tarkastettiin tämän asian osalta heti kokouksessa.

#### Tiedoksianto

Toimistopalvelut  
Maankäyttöpalvelut

Kaupunginhallitus 18.12.2023 § 388

#### Esittelijä

Kaupunginjohtaja

#### Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää asettaa 4.12.2023 päivätyn asemakaavan muutoksen Oikorata Salon kaupunkialueella ja sitovan tonttijaon, joka koskee Hornin (2) kaupunginosassa kortteleita 4 ja 18, korttelin 5 tontteja 6 ja 7, Anisin (11) kaupunginosassa korttelia 6, Lukkarinmäen (12) kaupunginosassa kortteleja 21 ja 22, korttelin 3 tonttia 10 sekä korttelin 16 tontteja 23 virallisesti nähtäville (MRA 27 §) 30 vuorokauden ajaksi ja pyytää kaavaehdotuksesta tarvittavat lausunnot.

Asemakaavan muutos koskee Hornin (2) kaupunginosassa korttelia 4 sekä puisto-, rautatie-, vesi- ja katualuetta. Armfeltin (3) kaupunginosassa rautatie-, puisto- ja vesialuetta. Meriniityn (4) kaupunginosassa

rautatiealuetta. Anisin (11) kaupunginosassa kortteli 6 sekä puisto-, urheilu-, yleisen tien, rautatie-, suojaviher- ja katualuetta. Lukkarinmäen (12) kaupunginosassa osia kortteleista 3, 9, 11, 12, 15, 16 ja 20 sekä puisto-, rautatie- ja katualuetta sekä katuaukiota/toria. Alhaisin (13) kaupunginosassa puisto-, lähivirkistys- ja katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Hornin (2) kaupunginosassa korttelit 4 ja 18, korttelin 5 tontit 6 ja 7 sekä rautatie-, puisto, vesi- ja katualuetta. Armfeltin (3) kaupunginosassa puisto-, rautatie- ja vesialuetta. Meriniityn (4) kaupunginosassa rautatiealuetta. Anisin (11) kaupunginosassa kortteli 6 sekä puisto-, urheilu- ja virkistyspalvelujen, rautatie- ja katualuetta. Lukkarinmäen (12) kaupunginosassa korttelit 21 ja 22, korttelin 3 tontti 10, korttelin 9 tontti 26, korttelin 11 tontit 6 sekä 11-13, korttelin 12 tontit 1, 2, 4, 14, 18, 20, 21, sekä korttelin 15 tontit 2 ja 3 sekä korttelin 16 tontit 22 ja 23 sekä puisto-, rautatie- ja katualuetta. Alhaisin (13) kaupunginosassa puisto-, lähivirkistys- ja katualuetta.

#### Päätös

Merkittiin, että kaupunginhallituksen 3. varapuheenjohtaja Osmo Friberg oli poissa kokouksesta esteellisenä, osallisuusjävi, asian käsittelyn ajan.

Merkittiin, että Heimo Koskinen oli kokouksessa Osmo Fribergin varajäsenenä.

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

Merkittiin, että Koskinen poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen klo 17.14.

Merkittiin, että Friberg saapui kokoukseen tämän asian käsittelyn jälkeen klo 17.14.

#### Tiedoksianto

Maankäyttöpalvelut

Kaupunginhallitus 20.05.2024 § 163

#### Valmistelija

Asemakaavapäällikkö Virpi Elovaara, virpi.elovaara@salo.fi, 02 778 5114

Kaavaehdotus oli MRA 27 §:n nojalla virallisesti nähtävillä 10.1. - 9.2.2024. Kaavaehdotuksesta saatiin kahdeksan lausuntoa ja kolme muistutusta.

Palautteessa kiinnitettiin huomiota mm. hulevesien hallintaa koskeviin vaikutuksiin ja johtoreitteihin, rakentamisvaiheen vaikutuksiin (mahdolliset vauriot rakennuksille, asuminen ja virkistys), haitallisiin vaikutuksiin alueen kiinteistöille (siinäkin tapauksessa, että rataa ei rakennettaisi), luontoarvoihin, kiinteistönomistajien kuulemiseen, visualisointikuvien riittämättömyyteen, muuttuvaan kaupunkikuvaan (purettavat rakennukset ja uudet elementit katukuvassa), kaavakartan selvyyteen purettavien rakennusten osalta, suojelumerkintöjen perusteisiin, rakennetun kulttuuriympäristön huomioimiseen, uudisrakentamisen riittävään ohjaukseen, maisemavaikutuksiin myös betonitunnelin elinkaaren näkökulmasta, lepakoiden parempaan huomioimiseen, ilmastoon ja kiertotalouteen kohdistuviin vaikutuksiin, ympäristöhäiriöihin (melu, värinä, runkomelu, happamat sulfaattimaat) ja niiden torjumiseen, kaavamuutosalueen pinta-alan virheellisiin tietoihin sekä maakunta- ja yleiskaavasta poikkeavaan ratalinjaukseen.

Lausunnot ja muistutukset sekä niihin annetut vastineet ovat luettavissa ehdotusvaiheen vastineraportista (selostuksen liitteet, liite 6).

#### **Kaavaehdotuskarttaan tehdyt muutokset**

- Asemakaavaan lisättiin seuraava yleismääräys: "Kaavakartalla ei ole

esitetty maanalaisia johtoja ja putkia. Rakennushankkeeseen ryhtyvän on selvítettävä niiden sijainti rakennuslupavaiheessa tai muuhun rakentamiseen ryhdyttäessä.”

- Kaavassa osoitettiin uusi hulevesipumppaamo Salmenrannan ja Malturinkadun liittymään puistoalueelle (et-2-merintä VP-alueella). Salonjoen länsipuolen hulevesipumppaamo siirretään. Uusi sijainti on kaava-alueen ulkopuolella Satamakadun ja Salonjoen välissä, voimassa olevan asemakaavan rautatiealueella (LR). Ratapolun varren hulevesipumppaamo sekä Tehdaskadun hulevesipumppaamo Ratapolun läheisyydessä poistuvat.
- Korttelin 18 tontin 1 rakennuksen arvoluokka vaihdettiin lausunnon mukaan valtakunnallisesta maakunnalliseksi (sr-1/vk → sr-1/mk).
- Asemapuiston kaavamerkintää VP/s-1 tarkennettiin määräyksen /s-1 osalta seuraavasti: ”Alueen puistomaisuus tulee säilyttää. Uuden puuston ja muiden kasvilajien valinnassa tulee huomioida soveltuminen puiston kokonaisuuteen. Polkujen ja muiden rakenteiden suunnittelussa, materiaalivalinnoissa ja toteutuksessa tulee huomioida alueen luonne”.
- Rakennusala vain tsasounaa varten osoitettiin merkinnällä 'yk-1', ja sille annettiin kaavamääräys: ”Rakennusala, jolle saa sijoittaa kirkon tai muun seurakunnallisen rakennuksen. Alue on varattu tsasounaa varten”.
- Määräyksiin ma-LR/b1 ja ma-LR/b2 tehtiin seuraava lisäys: ”Istutettavien kasvilajien tulee olla alueelle luonteenomaisia”.
- RKY-alueella sijaitsevien Reksinpuiston ja Lukkarinpuiston määräystä tarkennettiin. Ne osoitettiin merkinnällä VP-1, määräys: ”Puisto, jonka suunnittelussa, toteutuksessa sekä kasvilajien ja kalusteiden valinnassa tulee huomioida puiston sijoittumien valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY).”
- luo-2 määräystä täydennettiin: ”Mikäli rakennus on lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikka, rakennuksen purkaminen edellyttää luonnonsuojelulain 83 § mukaista poikkeuslupaa lisääntymis- ja levähdyspaikan heikentämisen ja hävittämisen kiellosta.”
- Asemakaavan yleismääräyksiin lisättiin maininta happamien sulfaattimaiden käsittelystä: ”Suunnittelualueella mahdollisesti esiintyvät happamat sulfaattimaat tulee ottaa huomioon radan rakentamisessa siten, että ne eivät aiheuta merkittävää maaperän tai vesistöjen happamoitumista tai happaman ja metallipitoisen valunnan muodostumista. Happamien sulfaattimassojen hyötykäyttöä tulee selvittää.”

### **Meluntorjuntaan liittyviä määräyksiä muutettiin**

- Asemakaavasta poistettiin meluesteen aaltoviivamerkintä.
- Asemakaavasta poistettiin merkintä 'me-1'.
- LR-1 –aluevarausmerkintään lisättiin meluntorjuntaa koskeva teksti, jolla viitataan ratasuunnitelmiin. Uusi määräys kokonaisuudessaan: ”Rautatiealue. Alueelle toteutettavan melusuojausten tarkempi toteutustapa ja sijoittelu määritellään ratasuunnitelmassa. Alueelle sijoittuvat kiinteät rakenteet, kuten tunnelin suuaukot, meluntorjuntarakenteet, betonikaukalot, kaiteet yms. tulee suunnitella ja toteuttaa rakennetun kulttuuriympäristön arvot, kaupunkikuva ja lähiympäristön luonne huomioiden.” Lisäys korvaa osaltaan meluesteviivan poistamista.
- Meluntorjuntaan liittyvän yleismääräys nro 3:n sisältöä tarkennettiin koskemaan lähinnä uudisrakentamista ja peruskorjausta. Määräyksessä säilytettiin ulko-oleskelualueiden melusuojaus rakennusten sijoittelulla. Uusi määräys: ”Peruskorjattaessa olemassa olevia tai rakennettaessa uusia asuinrakennuksia, tulee näiden julkisivurakenteissa ottaa huomioon junaradan aiheuttama liikennemelu, ja rakennusten sijoittelulla pyrittävä tarvittaessa lieventämään ulko-oleskelualueiden melutasoa.”

Meluntorjunnan yhteisvastine on kokonaisuudessa luettavissa vastineraportin s. 23 alkaen.

### **Kaavaselostukseen tehdyt täydennykset**

- Hulevesiä koskeva vaikutusarviointi siirrettiin kaavaselostuksen kohtaan 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön → Tekninen huolto → Vesihuolto.
- Tulvareitteihin ei ole kaavaselostuksessa otettu erikseen kantaa. Ratasuunnitelmaselostuksen mukaan ratasuunnitelmassa siltojen ja rumpujenaukot mitoitetaan aukkolaskelmin ja siten varmistetaan, että rakenteet eivät itsessään lisää tulvariskiä. Tulvareitit kuvattiin em. pohjalta kaavaselostukseen.
- Selostukseen lisättiin visualisointikuva Raivaajankatu 2a:n kohdalta länteen.
- Vaikutusarviointia täydennettiin asumiseen ja virkistykseen kohdistuvien rakentamisen aikaisten vaikutusten osalta sekä rakentamisvaiheen ympäristöhäiriöiden osalta.
- Selostukseen lisättiin kartta RKY-alueella purettavista rakennuksista ja ESAhankkeen vuoksi purettavista rakennuksista (s. 37 kuva 17).
- Vaikutusarviointia lepakoiden osalta tarkennettiin. (kaavaselostus kohta 5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön).
- Vaikutusarviointia ilmastoon tarkennettiin koskemaan tätä suunnittelualueetta (kaavaselostus kohta 5.4.3 Muut vaikutukset)

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen §32 mukaan jos kaavaehdotusta on olennaisesti muutettu sen jälkeen, kun se on asetettu julkisesti nähtäville, se on asetettava uudelleen nähtäville.

Saadun palautteen perusteella kaavaan tehtävät muutokset ovat sen verran merkittäviä, että kaavaehdotus tulee asettaa uudestaan nähtäville.

### **Liitteet**

- Oikorata Salon kaupunkialueella – Kaavaehdotus 2, Kaavakartta 1 länsi 24.4.2024
- Oikorata Salon kaupunkialueella – Kaavaehdotus 2, Kaavakartta 2 itä 24.4.2024
- Oikorata Salon kaupunkialueella – Kaavaehdotus 2, Kaavaselostus 24.4.2024
- Oikorata Salon kaupunkialueella – Kaavaehdotus 2, Selostuksen liitteet 24.4.2024
- Oikorata Salon kaupunkialueella – Sitovan tonttijaon kartat 21.11.2023

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää asettaa 24.4.2024 päivätyn asemakaavan muutoksen Oikorata Salon kaupunkialueella ja sitovan tonttijaon, joka koskee Hornin (2) kaupunginosassa kortteleita 4 ja 18, korttelin 5 tontteja 6 ja 7, Anisin (11) kaupunginosassa korttelia 6, Lukkarinmäen (12) kaupunginosassa kortteleja 21 ja 22, korttelin 3 tonttia 10 sekä korttelin 16 tontteja 23 virallisesti nähtäville (MRA 27 §) 30 vuorokauden ajaksi ja pyytää kaavaehdotuksesta tarvittavat lausunnot.

Asemakaavan muutos koskee Hornin (2) kaupunginosassa korttelia 4 sekä puisto-, rautatie-, vesi- ja katualuetta. Armfeltin (3) kaupunginosassa rautatie-, puisto- ja vesialuetta. Meriniityn (4) kaupunginosassa rautatiealuetta. Anisin (11) kaupunginosassa korttelia 6 sekä puisto-, urheilu-, yleisen tien, rautatie-, suojaviher- ja katualuetta. Lukkarinmäen (12) kaupunginosassa osia kortteleista 3, 9, 11, 12, 15, 16 ja 20 sekä puisto-, rautatie- ja katualuetta sekä katuaukiota/toria. Alhaisin (13) kaupunginosassa puisto-, lähivirkistys- ja katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Hornin (2) kaupunginosassa korttelit 4 ja 18, korttelin 5 tontit 6 ja 7 sekä rautatie-, puisto, vesi- ja

katualuetta. Armfeltin (3) kaupunginosassa puisto-, rautatie- ja vesialuetta. Meriniityn (4) kaupunginosassa rautatiealuetta. Anisin (11) kaupunginosassa kortteli 6 sekä puisto-, urheilu- ja virkistyspalvelujen, rautatie- ja katualuetta. Lukkarinmäen (12) kaupunginosassa korttelit 21 ja 22, korttelin 3 tontti 10, korttelin 9 tontti 26, korttelin 11 tontit 6 sekä 11-13, korttelin 12 tontit 1, 2, 4, 14, 18, 20, 21, sekä korttelin 15 tontit 2 ja 3 sekä korttelin 16 tontit 22 ja 23 sekä puisto-, rautatie- ja katualuetta. Alhaisin (13) kaupunginosassa puisto-, lähivirkistys- ja katualuetta.

## Päätös

Merkittiin, että kaupunginhallituksen 3. varapuheenjohtaja Osmo Friberg poistui kokouksesta esteellisenä, osallisuusjävi, tämän asian käsittelyn ajaksi klo 17.58.

Mikko Lundén ehdotti Antti Olkinuoran kannattamana seuraavaa:  
Asemakaavaehdotusta ei aseteta nähtäville.

Puheenjohtaja totesi, että oli tehty esittelijän ehdotuksesta poikkeava kannatettu muutosehdotus, joten asiasta on äänestettävä. Puheenjohtaja ehdotti, että toimitetaan nimenhuutoäänestys. Ne, jotka kannattavat esittelijän ehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat jäsen Lundénin ehdotusta äänestävät EI. Puheenjohtajan ehdotus äänestystavasta hyväksyttiin.  
Suoritettuna äänestyksessä

Esittelijän pohjaehdotus sai kymmenen JAA ääntä (Paassilta, Nummentalo, Riski, Aaltonen, Keto-Oja, Alaranta, Huittinen, Härri, Anttila, Yli-Jama)  
Jäsen Lundénin ehdotus sai kaksi EI ääntä (Lundén, Olkinuora)  
Tyhjä 0 (-)  
Poissa 1 (Friberg)

Puheenjohtaja totesi, että päätökseksi tuli äänin 10 - 2 esittelijän ehdotus.

Merkittiin, että Friberg saapui kokoukseen klo 18.00.

## Tiedoksianto

Asemakaavayksikkö

Kaupunginhallitus 11.05.2026  
2019/10.02.03/2022

## Valmistelija

Asemakaavapäällikkö Virpi Elovaara, virpi.elovaara@salo.fi, 02 778 5114

Asemakaavan muutosehdotus, kaavaehdotus 2 oli MRA 27§:n nojalla virallisesti nähtävillä 5.6. – 9.8.2024 välisen ajan. Nähtävillä olleesta kaavaehdotuksesta annettiin lausuntoja 7 kappaletta. Muistutuksia annettiin 36 kappaletta. Kaksi niistä oli muutamaa kohtaa lukuun ottamatta samansisältöisiä, joten ne on yhdistetty (muistutus 14). Lausunnot ja muistutukset sekä niihin annetut vastineet ovat kokonaisuudessaan luettavissa ehdotusvaiheen vastineraportista (kaavaselistuksen liite 7).

Kaavaehdotus 2:n nähtävillä olon jälkeen tehdyt tarkistukset.

### **Kaavakartta:**

- Kahden olemassa olevan rakennuksen rakennusalan rajat korjattu siten, etteivät ne ulotu katualueelle: Salmenrannassa korttelin 3 tontti 10 ja Lukkarinkujalla korttelin 12 tontti 2. Muutos ei vaikuta rakennusoikeuksiin.
- 2. kaupunginosan (Horn) korttelin 5 tontilla 6 olevan yhden rakennuksen suojelumerkintä 'sr-2' on poistettu. Rakennus on

romahtanut kaavahankkeen aikana. Rakennusoikeus 30 k-m<sup>2</sup> on säilytetty. Tieto on tullut kiinteistönomistajalta ja asia on tarkistettu paikan päällä. Turun museokeskus on hyväksynyt suojelumerkinnän poistamisen 30.9.2024.

- Lukkarinkujan varrella korttelin 11 tontin 13 kadun puoleisen nurkan raja korjattu nykyisen kiinteistönrajan mukaiseksi. Muutos on vaikuttanut hieman katu- ja AO-korttelialueen pinta-aloihin, mutta ei tontin rakennusoikeuteen.
- Viitekartalla ”poistuva kaava” aluerajausta korjattu Lukkarinkujan eteläpuolella.
- Kaavamääräys: Purettavan tai siirrettävän rakennuksen määräykseen lisätty, että rakennusta saa korjata ja ylläpitää.
- Kaavamääräys: RKY-alueen määräystä muutettu siten, että alueella suoritettavissa toimenpiteissä kulttuuriympäristön ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuskannan huomioiminen on velvoittavaa, ja että radan rakentamisen vaikutusalueella arvot tulee huomioida mahdollisuuksien mukaan.
- Kaavamääräys: Luo-1-osa-aluevarauksen määräystä muutettu siten, että alueen hoidossa luonnon monimuotoisuuden ja erityispiirteiden säilymisen edistäminen on velvoittavaa.
- Kaavamääräys: Yleismääräys 3:een lisätty: ”Toimenpiteet eivät saa heikentää suojeluarvoja”.
- Lisätty puuttuva merkintä rautatiealueen alittavasta kadusta Satamakadun kohdalla, tunnus 'a'. Korjattu alittavien katujen viivatyypin pistekatkoviivaksi voimassa olevan asemakaavan mukaan. Muutos ei vaikuta kaavamääräykseen.
- Lisätty puistojen nimet, Vähäsillanpuisto ja Perhelänpuisto
- Poistettu ”Asemakaavan muutoksella muodostuu”-tekstistä korttelin 12 tontti 14 (on puistoaluetta)

#### **Kaavaselostus:**

- Kaavaprosessin vaiheiden sekä osallistumisen ja vuorovaikutuksen kuvaus täydennetty (2.1 ja 4.3.2).
- Lisätty tiedot pohjavesialueista: Lähtökohdat 3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema Vesistöt ja vesitalous.
- Lisätty maakuntakaavan teemakartan ote Lukkarinmäen kulttuurimaisema- alueesta kohtaan 3.2.2 Maakuntakaava sekä tietoja kaavamuutosalueen kulttuuriperintökohteista.
- Lisätty kaavaehdotus 2:sta saadun palautteen yhteenveto: 4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen Osallisten tavoitteet.
- Vaikutuksia rakennettuun ympäristöön tarkistettu: kohdan 5.4.1 alakohdat:
  - o Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella: vertaus voimassa olevaan asemakaavaan.
  - o Liikenne: vaikutuksia jalankulkuun ja pyöräilyyn tarkistettu.
  - o Rakennettu kulttuuriympäristö: tarkistettu vaikutuksia RKY-alueiden ja Lukkarinmäen ympäristön osalta, korjattu muuttunut tieto purettavien ja suojeltavien rakennusten osalta (tuhoutunut rakennus; myös kuva 19), tarkistettu betonitunnelin aiheuttamia vaikutuksia myös kasvillisuuden osalta.
  - o Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt: tarkistettu melun konkreettisia vaikutuksia asumiseen.
- Vaikutuksia luonnonympäristöön tarkistettu: 5.4.2 Vesistöt ja vesitalous: lisätty arvio pohjaveteen kohdistuvista vaikutuksista.
- Muita vaikutuksia tarkistettu: kohdan 5.4.3 alakohdat:
  - o Lisätty arvio vaikutuksista yhdyskuntatalouteen sekä vaikutukset kiinteistöihin.
  - o Ilmastovaikutuksiin lisätty kohta Kestävät liikkumismuodot
- 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat: lisätty tieto Museoviraston laatimasta rautatierakennusten korjausohjekortistosta.

- 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus: lisätty tieto rakennusten korjaus- ja ylläpito-oikeudesta (AKL 58 §).

Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten asemakaavaehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudestaan nähtäville.

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ja vaikutusten arvioinnit ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

#### **Liitteet**

- Oikorata Salon kaupunkialueella – Kaavaehdotus 2, Kaavakartta 1 länsi 24.4.2024 täyd. 23.3.2026
- Oikorata Salon kaupunkialueella – Kaavaehdotus 2, Kaavakartta 2 itä 24.4.2024 täyd. 23.3.2026
- Oikorata Salon kaupunkialueella – Kaavaehdotus 2, Kaavaselostus 24.4.2024 täyd. 23.3.2026
- Oikorata Salon kaupunkialueella – Kaavaehdotus 2, Selostuksen liitteet 31.3.2025
- Oikorata Salon kaupunkialueella – Sitovan tonttijaon kartat 21.11.2023.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto hyväksyy 24.4.2024 ja 23.3.2026 täydennetyn Oikorata Salon kaupunkialueella asemakaavan muutoksen ja siihen liittyvän tonttijaon.

Asemakaavan muutos koskee Hornin (2) kaupunginosassa korttelia 4 sekä puisto-, rautatie-, vesi- ja katualuetta. Armfeltin (3) kaupunginosassa rautatie-, puisto- ja vesialuetta. Meriniityn (4) kaupunginosassa rautatiealuetta. Anisin (11) kaupunginosassa korttelia 6 sekä puisto-, urheilu-, yleisen tien, rautatie-, suojaviher- ja katualuetta. Lukkarinmäen (12) kaupunginosassa osia kortteleista 3, 9, 11, 12, 15, 16 ja 20 sekä puisto-, rautatie- ja katualuetta sekä katuaukiota/toria. Alhaisin (13) kaupunginosassa puisto-, lähivirkistys- ja katualuetta. Asemakaavan muutoksella muodostuu Hornin (2) kaupunginosassa korttelit 4 ja 18, korttelin 5 tontit 6 ja 7 sekä rautatie-, puisto, vesi- ja katualuetta. Armfeltin (3) kaupunginosassa puisto-, rautatie- ja vesialuetta. Meriniityn (4) kaupunginosassa rautatiealuetta. Anisin (11) kaupunginosassa kortteli 6 sekä puisto-, urheilu- ja virkistyspalvelujen, rautatie- ja katualuetta. Lukkarinmäen (12) kaupunginosassa korttelit 21 ja 22, korttelin 3 tontti 10, korttelin 9 tontti 26, korttelin 11 tontit 6 sekä 11-13, korttelin 12 tontit 1, 2, 4, 18, 20, 21, sekä korttelin 15 tontit 2 ja 3 sekä korttelin 16 tontit 22 ja 23 sekä puisto-, rautatie- ja katualuetta. Alhaisin (13) kaupunginosassa puisto-, lähivirkistys- ja katualuetta.

Pöytäkirja tarkastetaan tämän asian osalta heti kokouksessa.

Päätös

Tiedoksianto

Toimistopalvelut