

Asemakaavan muutos Koskikatu 1

Elinvoimajaosto 25.08.2026
2060/10.02.03/2026

Valmistelija

Asemakaavapäällikkö Virpi Elovaara, virpi.elovaara@salo.fi, 02 778 5114
ja kaavoitusarkkitehti Elisa Nuora, elisa.nuora@salo.fi, 02 778 5111

Vireilletulo, lähtökohdat ja tavoitteet

Elinvoimajaosto päätti 31.3.2026 (§ 45) käynnistää Koskikatu 1 asemakaavan muutoksen. Koska kaavahanke ei sisältynyt kaupunginhallituksen 23.2.2026 § 47 hyväksymään vuoden 2026 kaavoituskatsaukseen, se otettiin valmisteluun kaavoitusohjelman ulkopuolisena hankkeena. Hallintosäännön § 41 mukaan elinvoimajaosto voi päättää asemakaavan laatimisen aloittamisesta myös silloin, kun hanke ei ole kaavoituskatsauksessa.

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtävillä olosta on ilmoitettu kuulutuksella. OAS oli nähtävillä 21.4.-8.5.2026.

Kaava-alue koskee Kauniaisten (5) kaupunginosan korttelin 21 tonttia 1 sekä puisto- ja katualueita. Suunnittelualue sijaitsee näkyvällä paikalla vilkkaasti liikennöityjen väylien varrella. Alue rajautuu risteäviin Ohikulkutiehen ja Hämeentiehen sekä erillispientalo- ja rivitaloalueisiin. Kaava-alue on kooltaan noin 9 164 neliometriä.

Suunnittelualueen nykytilanne

Yleiskaava

Kaava-alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Salon keskustan osayleiskaava 2035. Kaava-alueella on palvelujen ja hallinnon aluetta (P) sekä lähivirkistysaluetta (VL). Alueen läpi kulkee ulkoilureitti. Palvelujen ja hallinnon alueella korttelin tehokkuus (e) on 0,5 ja suurin sallittu kerroskorkeus on II. Suunnittelualueella koskevat yleismääräykset: Vanhan rakennuslain (kaavat ennen 1.1.2000) aikaisilla alueilla kaavoja uudistettaessa, kerrosalan laskentaperiaatteissa kerrosluvun määrittelyissä huomioidaan vanhan rakennuslain mahdollistama rakentaminen. Maantasopysäköinnissä autopaikkoja on osoitettava seuraavasti: - Liiketilat: yksi kutakin kerrosalan 50 neliometriä kohti. - Toimisto-, ravintola- ja kokoontumistilat: yksi kutakin kerrosalan 70 neliometriä kohti.

Asemakaava

Alueella on voimassa kaksi asemakaavaa (vahvistettu 15.10.1976 ja 19.07.1974). Kaavoissa suunnittelualueelle on osoitettu Moottoriajoneuvojen huoltoasemien korttelialue (AM-1) ja istutettavaa puistoaluetta (PI) sekä katualueita.

Moottoriajoneuvojen huoltoasemien korttelialueella kullakin tontilla on varattava vähintään seuraavat autopaikat: 1) Toimistot, liikehuoneistot ja niihin verrattavat: yksi autopaikka 50 huoneistoalan neliometriä kohti. 2) Autohuoltoasemat: Jokaista huoltopaikkaa kohti 5 autopaikkaa, kuitenkin vähintään viisi autopaikkaa autohuoltoasemaa kohti. Moottoriajoneuvojen huoltoasemien korttelialueella rakennusten suurimmaksi sallituksi varsinaiseksi kerrosluvuksi on osoitettu I ja rakennuksen suurimmaksi sallituksi pohjapinta-alaksi 1 000 m².

Kaavaluonnos

Kaavaluonnoksessa alueelle muodostuu laajempi huoltoaseman korttelialue (LH-1), puistoaluetta (VP) ja katualueita. Huoltoaseman korttelialueelle saa sijoittaa autopesulan. Toiminta ei saa aiheuttaa sellaista ympäristöhäiriötä, joka merkittävästi vähentää läheisten asuinkäytössä olevien alueiden ja alueen osien asumisviihtyvyyttä tai heikentää alueen siistiä yleisilmettä erityisesti pääliikenneväylien suunnista. Puistoalueella tulee säilyttää ja täydentää monikerroksisista puu- ja pensaskasvillisuutta. Kasvillisuudella tulee turvata puistomainen maisema viereisen asuinalueen suuntaan. Jalankululle ja pyöräilylle varattu katualue sekä Koskikadun katualue on osoitettu olemassa olevien katualueiden mukaisesti.

Kaavamuutoksen kokonaispinta-ala on 9 164 neliometriä, josta huoltoaseman korttelialuetta on 6 646 m², puistoaluetta 142 m² ja katualueita yhteensä 2 376 m². Huoltoaseman korttelialueella rakennusten suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on osoitettu I ja rakennusoikeudeksi 1000k-m², jolloin korttelin tehokkuus (e) on 0,15.

Kaava-alueelle muodostuu tontti 2 huoltoaseman korttelirajauksen (LH-1) mukaisesti. LH-1-korttelin autopaikkamitoitus on 1ap./50k-m² ja pyöräpaikkamitoitus 1pp./100k-m². Pyöräpaikoissa on oltava runkolukitusmahdollisuus. Huoltoaseman korttelialueella varastointiin käytettävät piha-alueet tulee aidata niiltä osin kuin ne rajautuvat liikenne-, katu-, tai puistoalueeseen.

Puistoalueella sijaitseva vanha tammi on merkitty suojeltavaksi.

Kaavamääräyksillä ohjataan lisäksi maaperän olosuhteiden huomioimista, hulevesihallinnan suunnittelua sekä jätehuoltoon ja energiatehokkuuteen liittyviä asioita.

Kaavassa on sitova tonttijako.

Liitteet

- OAS – Asemakaavan muutos, Koskikatu 1
- Koskikatu 1 – kaavakartta - laatimisvaihe
- Koskikatu 1 – kaavaselostus - laatimisvaihe
- Koskikatu 1 - kaavaselostuksen liitteet – laatimisvaihe

Esittelijä

Elinvoimajohtaja

Päätösehdotus

Elinvoimajaosto päättää asettaa Koskikatu 1 kaavaluonnoksen nähtäville MRA 30 §:n mukaisesti 30 päivän ajaksi ja pyytää siitä tarvittavat viranomaislausunnot. Asemakaavan muutos koskee Kauniaisten (5) kaupunginosan korttelin 21 tonttia 1 sekä puisto- ja katualueita.

Asemakaavamuutoksella muodostuu Kauniaisten (5) kaupunginosan korttelin 21 tontti 2 sekä puisto- ja katualueita.

Päätös

Tiedoksianto

Asemakaavayksikkö