

Asemakaavan muutos ja tonttijaon muutos Rikalankatu

Elinvoimajaosto 24.02.2026 § 27

Valmistelija

Asemakaavapäällikkö Virpi Elovaara, virpi.elovaara@salo.fi, 02 778 5114
ja yleiskaavasuunnittelija Elisa Nuora, elisa.nuora@salo.fi, 02 778 5907

Rikalankadun asemakaavamuutos on sisältynyt kaupunginhallituksen kulloinkin hyväksymään kaavoituskatsaukseen vuosina 2020 ja 2023-2025.

Kaupungin tavoitteena on kaavoittaa nykyisen pienteollisuusrakennusten korttelialueen tilalle asumista Salon yleiskaava 2020:n mukaisesti. Lisäksi kaupungin tavoitteena on turvata kulttuurihistoriallisen ympäristön säilymistä suojelemalla kaava-alueella sijaitseva 1800-luvun lopulla rakennettu entinen navettarakennus.

Suunnittelualue sijaitsee Rappulan kaupunginosassa noin kahden kilometrin etäisyydellä Salon ydinkeskustasta. Kaava-alue sijoittuu Rikalankadun varrelle ja näkyy alueelliselle pääväylälle Halikontielle. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 5 977 neliömetriä. Asemakaavan muutosalue koskee koko kiinteistöä 734-19-13-2. Aluetta ympäröivät pohjoisesta Rikalankatu, idästä Alastuvanpuisto ja etelästä sekä lännestä rivitaloalueet. Kaupunki omistaa kaava-alueen ja vuokraa koko kiinteistöä. Kiinteistön rakennukset ovat yksityisessä omistuksessa.

Voimassa olevassa asemakaavassa alueella on pienteollisuusrakennusten korttelialue (TP-10). Salon yleiskaava 2020:ssa alueella on osoitettu pientalovaltainen asuntoalue (AP).

Kaavaluonnos

Asemakaavaluonnoksessa alueelle on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL) ja asuinpientalojen korttelialue (AP). Kaava-alueelle muodostuu kaksi tonttia, yksi kullekin korttelialueelle. Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueella sijaitseva entinen navettarakennus on merkitty suojeltavaksi rakennukseksi (sr-3).

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 380 k-m². Asuinpientalojen korttelialueen tehokkuudeksi on osoitettu e=0,3, mikä vastaa 1 369 k-m² rakennusoikeutta. Asuinpientalojen korttelialueella rakennusten kerroskorkeus on alueelle tyypillisesti ½ k l.

Uudisrakennuksien julkisivujen tulee olla puuta ja julkisivuväriytyksenä sallitaan keskivahvat sävyt. Uudisrakennusten kattomuodon tulee olla harjakatto, aumakatto tai pulpettikatto. Rakennuksissa tulee käyttää lukkosauma- tai konesaumapeltikatetta. Katteen värinä tulee käyttää tummanharmaata.

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueella autopaikoituksessa noudatetaan vähimmäisvaatimusta 1ap./asunto ja 1ap./50 liike- ja toimistotilakerrosalaneliömetriä. Asuinpientalojen korttelissa autopaikoituksessa noudatetaan vähimmäisvaatimusta 1ap./asunto. Asukkaiden autopaikat tulee toteuttaa katettuun tilaan. Lisäksi molemmilla korttelialueilla pyöräpaikkoja vaaditaan 1pp./40k-m², joista 50% on oltava lukitussa tilassa.

Kaavassa on täydentäviä määräyksiä kaupunkikuvasta ja rakentamisesta, piha-alueista ja kasvillisuudesta, jätehuollosta sekä viher- ja puutarhajätteen käsittelystä, hulevesistä ja energiasta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavakartta- sekä selostusluonnos liitteineen ovat esityslistan liitteenä. Suppea rakennushistoriaselvitys entisestä navettarakennuksesta on oheismateriaalina.

Esittelijä

Elinvoimajohtaja

Päätösehdotus

Elinvoimajaosto päättää hyväksyä 9.2.2026 päivätyn Rikalankadun asemakaavan muutosluonnoksen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä asettaa ne nähtäville MRA 30 §:n mukaisesti 30 vrk:n ajaksi ja pyytää siitä tarvittavat viranomaislausunnot.

Asemakaavan muutos koskee Rappulan (19) kaupunginosan korttelin 13 tonttia 2. Asemakaavan muutoksella muodostuu Rappulan (19) kaupunginosan korttelin 13 tontit 3 ja 4.

Päätös

Elinvoimajaosto hyväksyi päätösehdotuksen.

Tiedoksianto

Asemakaavayksikkö

Elinvoimajaosto 25.08.2026
5680/10.02.03/2025

Valmistelija

Kaavoitusarkkitehti, Elisa Nuora, elisa.nuora@salo.fi, 02 778 5111

Kaavaluonnos oli laatimisvaiheen kuulemista varten (MRA 30§) nähtävillä 11.3.-13.4.2026 välisen ajan. Nähtävillä olleesta kaavaluonnoksesta saatiin 4 lausuntoa ja 1 kannanotto. Kaavaluonnoksesta saatu palaute sekä siihen laaditut vastineet on koottu kaavaselostuksen liitteeseen 8. Palautteen sekä jatkokehittelyn perusteella kaavamääräyksiin tehtiin seuraavat muutokset.

Ehdotusvaiheen kaavakarttaan tehdyt muutokset:

- Kaavakarttaan lisättiin johtovarausmerkintä.
- Kortteleiden rajoja ja AP-korttelin rakennusaloja muutettiin
- Puin ja pensain istutettava alue poistettiin ja istutettavaa aluetta lisättiin.
- AL-korttelin auton säilytyspaikan rakennusala muutettiin.
- AL-korttelin istutettavan alueen rajausta muutettiin.
- Lisättiin rakennusala, jolle saa sijoittaa jätekatoksen.
- Säilytettävä/istutettava puurivistö -määräystä tarkennettiin puiden välisellä enimmäisetaisyydellä ja merkintä katkaistiin johtovarausmerkinnän päältä.

Yleisiin määräyksiin tehdyt muutokset:

- PIHA-ALUEET JA KASVILLISUUS -kohtaan lisättiin:
AP-korttelissa on istutettava vähintään yksi keski- tai suurikokoiseksi kasvava puu kutakin alkavaa tontin pinta-alan 600m² kohti tontin reunalla sijaitsevan puurivistön lisäksi.

- KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN -kohtaan lisättiin:
AL-kortteliin saa rakentaa yhden enintään 30m² autokatoksen. AP-korttelissa asukkaiden yhteisiä autokatoksia saa rakentaa enintään 2kpl rakennusala kohti.
Alueella sijaitsevien johtojen tarkka sijainti on selvitettävä ennen rakentamistoimenpiteitä.
- KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN -kohdasta poistettiin:
Aurinkopaneelien sävyn tulee olla katemateriaalin sävyä.
- LUONNONSUOJELU-kohta lisättiin:
Ennen rakennusten purkamista mahdollinen lepakoiden esiintyminen sekä lajin mahdolliset lisääntymis- tai levähdyspaikat tulee selvittää ja huomioida luonnonsuojelulain edellyttämällä tavalla. Ennen rakennusten purkamista mahdollinen toistuvasti samaa pesää käyttävien lintujen esiintyminen tulee selvittää ja huomioida luonnonsuojelulain edellyttämällä tavalla.

Kaavaselistusta täydennettiin ja kaava-alueesta tehtiin luontokartoitus.

Esityslistan liitteinä ovat kaavakartta ja kaavaselostus liitteineen. Suppea rakennushistoriaselvitys entisestä navettarakennuksesta ja kaava-alueesta teetetty luontokartoitus ovat oheismateriaaleina.

Esittelijä

Elinvoimajohtaja

Päätösehdotus

Elinvoimajaosto ehdottaa kaupunginhallitukselle, että se asettaa 14.8.2026 päivätyn Rikalankadun asemakaavan muutoksen ja sitovan tonttijaon muutoksen virallisesti nähtäville (MRA 27§) 30 päivän ajaksi ja pyytää kaavaehdotuksesta tarvittavat lausunnot.

Asemakaavamuutos koskee Rappulan (19) kaupunginosan korttelin 13 tonttia 2. Asemakaavan muutoksella muodostuu Rappulan (19) kaupunginosan korttelin 13 tontit 3 ja 4.

Päätös

Tiedoksianto

Toimistopalvelut
Asemakaavayksikkö