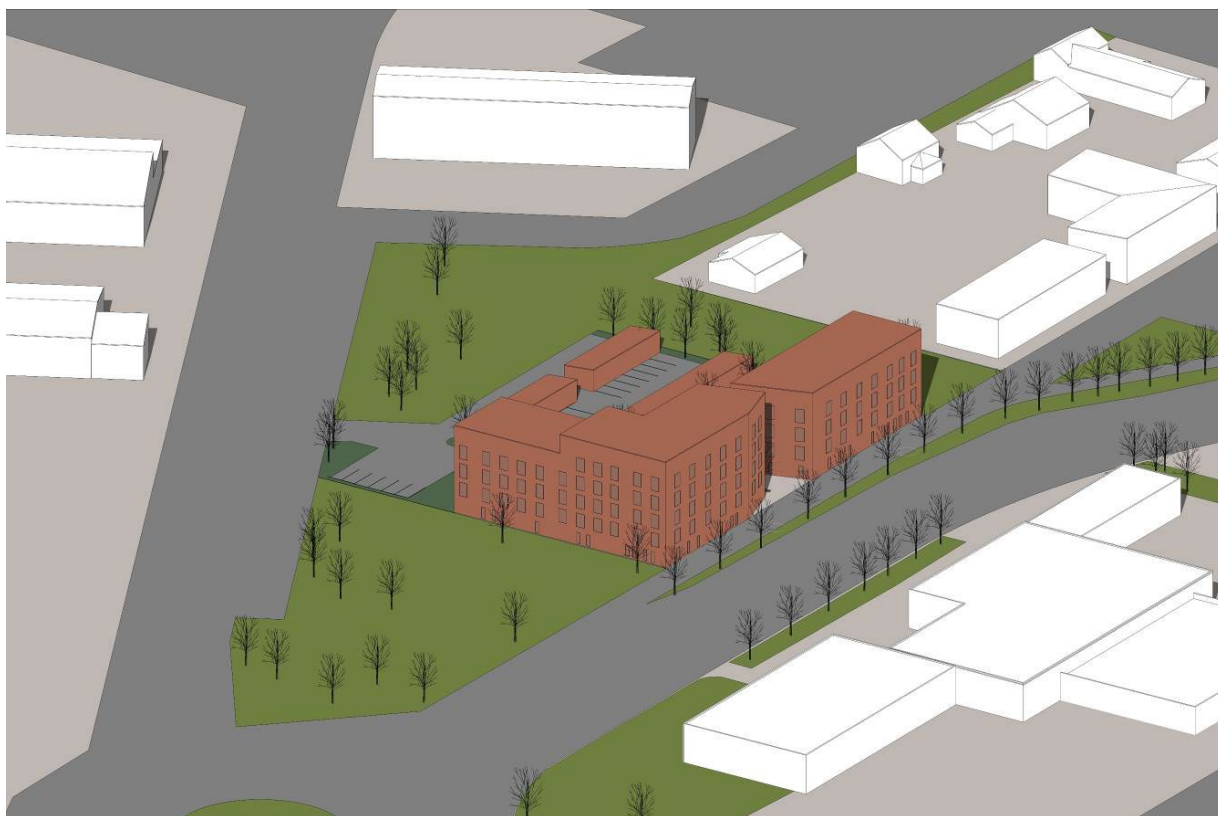


Mariankatu 41

Asemakaavan muutos

Ehdotusvaihe/2026



SISÄLLYSLUETTELO

2. Tiivistelmä.....	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2 Asemakaava	5
3. Lähtökohdat	6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	6
3.1.2 Luonnonympäristö.....	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	7
3.1.4 Maanomistus	11
3.2 Suunnittelutilanne.....	11
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	11
3.2.2 Salon kaupungin ilmasto- ja ympäristöohjelma 2021-2025.....	16
3.2.3 Salon kaupunkistrategia 2030	17
4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	18
4.1 Asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve	18
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	18
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	18
4.3.1 Osalliset.....	18
4.3.2 Vireilletulo.....	19
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	19
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	19
4.4 Asemakaavan tavoitteet	19
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	19
4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet.....	20
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	20
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus	20
4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen ja arviointi	20
4.5.3 Yhteenvedo vaihtoehtojen vertailusta	21
4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	21
5. Asemakaavan kuvaus.....	21
5.1 Kaavan rakenne	21
5.1.1 Mitoitus	22
5.1.2 Palvelut	22
5.1.3 Hulevedet	23
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	23

5.3 Aluevaraukset	24
5.3.1 Korttelialueet.....	24
5.4 Kaavan vaikutukset.....	24
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	24
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	26
5.4.3 Muut vaikutukset	29
5.5 Ympäristön häiriötekijät.....	29
5.6 Kaavamerkinnät ja – määräykset.....	30
5.7 Nimistö	30
6. Asemakaavan toteutus.....	30
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	30
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus.....	30
6.3 Toteutuksen seuranta.....	30

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Sijaintikartta
2. Maanomistuskartta
3. Kopio keskustan osayleiskaava 2035
4. Ote ajantasa-asemakaavasta (poistuva asemakaava)
5. Asemakaavaluonnos 6.6.2023
6. Havainnekuva kaavaluonnoksesta
7. Laatimisvaiheen lausunnot, kannanotot ja vastineraportti
8. Asemakaavaehdotus 18.9.2026
9. Tonttijakokartta
10. seurantalomake
11. Ehdotusvaiheen lausunnot, kannanotot ja vastineraportti

Kansilehden kuva: Maankäyttöpalvelut/ Virpi Elovaara

1. Perus- ja tunnistetiedot

Asemakaavan selostus, joka koskee 18.9.2026 päivättyä asemakaavakarttaa (Mariankatu 41).

Asemakaavan muutos koskee:

Kauniaisten (5) kaupunginosan korttelin 1002 tonttia 3 sekä osaa autopaikka-, katu- ja puistoaluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Kauniaisten (5) kaupunginosan korttelin 1002 tontti 4 sekä siihen liittyvää autopaikka-, katu- ja puistoaluetta.

Asianumero:

120/10.02.03/2017 ja 1500/10.02.03/2022

Kaavan laatija:

Salon kaupungin maankäyttöpalvelut, asemakaavapäällikkö Virpi Elovaara ja kaavoitusarkkitehti Elisa Nuora

Kaavan vireille tulo:

Kaupunginhallituksen päätös, KH 8.5.2017, § 191
Vireilletulo kuulutus Salon Seudun Sanomat 17.5.2017

Kaavan käsittely:

Käynnistäminen:
Kaupunginhallitus 8.5.2017

Luonnosvaihe:
Kaupunkikehityslautakunta 20.6.2023 §101

Ehdotusvaihe:
Elinvoimajaosto 29.9.2026 §xxx
Kaupunginhallitus xx.xx.202x §xxx

Hyväksymisvaihe:
Kaupunginhallitus xx.xx.202x §xxx

Kaupunginvaltuusto xx.xx.202x §xxx

Alueen sijainti:

Suunnittelualue sijaitsee Salon keskustan alueella osoitteessa Mariankatu 41. Kaava-alue on kooltaan n. 10100 m².

Kaavan tarkoitus:

Kaavamuutoksen tarkoituksena on nykyisen huoltoasemarakennusten korttelialueen muuttaminen asuinkerrostalojen korttelialueeksi.

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista:

Kts. sisällysluettelo sivulla 3

Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, erillisselvityksistä ja lähdemateriaalista:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmä
- Salon kaupungin ilmasto- ja ympäristöohjelma 2021-2025
- Salon kaupunkistrategia 2030 – Avaimet kaikkiin oviin
- Keskustan osayleiskaava 2035 selvitykset
- Pilaantuneen maaperän kunnostuksen toimenpideraportti, SSO Salo Mariankatu 41, 16.11.2017
- Liikennemeluselvitys (2024), Mariankatu 41, Taratest Oy

2. Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavamuutoksen laatiminen perustuu Salon kaupunginhallituksen 8.5.2017 hyväksymään kaavoituksen käynnistämissopimukseen.

2.2 Asemakaava

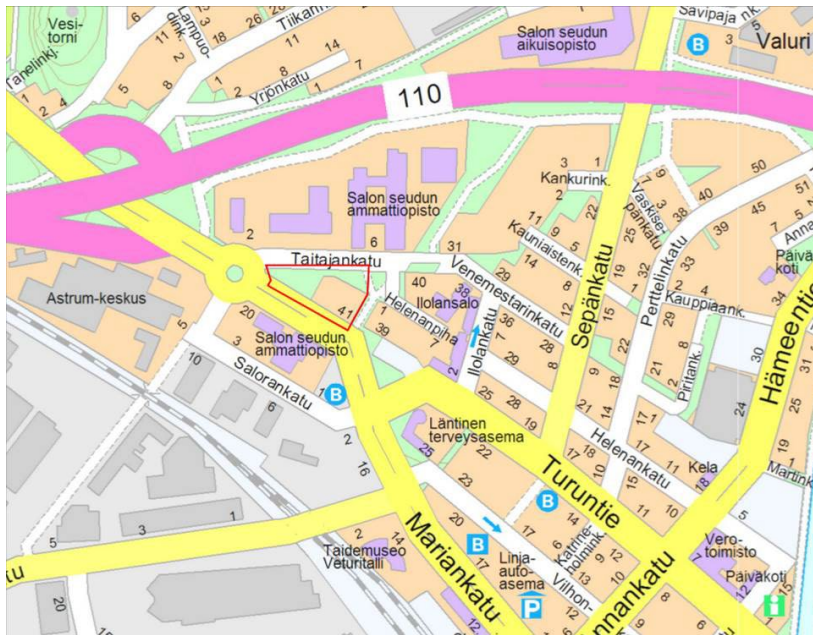
Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa asuinrakentaminen keskustan osayleiskaavan tavoitteiden mukaisesti.

3. Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Salon keskustan alueella rajoittuen etelässä Mariankatuun ja pohjoisessa Taitajankatuun. Kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsee Salon seudun ammattiopiston opetustiloja.



Sijaintikartta © Salo

3.1.2 Luonnonympäristö

Huoltoasemarakenusten korttelialueelta on purettu huoltamorakennus ja pikaruokaravintola. Tontin maaperä on puhdistettu. Tontilla ei ole kasvillisuutta. Tontti rajautuu kolmelta sivulta puistoalueisiin, joilla kasvaa suurikokoista puustoa.

Kaava-alue sijoittuu alueelle, jossa on pieni ja kohtalainen todennäköisyys happamien sulfaattimaiden esiintymiselle. Happamien sulfaattimaiden esiintyminen alueella tulee selvittää ennen rakennustöihin ryhtymistä.



Happamien sulfaattimaiden esiintymistodennäköisyys on kaava-alueen puistoalueella pieni ja vanhan huoltoaseman korttelialueella kohtalainen.

© GTK

Esiintymisen todennäköisyys

- Suuri
- Kohtalainen
- Pieni
- Hyvin pieni

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestö

Kaavamuutosalueella ei ole väestöä.

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Suunnittelualue on osa Kauniaisten kaupunginosan korttelia 1002. Korttelin vanhat rakennukset on purettu. Kaavoitettava alue liittyy kaupunkikuvallisesti Turuntien asuinkerrostalokortteleihin. Alue sijaitsee vilkasliikenteisen sisääntuloväylän (Mariankatu) varrella Salon keskustan reuna-alueella. Liittymä tontille tulee jatkossa olemaan Taitajankadun puolelta, mikä antaa mahdollisuuksia lisätä kadunvarsipuita Mariankadulle tontin kohdalle.



Ilmakuva kaavamuutosalueelta.



Valokuva Mariankadulta tontin suuntaan. Taustalla oleva V-kerroksinen rakennus on osa Iolansalon palvelutalokokonaisuutta.



Tonttia vastapäätä oleva rakennus Mariankadulla. Taitajankadun ammattioppilaitoksen rakennus. Tontin nykytilanne.



Tontin vanhat rakennukset on purettu ja tontti on sorakenttänä.



Nykyinen jalankulkuyhteys tontille Taitajankadun puolelta.



Kuva Taitajankadun paikoitusalueelta.

Asuminen

Kauniaisten kaupunginosa on pääosin pientalo- ja kerrostalovaltaista asuinalueita. Asukkaita alueella on n.950.

Palvelut ja työpaikat

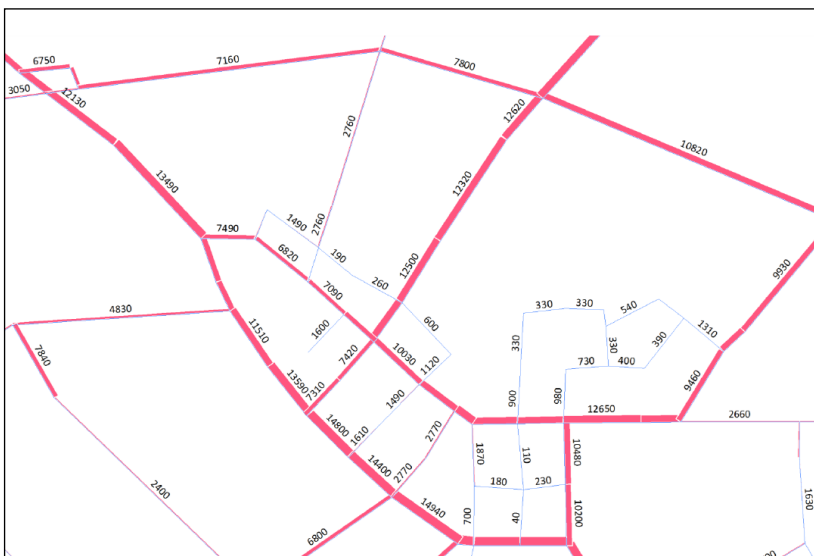
Lähimpänä suunnittelualuetta sijaitsevat Pajulan ala-aste, Moisio yläaste ja Torikadun päiväkoti. Salon seudun ammattiopiston tilat sijaitsevat heti kaavoitettavan alueen pohjoispuolella. Suunnittelualan välittömässä läheisyydessä, Venemestarin kadun, Ilolankadun ja Turuntien välisessä korttelissa sijaitsee palvelukeskus Ilolansalo, joka tarjoaa palveluasuntoja ja tehostetun palvelun asuntoja sekä muita erityisesti vanhusväestölle suunnattuja palveluja. Läntinen terveysasema sijaitsee alle 0,5 kilometrin päässä. Kaupalliset palvelut ovat Salon keskustassa. Turuntien päässä on yksityinen päiväkoti sekä liikeyrityksiä. Ns. Saloran alue eli entinen tehdasrakennusten alue, johon on nykyisin sijoittunut yritys-, teatteri-, ravintola- ja liikuntatiloja (Astrum-keskus), sijaitsee suunnittelualan lounaispuolella. Etäisyydet lähimpiin palveluihin ovat noin 0,5-1,5 kilometriä.

Virkistys

Suunnittelualan lähin leikkipuisto on Venemestarinpuisto noin 500 metrin päässä. Paukkulan urheilukenttä sijaitsee noin 1,0 km:n päässä. Kaava-alueen vierestä kulkee keskustan kiertävä pyöräilyn pääreitti.

Liikenne

Mariankadulla nykytilanteen ennustettu vuorokausiliikenne on n. 13490 ajoneuvoa vuorokaudessa.



Lähde: Salon keskustan kehittämissuunnitelmat ja osayleiskaava 2035. Trafix Oy

Linja-autoreitit kulkevat Mariankatua pitkin. Lähin paikallis- ja kaukoliikenteen pysäkkipari on tontin länsipuolella puistoalueen kohdalla.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Tontti on rakentamaton ja alueella ei ole muinaismuistoja.

Tekninen huolto

Kaavoitettavalla alueella on kaupungin vesi- ja viemäriverkosto. Kaukolämpöverkko on rakennettu Taitajankadulle.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueelle aiheutuu liikennemelua Mariankadulta ja maantieltä 110. Alueella on tiedossa pilaantuneiksi epäiltyjä maa-alueita. Maanomistaja on huolehtinut kustannuksellaan pilaantuneiden maa-alueiden kunnostamistyöt asuinkäytön edellyttämällä tavalla (Pilaantuneen maaperän kunnostuksen toimenpideraportti, SSO Salo Mariankatu 41, 16.11.2017). Pilaantuneen maa-alueen kunnostamisesta säädetään ympäristönsuojelulaissa.

Sosiaalinen ympäristö

Kaavoitettava alue on osa keskustan välittömässä läheisyydessä sijaitsevaa Kauniaisten asuinalueita. Alueen peruspalvelut sijaitsevat lähellä ja ovat helposti myös kevyen liikenteen saavutettavissa.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueen ja lähiympäristön maanomistus käy ilmi liitteestä 2. Suunnittelualueen omistavat kaupunki ja yksityinen.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Suunnittelualue on eri kaavoissa osoitettu seuraavin merkinnöin:

Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava:

Kaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta C (TPLMK, LAVMK).

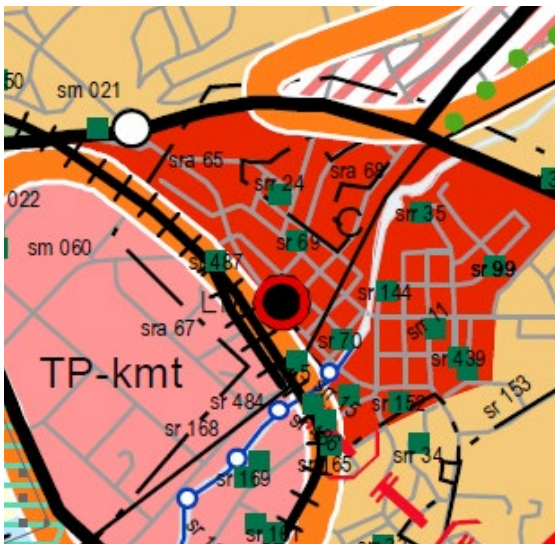
Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä keskustahakuisten palvelu-, hallinto- ja muiden sekoittuneiden toimintojen alue sekä siihen liittyvät liikennealueet ja puistot. Sisältää myös keskusta-asumisen.

Suunnittelumääräys:

Maankäytön, kestävästi liikkumisen, asumisen, palvelujen ja työpaikkatoimintojen yhteensovittavaa kehittämistä tulee edistää kokonaisvaltaisella suunnittelulla.

Suunnittelun tulee olla kaupunki- ja taajamakuvaan eheyttävää ja ominaispiirteet huomioivaa.

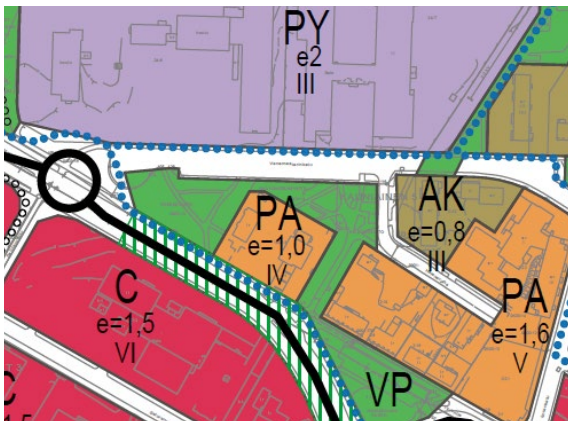
Suunnittelulla tulee varmistaa seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan edellytykset olemassa olevia rakenteita kehittäen.



Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmästä.

Keskustan osayleiskaava 2035

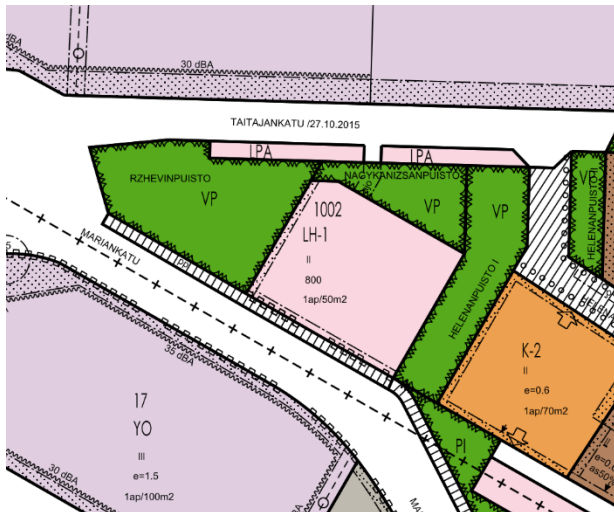
Alue on yhdistettyä asuinrakennusten ja palvelujen aluetta (PA) ja puistoa (VP). Tehokkuus on 1,0 ja kerrosluku IV.



Ote Salon keskustan osayleiskaavasta 2035.

Asemakaava

Voimassa olevassa 27.11.1991 vahvistetussa kaavassa alue on huoltoasemarakennusten korttelialuetta (LH-1), puistoa (VP) ja autopaikkojen korttelialuetta (LPA). Rakennuksen kerrosalasta saa 60% rakentaa myymälätiloiksi moottoriajoneuvojen ja niiden varaosien myyntiä varten. Kerrosluku on II ja rakennusoikeus on 800 kerrosneliömetriä. Autopaikkoja on rakennettava 1 autopaikka 80 kerrosneliömetriä kohden.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

Pohjakartta

Pohjakartta on ajan tasalla ja täyttää asemakaavoitukseen liittyvät vaatimukset.

Kaava-alueita koskevat selvitykset

- **Pilaantuneen maaperän kunnostuksen toimenpideraportti, SSO Salo
Mariankatu 41, 16.11.2017**

Kiinteistön länsiosassa on toiminut McDonald's ravintola vuosina 1996-2016. Ravintolarakennus on purettu toiminnan loppumisen jälkeen. Kiinteistön itäosassa on harjoitettu huoltoasematoimintaa 1950-luvulta lähtien. Huoltoasematoimintaa on harjoitettu nimellä Shell Salo ja vuodesta 2012 lähtien nimellä SSO Liikennemyymälä Salo. Huoltoasematoimintaan liittyen alueella on mittarikenttä, erillinen mittarikoroke (PÖ), säiliöalue, täyttöpaikka, polttoaineenerottimia sekä huoltoasemarakennus, jossa on pesuhalli. Polttoaineen jakelutoiminta kohteessa päättyi joulukuussa 2016.

Polttoaineen jakelutoimintaan liittyneet rakenteet purettiin ja kohteen maaperää kunnostettiin 23.5.–16.8.2017 välisenä aikana. Golder Associates Oy toimi kohteessa ympäristöteknisenä valvojana Suur-Seudun Osuuskaupan toimeksiannosta.

Johtopäätökset

Kunnostetuilla alueilla saavutettiin Varsinais-Suomen ELY-keskuksen asettamat kunnostustavoitteet. Maaperään jääneiden pitoisuuksien johdosta ei ole tarpeen jatkotoimenpiteille kohteen nykyisessä tai kaavamuutoksen jälkeen suunnitellussa käytössä (asuinkäyttö).

Kohteen alueella maaperässä esiintyy yleisesti kynnysarvon ja alemman ohjearvon välisiä pitoisuuksia arseenia ja raskasmetalleja (Co, Cr, Ni, V, Sb ja Pb) sekä paikoin MTBE:ä. Pitoisuudet rajoittavat kohteelta mahdollisesti kaivettavien maa-aineksien sijoittelua. Massojen poistossa ja sijoittamisesta tulee sopia Salon kaupungin ympäristönsuojeluviranomaisen kanssa ennen toimenpiteeseen ryhtymistä. Yleensä em. maa-ainekset, jotka eivät sisällä jätettä, voidaan sijoittaa asianmukaiset luvat omaavalle maankaatopaikalle.

Maaperän kynnys- ja ohjearvoja määritettäessä viitearvot on annettu terveysperusteisesti. Viitearvoja määritettäessä on huomioitu mm. ruoansulatuskanavan, hengityselinten ja ihon kautta tapahtuva altistuminen. Alempia ohjearvoja voidaan soveltaa asuinalueille. Siten voidaan arvioida, että kiinteistön rajalla todetuista haihtuvien yhdisteiden pitoisuuksista (mm. MTBE) ei aiheudu vaaraa terveydelle kohteen suunnitellussa käytössä (asuinkäyttö).

Kaivutöitä ei jatkettu naapurikiinteistölle. Kaivu päättyi kiinteistön lounaispuolella kiinteistön Mariankadun puoleiselle rajalle, jossa kulkee pyörätie ja todettiin käytössä olevia maanalaisia putkilinjoja. Rajalle pyörätien reunaan asennettiin eristerakenne. Eristerakenteen alla on VNa 214/2007 alemmat ohjearvot ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Em. pitoisuudet tulee huomioida, jos katualueella tehdään myöhemmin kaivutöitä. Katualueen omistaa Salon kaupunki. Tämä raportti toimitetaan Salon kaupungin ympäristönsuojeluviranomaiselle.

- **Liikennemeluselvitys (2024), Mariankatu 41, Taratest Oy**

Selvityksessä esitetyt johtopäätökset ja suositukset:

Taratest Oy on laatinut Salon kaupungin toimeksiannosta melulaskentamalliin pohjautuvan liikennemeluselvityksen kohteen Mariankatu 41 uudelleen kaavoitusta varten. Asemakaavan muutos koskee Kauniaisten (5) kaupunginosan korttelin 1002 tonttia 3, sekä osa autopaikka-, katu- ja puistoaluetta. Suunnittelualue sijaitsee Salon keskustan alueella rajoittuen etelässä Mariankatuun ja pohjoisessa Taitajankatuun. Kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsee Salon seudun ammattiopiston opetustiloja. Kaava-alue on kooltaan noin 10099 m².

Merkittävimmit suunnittelukohteeseen vaikuttavat tieliikenteen äänilähteet ovat Mariankatu sekä Taitajankatu niiden välittömän läheisyyden vuoksi. Laskentamalleissa on lisäksi huomioitu läheinen raideliikenne. Selvityksessä on tarkasteltu asemakaava-alueeseen kohdistuvat melutasoja tie- ja raideliikennemelunlähteet huomioivilla mallinnuksilla. Lisäksi on tarkasteltu rakennusten julkisivuihin kohdistuvia melutasoja, tarvittaessa määritetty meluntorjuntasuositukset ja annettu suositukset asemakaavamääräyksistä.

Laskentamallien mukaan suunnittelualueeseen kohdistuva päiväajan (7-22) keskiäänitaso on enimmillään 54 dB ja yöajan (22-7) enimmillään 45 dB. Kaavaluonnoksen mukaisessa rakennusmassoittelussa korttelin le-merkityille alueille muodostuu Vnp 1993/92 päiväajan ohjearvon 55 dB sekä yöajan ohjearvon 45 dB alittavaa aluetta hyvin. Kaavaluonnoksessa olevilla puistoalueilla melutason päivä- ja yöaikaiset ohjearvot ylitetään.

Laskentamallien mukaan rakennusten julkisivuille kohdistuu enimmillään 68 dB päiväaikainen ja 61 dB yöaikainen keskiäänitaso. Julkisivuihin kohdistuvat keskiäänitasot edellyttävät julkisivuille asetettavia äänitasoerovaatimuksia. Rakennusten ääneneristävyysvaatimukset määräytyvät julkisivuun kohdistuvan keskiäänitason ja Vnp 1993/92 mukaisten sisämelun ohjearvojen (35 dB päivällä ja 30 dB yöllä) erotuksena, joista suurempi erotus on mitoittava. Enimmäisäänitason tarkastelussa vastaava sisämelun ohjearvo on 45 dB. Keskiäänitasoihin perustuva äänitasoerovaatimus julkisivuille on suurimmillaan 33 dB ja mikäli julkisivulle halutaan sijoittaa asumiseen käytettäviä huoneita, enimmäisäänitason asettama äänitasoerovaatimus on 37 dB. Julkisivukohtaiset vaatimukset on esitetty liitteessä 6.

Parvekkeiden osalta asetus 796/2017 määrää parvekkeet lasitettavaksi, mikäli päiväajan keskiäänitaso ylittää tarkasteltavalla julkisivulla 55 dB. Mariankadun puolella julkisivuun yöaikaan kohdistuva melutaso on enimmillään 61 dB. Tämä aiheuttaa parvekelasitukselle vähintään 16 dB äänitasoerovaatimuksen. Muilla julkisivuilla parvekelasituksen äänitasoerona voidaan käyttää 10...15 dB. Sisäpihan puolelle sijoitettaville parvekkeilla voidaan käyttää pääsääntöisesti tavanomaista parvekelasitusta. Parvekkeiden melutasot on kuitenkin suositeltavaa tarkastaa vielä rakennuslupavaiheessa, kun niiden tarkat sijainnit on selvillä.

Suositukset kaavamääräyksiä varten:

Yhteiskäyttöön tulevat ulko-oleskelu- ja leikkialueet sekä tulee sijoittaa siten, että päiväaikainen melutaso LAeq7-22 on alle 55 dB ja yöaikainen melutaso LAeq22-7 on

alle 45 dB. Ulko-oleskelualueita ei tulisi sijoittaa Mariankadun puolelle ilman erillistä melusuojausta.

Mikäli parvekepintaan kohdistuu päiväaikaan yli 55 dB tai yöaikaan yli 45 dB tulisi ne määrätä lasitettavaksi. Mariankadun puoleiselle julkisivulle sijoittuvat parvekkeet suositellaan rakentamaan sisäänvedettyinä.

Melun A-painotettu ekvivalenttitaso $L_{Aeq7-22}$ saa olla asuinhuoneissa enintään 35 dB ja A-painotettu ekvivalenttitaso $L_{Aeq22-7}$ enintään 30 dB.

Kohteen julkisivujen ulkovaipan rakenteiden ääneneristävyysvaatimus tie-raideliikennemelua vastaan tulee olla ΔL 36...37 dB, mikäli kohteeseen sijoitetaan asumiseen käytettäviä huoneita. Vaatimus koskee Mariankadun puoleista ja osin sitä kohtisuoraan olevaan julkisivua. Rakennusten lyhyissä päädyissä äänitasoero ΔL tulee olla 32 dB.

Kohteen julkisivujen ulkovaipan rakenteiden ääneneristävyysvaatimus tie-raideliikennemelua vastaan tulee olla ΔL 36 dB, mikäli alimpaan kerrokseen sijoitetaan liiketiloja. Vaatimus koskee Mariankadun puoleista ja osin sitä kohtisuoraan olevaan julkisivua. Rakennusten lyhyissä päädyissä äänitasoero ΔL tulee olla 32 dB.

3.2.2 Salon kaupungin ilmasto- ja ympäristöohjelma 2021-2025

Salon kaupungin ilmasto- ja ympäristöohjelman 2021-2025 tavoitteita ovat hiilineutraalius vuoteen 2035 mennessä, kiertotalouden edistäminen, luonnon monimuotoisuuden turvaaminen ja lähivesistöjen tilan parantaminen. Tavoitteita toteutetaan ohjelmassa määritellyillä toimenpiteillä, joita pyritään edistämään myös asemakaavatyön keinoin.

Tähän asemakaavatyöhön kohdistuvia toimenpiteitä ovat:

- Kaupungin omassa perusrakenteessa olemassa olevat kaava-alueet pyritään hyödyntämään ennen uusien aloittamista.
- Yhdyskuntarakenteen eheyttäminen: kaavoitetaan täydennysrakentamista olemassa olevaan palvelu- ja liikenneverkkoon.
- Asetetaan jokaiselle kaavahankkeelle ilmasto- ja ympäristötavoitteet ja verrataan niitä ohjelmassa asetettuihin tavoitteisiin: Rakentamistapaa, materiaalivalintoja ja pihasuunnittelua ohjataan ohjelman linjausten mukaisesti.
- Otetaan käyttöön ilmastokestävän kaavoituksen tarkistuslista (KILVA).

- Asemakaavamääräyksiä laadittaessa sisällytetään ilmasto- ja ympäristötavoitteet: Ohjataan kasvillisuuden ja istutuksen määrää, laatua ja sijaintia korttelialueilla sekä huomioidaan hulevesien hoitoon liittyvät asiat. Ohjataan rakennusten energiatehokkuutta, hulevesien hallintaa sekä aurinkopaneelien sovittamista osaksi rakennuksia.
- Kannustetaan työmatkapyöräilyyn: kaavoitetaan täydennysrakentamista hyvien pyöräily-yhteyksien varrelle lähelle Salon keskustaa.
- Tarkistetaan kaupungin hulevesiohjelma ja toteutetaan sen toimenpiteitä: annetaan hulevesisuunnittelua koskevia kaavamääräyksiä.
- Tuetaan luonnon monimuotoisuutta: ohjataan kasvillisuuden laatua, määrää ja säilyttämistä.
- Edistetään resurssiviisautta ja kiertotaloutta: ohjataan viher- ja puutarhajätteen käsittelyä.

3.2.3 Salon kaupunkistrategia 2030

Elinvoimainen Salo:

Salo on yritysystävällinen kaupunki, joka houkuttelee uusia asukkaita ja tukee yrityksiä osaavilla työntekijöillä, monipuolisella yrityskentällä, yhteistyöllä, viihtyisällä keskustalla sekä vireillä kylillä.

Hyvinvoiva Salo:

Salo tukee asukkaidensa hyvinvointia muun muassa sujuvan arjen, monipuolisten palveluiden sekä vapaa-ajan aktiviteettien kautta.

Kestävän talouden Salo:

Salo tavoittelee muuttovoittoisuutta ja menestyviä yrityksiä, jotka vahvistavat kaupungin verotulopohjaa. Salo tasapainottaa talouttaan kustannustehokkailla, vaikuttavilla ja ennaltaehkäisevillä palveluilla. Kaupungin toiminnassa huomioidaan ekologinen, sosiaalinen ja kulttuurinen kestävyys.

Mariankadun asemakaavamuutos tukee Salon kaupunkistrategian toteutumista etenkin kestävän talouden Salon näkökulmasta. Kaavatyö liittyy seuraaviin strategiaan avaimiin ja kärkihankkeisiin:

Strategiset avaimet:

Työavain: Taataan yrityksille hyvät toimintaedellytykset ja mahdollistetaan uusia työpaikkoja.

Kotiavain: Mahdollistetaan sujuva arki tarjoamalla monipuolisia asumismahdollisuuksia hyvien yhteyksien ääreltä. Hyvät yhteydet mahdollistavat etätöyön tekemisen kodin lämmöstä tai liikkumisen sujuvasti työhön ja palveluiden pariin myös joukkoliikenteellä.

Palveluavain: Tarjotaan monipuolisesti palveluita ja mahdollistetaan niiden helppo saavutettavuus.

Vapaa-ajan avain: Tarjotaan monipuolisesti mahdollisuuksia vapaa-ajanviettoon.

Kärkihankkeet:

Mahdollistava maankäyttö: Salon kaupungin elinvoiman takaamiseksi strategiakaudella parannetaan kaavoituksen sujuvuutta, vauhditetaan keskustan kehittämistyötä sekä huolehditaan taajamien tarkoituksenmukaisesta maankäytöstä. Kaupunki hyödyntää moottoritien läheisyyttä kaavoittamalla sekä yritys- että asuintontteja liittymien läheisyyteen. Salo on sitoutunut Asuntomessujen toteuttamiseen vuonna 2028.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve

Asemakaavoitus on käynnistetty maanomistajan hakemuksesta. Maanomistajan tavoitteena on omistamansa alueen nykyisen asemakaavan muuttaminen asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Kerrosluku olisi V½ ja tehokkuus 1,2. Tehokkuuden määrittelemän rakennusoikeuden lisäksi tulisi olla mahdollista rakentaa autotallit joko osittain maan alle tai kokonaan maan päälle.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutoksen laatiminen kaavoituksen käynnistämissopimus hyväksyttiin kaupungin hallituksessa 8.5.2017.

Maankäyttösopimus neuvotellaan käynnistämissopimuksen pohjalta. Maankäyttösopimus hyväksytään yhdessä asemakaavan hyväksymisen kanssa valtuustossa.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Viranomaiset ja kaupungin toimialat ja päättäjät (elinvoimajaosto, rakennus- ja ympäristölautakunta, Salon Kaukolämpö Oy, liikelaitos Salon Vesi), Lupa- ja valvontavirasto

(ent. ELY), Lounais-Suomen elinvoimakeskus ja Varsinais-Suomen pelastuslaitos sekä sähkö- ja teleyhtiöt.

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutoksen vireille tulosta on kuulutettu 16.5.2017 päivätyllä kuulutuksella. Kuulutus on julkaistu Salon Seudun Sanomissa 17.5.2017. Kuulutus on ollut nähtävillä Salon kaupungin ilmoitustaululla, Halikon palvelupisteellä ja internetissä 16.5.- 31.5.2017 välisen ajan.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (pvm 12.5.2017), on asetettu yleisesti nähtäville kaavatyön ajaksi 16.5.2017 alkaen. Asiasta on kuulutettu vireilletulokuulutuksen yhteydessä, kts. kohta 4.3.2. Yksityisille osallisille on tiedotettu kaavoituksen aloittamisesta kirjeitse. Kaavoitus oli keskeytyksissä maanomistajan ja kaupungin kanssa käytyjen neuvottelujen takia. Kaavoitusta jatkettiin vuonna 2022.

Nähtävillä olo ja laatimisvaiheen kuuleminen

Kaavaluonnos asetettiin nähtäville 28.8.-26.9.2023 väliseksi ajaksi (MRA 30 §). Tästä ilmoitettiin osallisille kirjeellä ja julkaistiin sanomalehti- ja ilmoitustaulukuulutukset.

Kaavaehdotus asetettiin MRA 27§:n mukaisesti julkisesti nähtäville

Täydentyy...

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavasta pyydetään lausunnot viranomaisilta laatimis- ja ehdotusvaiheessa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on asemakaavan muutos keskustan osayleiskaavan tavoitteiden mukaisesti. Kaupungin kehityksen kannalta tavoitteena on tukea kaupunkikeskustan kehittämistä lisäämällä asuntotuotantoa ydinkeskustan palvelujen ja toimintojen äärellä.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Uudisrakentamisen tulee sopeutua korttelin ja lähiympäristön rakennuskantaan ja samalla parantaa yleisesti kaupunkikuvaa.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Osallisten tavoitteet

Täydentyy...

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Kaupunkikuvallisesti tavoitteena on uuden kerrostaloalueen sovittaminen ympäristöön.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus

Tavoitteiden pohjalta laadittiin yksi kaavaluonnos. Kaavaluonnoksessa huoltoasemarakennusten tontti on kaavoitettu asuinkerrostaloille. Esitetty rakennustehokkuus on 1.0 ja kerrosluku pääosin IV, mikä noudattaa keskustan osayleiskaavaa. Osittain on mahdollista rakentaa viidenteen kerrokseen. Tontin lounaiskulmaan on mahdollista tehdä viisi kerrosta korostaen korttelia lähestyttäessä Salon keskustaa länsisuunnasta. Kokonaisuus on mahdollista toteuttaa joko kahtena tai kolmena erillisenä rakennuksena tai yhden rakennuksen muodostamana kokonaisuutena. Yhden rakennusmassan kokonaisuudessa pelastusteiden toimivuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Autopaikoitus on mahdollista toteuttaa maan päällä ja osin ensimmäiseen kerrokseen rakennettavina autotalleina ja tontille toteutettavana paikoitusalueena. Korttelialueelle saa sallittua rakennusoikeutta ylittäen rakentaa asumista palvelevia autotalleja, porrashuoneet yli 15 kerrosalaneliömetrin ylittävältä osalta kussakin porrashuoneessa kussakin kerroksessa edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja valoisuutta. Lisäksi saa rakentaa iv-konehuoneet kerroksiin, asuntoihin liittyviä aputiloja kerroksiin, talosaunan, -pesulan ja asukkaiden käyttöön tarkoitetun yhteiskäyttötilan sekä autokatokset. Asuinkerrostalojen tontille on mahdollista toteuttaa tarvittavat leikki- ja oleskelutilat istutusalueineen. Asuinrakennukset on rakennettava kiinni Mariankadun puoleisen tontin rajalle, mikä mahdollistaa melulta suojatun oleskelu- ja leikkialueen sijoittamisen tontille ja muodostaa yhtenäistä katutilaa. Mariankadun puolelta on liittymäkielto.

4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen ja arviointi

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, osallisten tavoitteisiin sekä alueen erityispiirteisiin. Ratkaisu tukee Salon keskustan elinvoimaisuutta tukemalla alueen yrityksiä tuomalla asumista palveluiden äärelle. Ratkaisu tukee yhdyskuntarakenteen eheyttämistä kestäväällä tavalla.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Kaavamuutoksella muodostuu asuinkerrostalojen korttelialue (AK), autopaikkojen korttelialue (LPA) sekä puisto- ja katualueita. Kaavamuutos täydentää Salon keskustaa osayleiskaavan mukaisesti.

Kaava-alueen pinta-ala on 10 100m², josta asuinkerrostalojen korttelialuetta on 4281m², autopaikkojen korttelialuetta 721m², puistoalueita 4369m² ja katualueita 729m².

Korttelitehokkuudeksi on osoitettu $e=1.0$, mikä tarkoittaa 4281m² rakennusoikeutta. Sallittu rakennusoikeus ylittäen saa rakentaa:

- 1) ensimmäiseen kerrokseen sijoitettavia asumista palvelevia autotalleja, väestönsuoja-, varasto- ja liiketiloja.
- 2) porrashuoneet yli 15 kerrosalaneliömetrin ylittävältä osalta kussakin porrashuoneessa kussakin kerroksessa edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja valoisuutta.
- 3) iv-konehuoneet kerroksiin.
- 4) asuntoihin liittyviä aputiloja kerroksiin
- 5) talosaunan, talopesulan ja asukkaiden käyttöön tarkoitettun yhteiskäyttötilan.
- 6) autokatokset

Asuinkerrostalojen korttelialueella rakennusten suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on osoitettu osittain IV ja osittain V. Ullakkoa ei saa rakentaa.

Asuinkerrostalokorttelin pihan suunnittelua ohjataan osoittamalla istutettavaa aluetta ja pysäköimispaikka. Yleisillä määräyksillä ohjataan pihan oleskelutilojen mitoitus. Autopaikkoja on varattava:

- 1) vähintään 1ap./asunto
- 2) toimistot, liikehuoneistot ja niihin verrattavat: 1ap./50 kerrosalaneliömetriä kohti.
- 3) vieraspaikkoja tulee osoittaa 1/20 asuntoa.

Pyöräpaikkoja tulee osoittaa vähintään 1/50 kerrosalaneliömetriä. 50% pyöräpaikoista tulee olla lukitussa tilassa sisäänkäyntien läheisyydessä. Ulkona sijaitsevien polkupyöräpaikkojen telineiden tulee olla runkolukittavia.

Lisäksi yleisillä määräyksillä ohjataan kaupunkikuvallisia ja rakentamiseen sekä hulevesien hallintaan ja energiatehokkuuteen liittyviä asioita. Muun muassa julkisivumateriaalin tulee olla puhtaaksi muurattua punaista tai tummaa tiiltä, tummaa puuta tai rappautusta. Koko korttelialueen tulee olla väritykseltään ja materiaaleiltaan yhtenäinen. Katon kaltevuus saa olla enintään 10 astetta ja värisävy tulee olla musta tai tumma harmaa.

5.1.1 Mitoitus

Korttelialue	Pinta-ala	Tonttien lkm	Rakennusoikeus	Tehokkuus
AK	4281 m ²	1	4281 k-m ²	e=1.0
LPA	721 m ²			
VP	4369			
katualueita	729 m ²			
yhteensä	10100 m ²	1	4281 k-m ²	

Kaava-alueen pinta-ala on n. 10100 m². Rakennusoikeus kaava-alueella on 4281 k-m².

Arviolta uusia asuntoja tulee alueelle n. 60 kpl (70 k-m²/asunto) ja asukkaita n. 107 henkilöä (40 k-m² /asukas).

5.1.2 Palvelut

Yleisillä määräyksillä mahdollistetaan, että ensimmäiseen kerrokseen saa sijoittaa liiketiloja.

Tämän myötä suunnittelualueelle voi syntyä joitakin uusia pienimuotoisia kaupallisia palveluita. Pääosin suunnittelualue tukeutuu olemassa oleviin palveluihin, jotka on selostettu kohdassa 3.1.3.

5.1.3 Hulevedet

Kaava-alueen maaperä on savea, minkä vuoksi hulevedet saattavat imeytyä maaperään huonosti. Hulevedet on viivytettävä siten, että viivytysrakenteiden mitoitustilavuus on vähintään 1 m³ jokaista 100 m² vettä läpäisemätöntä pintaa kohden. Viivytysrakenteiden tulee tyhjäntä 12–48 tunnissa ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto.

Korttelialueilla tulee suosia luonnonmukaisia hulevesien käsittelymenetelmiä. Kortteleille tulee laatia rakentamisluvan yhteydessä hulevesi- ja pelastustiesuunnitelma. Rakentamisluvan yhteydessä hyväksyttävässä hulevesisuunnitelmassa tulee huomioida myös rakentamisaikaiset hulevesien hallintajärjestelmät sekä mahdollisen sammutusveden vaikutus hulevesien laatuun.

Kaavassa puistoalueille on osoitettu ohjeelliset hulevesien viivyttämiseen varatut alueet.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Rakentamista ohjaavat määräykset sovittavat uudisrakentamisen ympäristöön.

Asuinkerrostalojen korttelialueelle osoitetut istutettavat alueet sekä julkisivuja koskevat määräykset tukevat kaupunkikuvallista laatua.

Suunnittelualueen rakentamista ohjataan mm. seuraavilla yleisillä määräyksillä:

Pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee olla puhtaaksi muurattua punaista tai tummaa tiiltä, tummaa puuta tai rappautta. Näkyviä elementtisaumoja ei sallita. Koko korttelialue tulee olla väritykseltään ja materiaaleiltaan yhtenäinen. Maantasokerrosten ulkoseinissä tulee käyttää kaupunkikuvallisesti korkealuokkaisia materiaaleja ja ne on jäsennoitävä ikkuna-aukoin. Katon kaltevuus saa olla enintään 10 astetta. Ullakkoa ei saa rakentaa. Katon värisävyn tulee olla musta tai tumma harmaa.

Tontin rakentamattomalta pihatasolta on varattava vapaata oleskelutilaa yksi neliömetri kutakin asuinhuoneistoalan kymmentä neliötä kohti.

Mariankadun puolelle tulee olla jalankulkuyhteys piha-alueelta. Mariankadun puolella porrashuoneesta tulee olla läpi talon yhteys, mikäli se ei ole osoitettavissa muodostuvan aukion kautta. Mariankadun ja puiston puoleiset parvekkeet tulee rakentaa sisäänvedettyinä.

Muodostuvien hulevesien määrää tulee vähentää esimerkiksi käyttämällä yhtenäisiä istutusalueita ja pysäköintialueilla mahdollisimman paljon läpäiseviä pintamateriaaleja.

Mikäli tontti toteutuu vaiheittain, on varmistuttava siitä, että melulta suojattu oleskelualue toteutuu rakentamalla tarvittaessa meluaita Mariankadun puoleiselle rajalle.

Polkupyöräpaikkoja tulee osoittaa vähintään 1/50 kerrosalaneliömetriä. 50 % pyöräpaikoista tulee olla lukitussa tilassa sisäänkäyntien läheisyydessä. Ulkona sijaitsevien polkupyöräpaikkojen telineiden tulee olla runkolukittavia.

Rakentamista on havainnollistettu kaavakartan havainnekuvalla.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Asuinkerrostalojen korttelialue AK

Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla 1.0. Kerrosluku on IV ja kerros V on mahdollista rakentaa osittain.

Muut alueet

p pysäköimispaikka

le ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaavamuutoksen alueelle ei nykyisin sijoitu asumista. Kaavamuutos lisää toteutuessaan alueen väestön määrää. Arviolta uusia asuntoja syntyy n. 60 kpl ja asukkaita alueelle mahtuu arviolta n. 107 henkilöä.

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Toteutuessaan asemakaava tehostaa alueen nykyistä maankäyttöä tiivistäen kaupunkirakennetta ja parantaen alueen kaupunkikuvaa sekä viihtyisyyttä. Rakennuskannan uusiutuminen lisää Salon läntisen keskustan asuntotarjontaa ja mahdollistaa laadukkaan ja esteettömän ympäristön rakentamisen.

Asuminen

Kaavamuutos monipuolistaa Salon asuntotarjontaa mahdollistamalla asuinrakentamista ydinkeskustan lähetyville. Korttelin käyttötarkoituksen muutos parantaa alueen kaupunkikuvaa ja asumisviihtyvyyttä.

Palvelut ja työpaikat

Kaava mahdollistaa alueelle liiketilan rakentamisen. Kaavamuutoksen myötä asukasmäärän kasvu keskusta-alueella voi lisätä palveluiden tarvetta ja tuoda yrityksille lisää asiakkaita, mikä vaikuttaa positiivisesti keskustan elinvoimaisuuteen.

Virkistys

Tontin rakentamisella ei ole vaikutusta alueen virkistysmahdollisuuksiin.

Liikenne

Rakennuksen toteutumisen myötä kaava-alueelle kohdistuva liikenne voi kasvaa jonkin verran. Toisaalta asumisen lisääminen keskusta-alueella palveluiden läheisyydessä voi vähentää auton tarvetta ja siten henkilöautoliikenteen määrää yleisesti kaupungissa erityisesti, jos alueelle muuttaa asukkaita taajama-alueen ulkopuolelta. Kaavamuutoksen myötä autopaikkojen määrää mitoittavaksi tekijäksi muodostuu asuntojen lukumäärä.

Kaavamuutos voi lisätä pyöräilyä ja jalankulkua sijoittamalla asumista palveluiden lähelle.

Tekninen huolto

Kunnallistekniikka on olemassa ja tontti on mahdollista liittää kaukolämpöverkostoon. Täydennysrakentamisen sijoittuminen olemassa olevaan infrastruktuuriin luo hyvät edellytykset kaavan ilmastokestävälle toteuttamiselle.

Ympäristöhäiriöt

Merkittävimmät lähiympäristöön kohdistuvat häiriöt ovat rakentamisen aikaisia, kuten melu, tärinä ja liikennehäiriöt. Rakennuksen sijoittuminen Mariankadun suuntaisesti suojaa pihalueita liikennemelulta.

Sosiaalinen ympäristö

Kaavamuutos voi houkutella alueelle useita erikokoisia kotitalouksia ja asukkaita kaikista ikäluokista, mikä mahdollistaa sekoittuneen väestörakenteen.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavan mahdollistamalla rakentamisella ei ole merkittävää vaikutusta luontoon tai luonnonympäristöön. Kaavan toteutuessa tyhjillään oleva tontti rakennetaan ja kasvillisuutta lisätään. Kaavamääräyksillä ohjataan asuntopihojen istutuksia sekä leikki- ja oleskelualueita.

Kaavamuutos ohjaa säilyttämään olemassa olevaa puustoa mahdollisuuksien mukaan. Kaavamuutoksessa osoitetaan uutta puin ja pensain istutettavaa aluetta, mikä tukee luonnon monimuotoisuutta ja lisää korttelin viihtyvyyttä. Puistoalueille sijoitettavat hulevesien viivyttämisen alueet sekä asuinkerrostalokortteliin istutettava kasvillisuus voivat vaikuttaa positiivisesti alueen pienilmastoon. Rakennuksen sijoittuminen ja puiden lisääminen voivat suojata aluetta melulta, tuulelta ja auringolta.

Kaavamuutoksen myötä on mahdollista istuttaa Mariankadun reunalle puurivistö, sillä tontin liittymä siirtyy Taitajankadulle. Puiden lisääminen voi tehdä Mariankadun katutilasta vehreämmän ja viihtyisämmän.

KILVA:n tulosten analysointi

Ilmastovaikutusten arvioinnin tukena on käytetty Ilmastokestävä kaavoitus (KILVA) -työkalua ja Hiilikartta-työkalua, jolla voidaan arvioida muutoksia hiilivarastossa. KILVA-työkalulla arvioidaan kaavaluonnoksen ja kaavaehdotuksen ratkaisujen ilmastokestävyyttä. Valittu sijainti mahdollistaa toteuttamisen ilmastokestävästi. Alue sijaitsee rakennetussa ympäristössä keskusta-alueella palvelujen läheisyydessä.

Ilmastokestävyiden painopisteet

- Luonnonvarojen käytön minimointi
- Kestävän elämäntavan mahdollistaminen
- Kulutuksen päästöjen minimointi
- Ilmastomuutokseen aiheuttamiin riskeihin varautuminen

Alue sijaitsee kävelyetäisyydellä palveluista ja joukkoliikenteen pysäkeistä tukeutuen olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Pihan toteutus edellyttää hulevesien huomioimista.

Laatimisvaiheen kaavassa

Kaavan vahvuudet:

- Kulkumuotojakauman painottuminen kestäväksi ja infran ja teknisen huollon resurssitehokkuuden huomioiminen.

Kaavan heikkoudet:

- Hiilen säilyminen tulevassa rakenteessa
- Alueen ilmatoriskeille alttiiden ominaispiirteiden tunnistaminen
- Alueen haavoittuvien arvojen ja toimintojen tunnistaminen

Kaavasi ilmastokestävyyden painottuminen

- Luonnonvarojen käytön minimointi
- Kestävän elämäntavan mahdollistaminen
- Kulutuksen päästöjen minimointi
- Ilmastonmuutokseen aiheuttamiin riskeihin varautuminen



Ehdotusvaiheen kaavassa

Kaavan vahvuudet:

- Liikkumisen tarpeen vähentäminen
- Kulkumuotojakauman painottuminen kestäväksi
- Alueen uusiutuvan energian tuotantopotentiaalin selvittäminen
- Alueen ilmatoriskeille alttiiden ominaispiirteiden tunnistaminen

Kaavasi ilmastokestävyyden painottuminen

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



Kaavan heikkoudet ilmastokestävyydestä teemoittain

Rakennukset on mahdollista toteuttaa julkisivuiltaan ja rakenteiltaan puisina, mutta kaava ei sitä pakota. Hiilivarastojen lisääminen on mahdollista rakennusten toteuttamistavasta riippuen. Kaava-alue tukeutuu olemassa oleviin joukkoliikennetkaisuuihin. Alue täydentää Salon keskusta-alueen rakennuskantaa, jossa tyhjä tontti rakentuu asumiselle. Piha-alueen

toteutuksesta, hulevesien hallinnasta ja pyöräpysäköinnistä on kaavamääräyksiä. Kaava-alueen tontilta rakennukset on purettu ja tontilla ei ole luonnontilaista ympäristöä. Istutettava kasvillisuus lisää alueen luontoympäristöä ja korostaa myös tonttia ympäröivän puistoalueen merkitystä ja käytettävyyttä. Mariankadun katu ympäristöä voidaan parantaa myös lisättävillä katupuilla, koska tontin liittymä siirtyy Taitajankadun puolelle.

Työkalun toimintaperiaate:

Tarkoituksena on pyrkiä ilmaston kannalta positiivisilla ratkaisulla keräämään sektorikaavioon mahdollisimman täydet värikentät.

Ilmaston kannalta parhaat ratkaisut riippuvat kokonaisuudesta. Merkittävimpiä ratkaisuja tehdään jo suunnittelualueiden valinnassa, mutta tämänkin päätöksen jälkeen suunnittelualueen sisällä voidaan vielä tehdä valinnat mahdollisimman hyvin. Lisäksi on tärkeää, että yleispiirteisimmillä suunnittelun tasoilla kiinnitetään huomiota ilmastonäkökulmaan, jotta asia ohjautuisi myös tarkempaan suunnitteluun mahdollisimman systemaattisesti. Siksi työkalussa käydään läpi samat kysymykset, vaikka käytännön ratkaisua ei välttämättä tehtäisikään juuri käsiteltävässä kaavassa.

Työkalun lähtökysymyksenä on kysymys suunnittelualueen suhteesta olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Sen avulla kartoitetaan, millaisia vaikutusmahdollisuuksia on olemassa. Suurin ilmastoratkaisu tehdään usein valittaessa kaavoitettavan alueen sijainti.

Työkalussa täyttyvän kaavion sektorit on rakennettu Suomen Ympäristökeskuksen laskentamenetelmän pohjalta siten, että ne vastaavat niitä päästöjä, jotka kytkeytyvät yhdyskuntarakenteeseen liittyviin päästölähteisiin. Kukin sektori vastaa noin kymmenystä kokonaisuudesta – joko päästölähteenä tai hiilinieluna.

Mitä tärkeämpi ja mitä parempi valinta ilmaston näkökulmasta, sitä suurempi värialue valitun vastausvaihtoehdon perusteella kolmiosta täyttyy. Lopputuloksena syntyy sektorimainen kuvio, josta näkee vilkaisulla, mitkä ovat annettujen vastausten perusteella kaavan vahvuuksia ja heikkouksia. Mitä täydemmät sektorit, sitä paremmin asiat on otettu huomioon ilmaston kannalta. Ilmastonmuutokseen sopeutuminen taas esitetään kuvion päälle piirtyvänä värialueena. Mitä vahvemmin sopeutuminen on huomioitu, sitä isompi osa kuviosta peittyy.

Muutokset hiilivarastossa

Alueen hiilivaraston muutosta arvioitiin hyödyntämällä verkkopohjaista työkalua (<https://hiilikartta.avoin.org/>). Laskentatyökalussa ei ole autopaikkojen korttelialuetta (LPA), joten se merkittiin liikennealueeksi (L).

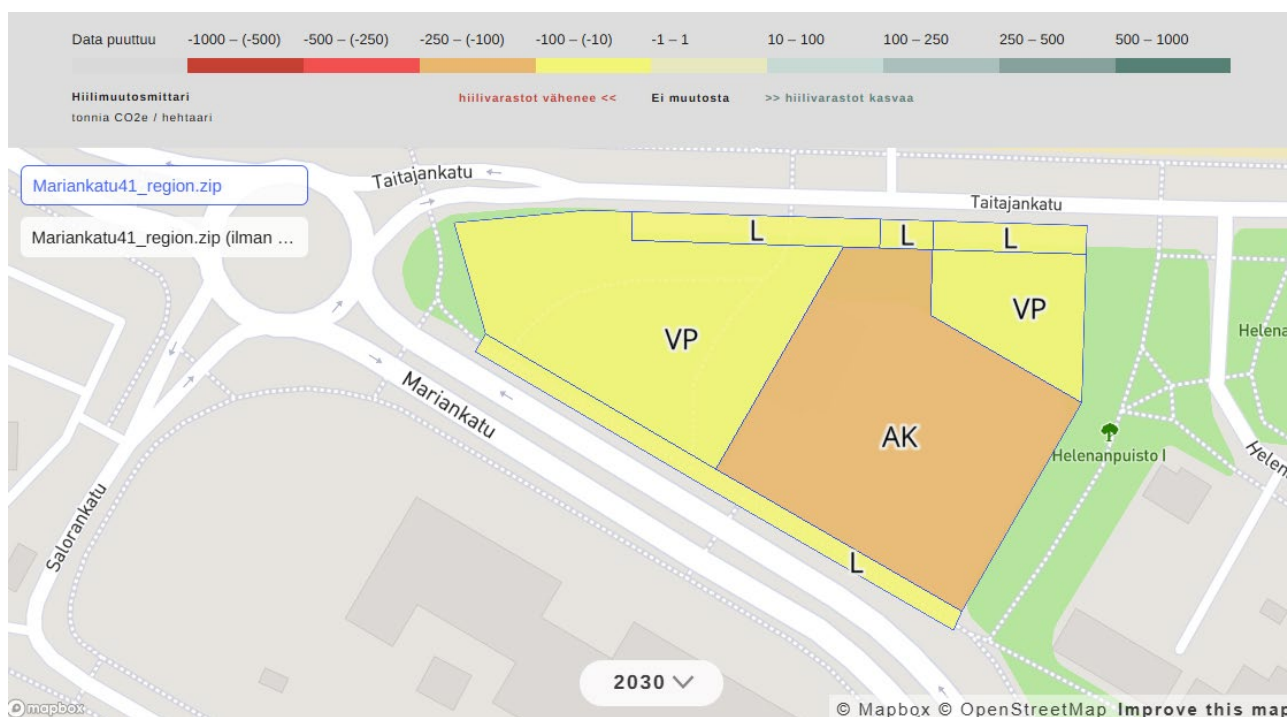
Laskenta ei ota huomioon puiden yksilöllistä kuntoa. Osa vanhoista puista olisi joka tapauksessa poistettava ja korvattava uusilla istutuksilla, mikä pienentää kaavan tosiasiallista vaikutusta hiilivarastojen vähenemiseen.

Ehdotusvaiheen kaavassa

Arvion mukaan vuoteen 2030 mennessä hiilivarasto pienenesi noin 57 tCO₂e, mikä vastaa 57 tCO₂e/ha. Todelliset vaikutukset voivat kuitenkin olla pienempiä, sillä kortteleiden suunnittelussa voidaan säilyttää osa puustosta ja maaperän hiilivarastoista. Lisäksi alueelle voidaan istuttaa uutta kasvillisuutta, mikä lisää hiilensidontaa.

Koko laskennan tulos löytyy osoitteesta:

<https://hiilikartta.avoin.org/raportti?planIds=d182ec08-a833-4ba9-b24c-67e49d1b8abe>



Ote hiilikarttatyökalun laskennan tuloksista.

5.4.3 Muut vaikutukset

Turvallisuus alueella paranee ympäristön siistiydyttyä. Mariankadun tonttiliittymät poistuvat.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Ympäristöstä ei aiheudu häiriötä. Rakennukset suojaavat piha-aluetta liikennemelulta. Kaavamääräyksissä on huomioitu ympäristön häiriötekijöitä määrittelemällä julkisivuille ääneneristävyyssvaatimukset ja ohjaamalla parvekkeet sijoitettaviksi siten, että ohjeavot täyttyvät.

5.6 Kaavamerkinnät ja – määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset ovat kaavaselostuksen liitteenä. Asuinkerrostalojen korttelissa rakennusaloilla ja yleisillä määräyksillä ohjataan korttelin jäsentymistä ja rakentamisen laatua.

5.7 Nimistö

Kaava-alueella ja sen lähiympäristössä sijaitsee ystävyyskaupunkien mukaan nimettyjä puistoja. Kaikki ystävyyskaupunkien mukaan nimetyt puistot tarkastellaan kokonaisuutena. Mahdollisista nimimuutoksista päätetään erillisellä päätöksellä. Puistojen nimet on poistettu kaavakartalta.

6. Asemakaavan toteutus

Alueen kunnallistekniikka on olemassa. Rakentamisen toteutuksesta vastaa maanomistaja.

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Toteutusta ohjaavat kaavamääräykset. Havainnekuva on kaavaselostuksen liitteenä ja osana kaavakarttaa. Havainnekuva esittää yhden mahdollisen toteutustavan.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Rakentaminen toteutuu maanomistajan aikataulun mukaan.

6.3 Toteutuksen seuranta

Rakennusvalvonta seuraa rakentamisen laatua myöntäessään rakennuslupia.

Kaupunkisuunnitteluosasto on mukana rakentamisen ohjaamisessa ja antaa tarvittaessa lausuntoja kaavamääräyksistä ja rakennustavasta.

Salossa 18. päivänä syyskuuta 2026

Elisa Nuora

Kaavoitusarkkitehti

Maankäyttöpalvelut

Salon kaupunki

Hornintie 2-4, HALIKKO

p.02 778 5111

elisa.nuora@salo.fi

www.salo.fi