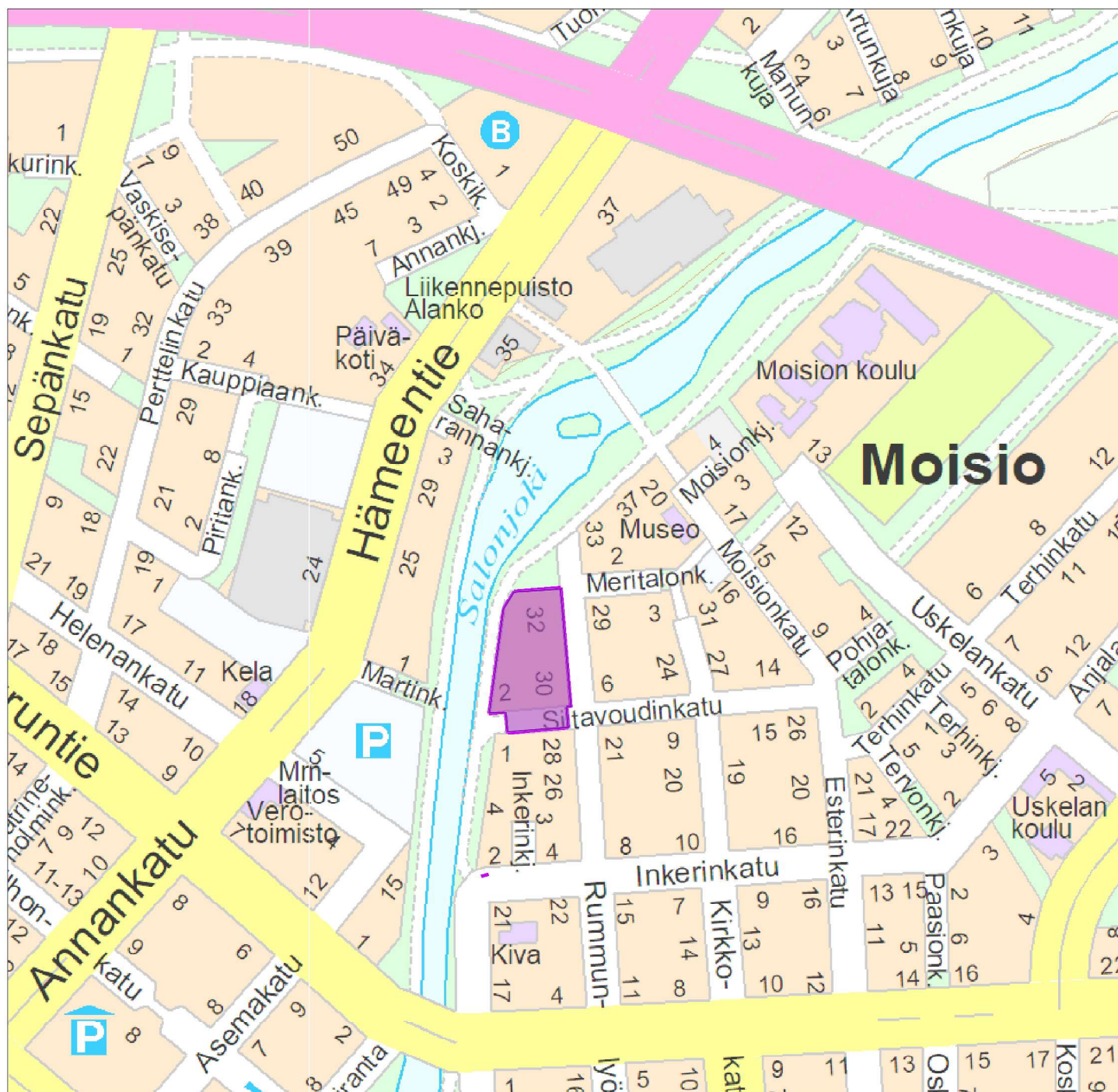
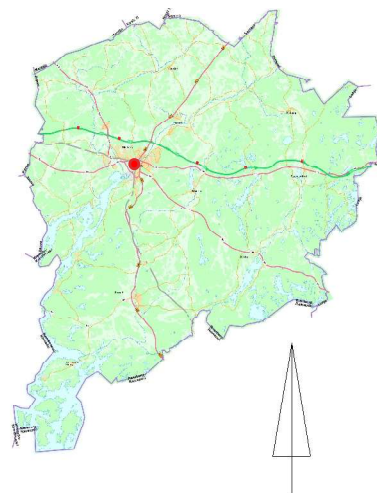




Maankäyttöpalvelut



© Salo kaupunki

**Moision Rantapuisto
Sijaintikartta
1:5000**

Merkintöjen selitykset:

-  Yksityisen omistamat alueet
-  Kaupungin vuokraamat alueet
-  Kaupungin haltuunotetut alueet
-  Kaupungin omistamat alueet
-  Vallion omistamat alueet

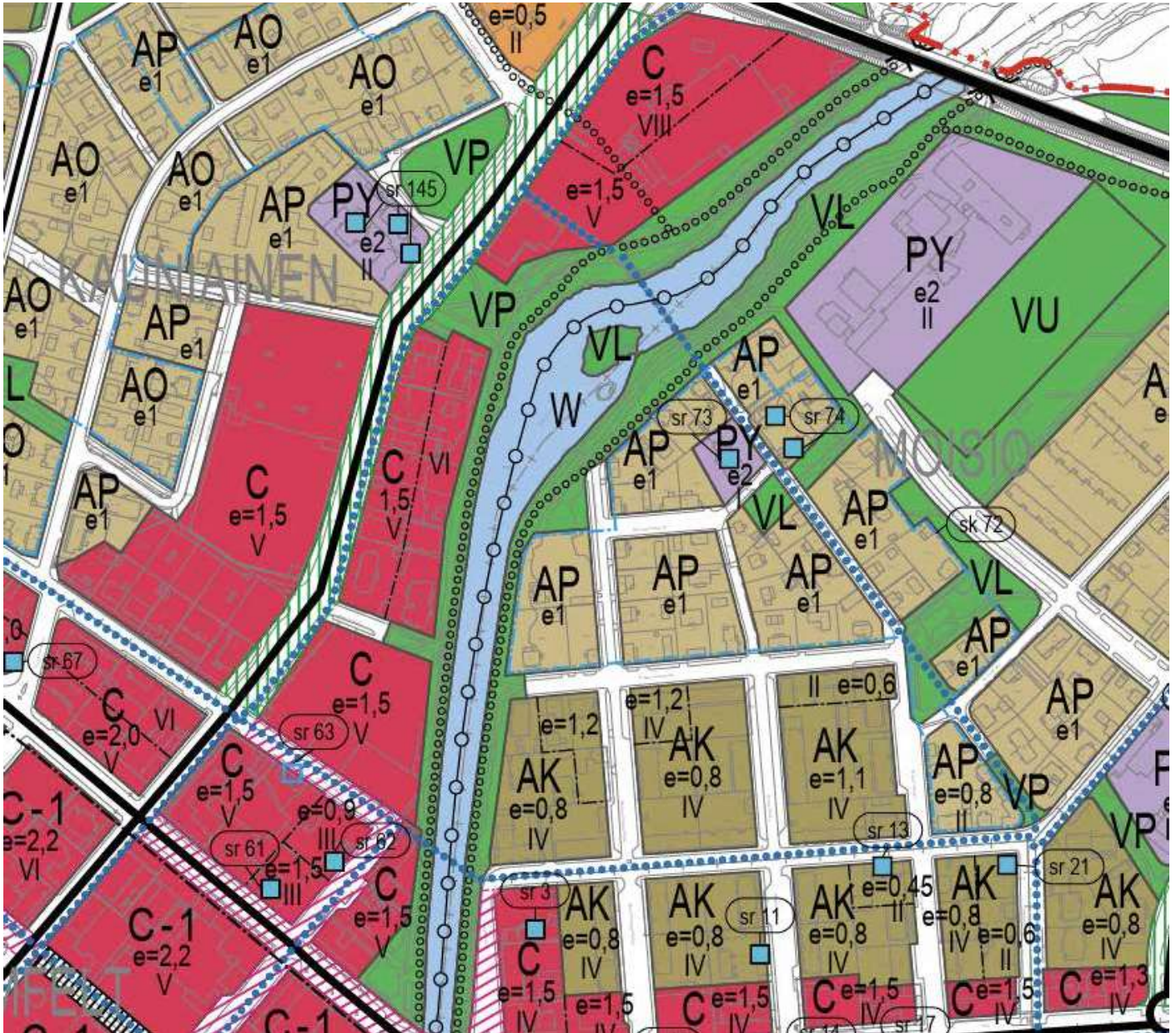


LIITE 3



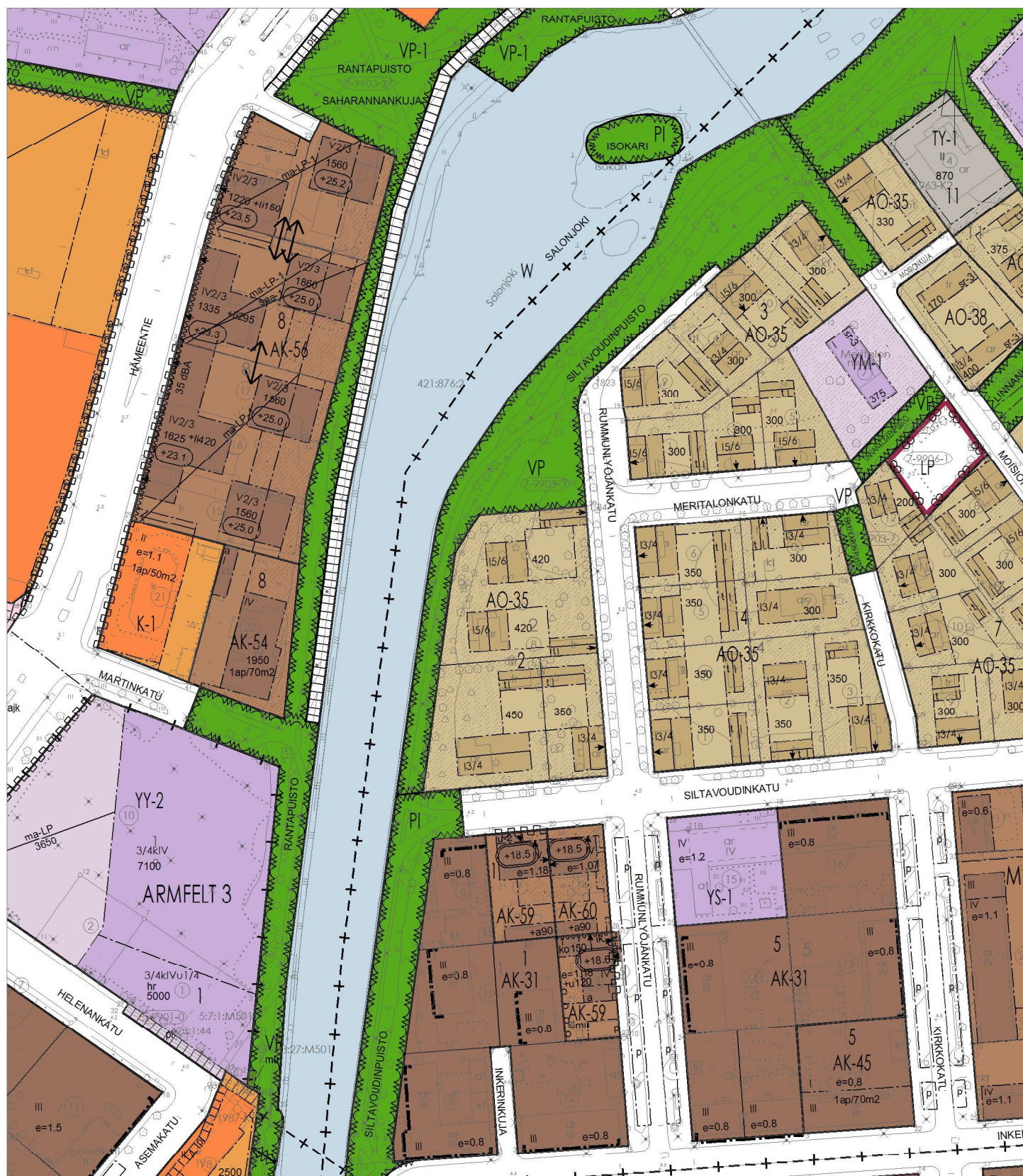
Maankäyttöpalvelut

823/10.02.03/2023

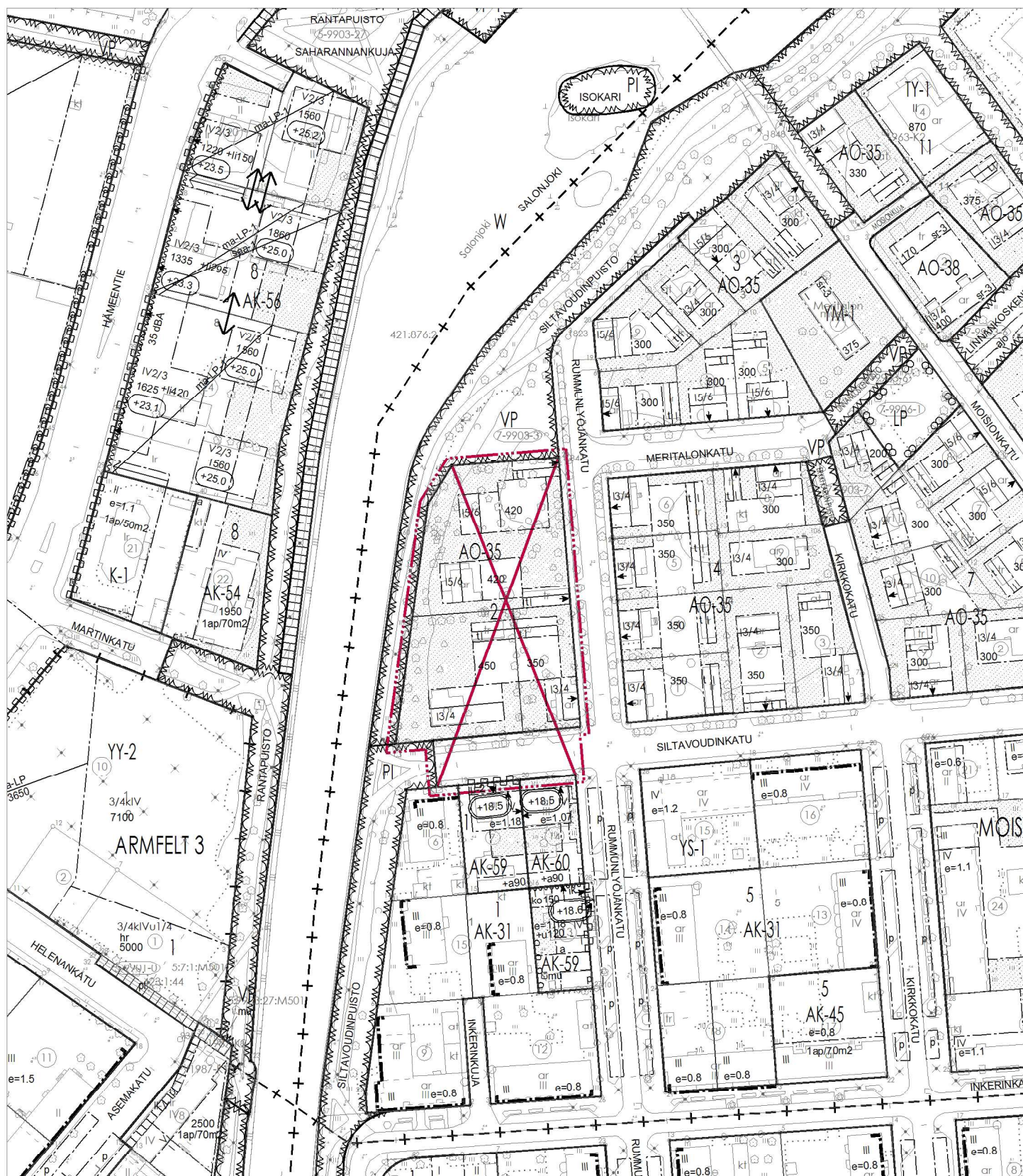


© Salon kaupunki ja MML, 2025

**Kopio
SALON KESKUSTAN
OSAYLEISKAAVASTA 2035
734 070414539
Ei mittakaavassa**



**Moision Rantapuisto
Kopio ajantasa-asemakaavasta
1:2000**



LIITE 6

Kannanotto Moisio Rantapuiston osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan

Osallisuus

Moisio Rantapuiston alue sijoittuu Salonjoen vehreälle rannalle ja kuten oikeusvaikutteisessa Salon keskustan osayleiskaava 2035 -selostuksessa todetaan, kyseessä on yksi Salon sydänalueista: ”Osayleiskaavan lähtökohtana on vanhan Salon ja Halikon keskustojen olemassa oleva rakenne, joka on syntynyt useiden vuosisatojen kuluessa ja saavuttanut nykyisen, omaperäisen ilmiänsä paikallisten ihmisten tarpeiden ja yleisten yhteiskunnallisten muutospaineiden yhteistuloksena. Tämän omaleimaisen, salolaisen ympäristön parhaat piirteet – hyvä saavutettavuus, arjen sujuvuus, ihmisläheisyys, pienimittakaavaisuus, vehreys, vireät kaupat – halutaan säilyttää. Salon tori ja Salonjoki vehreine rantoineen sekä kaupallinen ydinkeskusta ovat Salon sydänalueita, joiden viihtyisyys ja kauneus tulee olla kaiken keskustasuunnittelun lähtökohtana.”

Kyseessä onkin kaupunkikuvallisesti merkittävä alue, joten kaikilla kaupunkilaisilla ja niillä, joiden asumiseen, työnteekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, tulee ottaa osallisiksi. Tätä edellyttää myös maankäyttö- ja rakennuslain 62 §, jonka mukaan kaavan osallisia ovat lähialueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työnteekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman osallisia koskeva kohta tuleeikin täydentää vastaamaan kyseistä lain pykälää.

Tavoitteet

Moisio Rantapuiston OAS:n mukaan kaupungin tavoitteena on korttelin kehittäminen ja keskustasumisen lisääminen, sekä tutkia kiinteistöllä sijaitsevien rakennusten säilyttäminen ja suojelu.

Salon kaavoituskatsaus 2024 -dokumentissa Moisio Rantapuistoa kuvataan seuraavasti ”Uusien seniorirakennusten rakentamismahdollisuuden tutkiminen osayleiskaavan mukaiselle suojelu- ja AP-alueelle.”

Nyt työn alla oleva asemakaavamuutostyö perustuu maanomistajan 29.3.2017 tekemään aloitteeseen alueen asemakaavoittamisesta, ja asemakaavan muutoksen laatiminen ja kaavoituksen käynnistämissopimus hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 19.6.2023 §200. Kyseisessä pöytäkirjassa todetaan, että ”maanomistajan tavoitteena on asemakaavan muutos aiemman poikkeamishakemuksen mukaisesti.” Tuolloin poikkeamislupahaun aikaan asiasta kirjoitti Salon Seudun Sanomat (13.6.2016) ja artikkelista selviää, että ”alueelle suunnitellaan ainakin 25 asuntoa, jopa yli 30 asuntoa asiakkaiden toiveiden mukaan”. Vertailun vuoksi voimassa olevassa asemakaavassa kaavaan on merkitty neljä asuinrakennusta, ja alue kuuluu erillispientalojen (AO) alueeseen.

Salon keskustan osayleiskaavan 2035 selostuksessa esitellään osayleiskaavan päätavoitteena mm. sitä, että ”Osayleiskaava-alueella varaudutaan noin 2000 uuteen asukkaaseen, joista merkittävä osa tulee olemaan palveluja tavoittelevaa vanhenevaa väestöä ja maahanmuuttajataustaista väestöä. Jotta keskusta pysyisi kuitenkin väestörakenteeltaan tasapainoisena ja monipuolisena, tulee rakentamisen tavoitteena olla kaikille väestöryhmille – myös lapsiperheille – sopivan elinympäristön luominen.” Edelleen samaisen selostuksen mukaan kaupungin väestömäärä oli osayleiskaavatyön käynnistyessä vuoden 2011 alussa 55 243 asukasta. Asukasluku ei ole kehittynyt, niin kuin selostuksessa on ennakoitu (+ 0,5% / vuosi), vaan on sen sijaan laskenut n. 51 000 asukkaaseen. Jos sama kehitys jatkuisi, olisi Salon asukasluku vuoden 2035 tietämillä n. 48 000 asukasta.

Edellä esitetty huomioiden niin jo pienempikin asuntotuotanto vastaisi kyseisen alueen kohdalla kaupungin kaavoitukselle asettamaan tavoitteeseen keskusta-asumisen lisäämisestä, varsinkin kun samaan aikaan keskusta-alueella on useita asemakaavamuutoksiin tähtääviä hankkeita käynnissä, kuten Moisio, kortteli 8 ja Esterinkatu-Inkerinkatu. Nämä molemmat ovat OAS-vaiheessa ja kaupungin tavoitteena on tutkia uusien kerrostalojen rakentamista kaava-alueelle. Lisäksi Salon kaavoituskatsauksen mukaan keskusta-alueella tai sen läheisyydessä on myös useampia muita kerrostalojen asemakaavoja esiselvitys-, laadinta- tai valmisteluvaiheessa. Osayleiskaavan mukaan ”suurin uudisrakentamisen lisäys on kuitenkin osoitettu asemanseudulle, missä sallitaan molemmiin puolin rataa jopa 11 kerroksiset työpaikkatoimintojen rakennukset.” Tälle alueelle ei kuitenkaan löydy asuinrakentamiseen liittyviä asemakaavahankkeita, joten kaupungille jää runsain mitoin kaavoitettavaa aluetta uudisrakentamisen lisäämiseksi keskusta-alueelle myös tulevaisuudessa.

Osayleiskaavan päätavoitteiksi on esitetty mm. seuraavaa: ”Salon keskustassa on pystyttävä toimimaan ja rakentamaan järkevästi sekä nopean että hitaan kasvun oloissa. Tämä on mahdollista käyttämällä ensin mahdollisimman hyvin hyödyksi jo rakennettu ympäristö ja varautumalla uudisrakentamiseen ja vanhan uudistamiseen kysynnän ja kehitystarpeiden mukaisesti.”

Muun muassa yllä olevat kappaleet huomioiden OAS:n tavoitteita tuleekin suhteuttaa vastaamaan keskusta-asumisen lisäyksen todellista tarvetta ja huomioida mahdollisimman laajasti jo rakennetun ympäristön hyödyntäminen. Lisäksi kaavoituksen taustalla olevan tavoitteen eli seniorirakennusten rakentamisen osalta tulisi huomioida, että keskusta pysyisi kuitenkin väestörakenteeltaan tasapainoisena ja monipuolisena kaikille väestöryhmille – myös lapsiperheille. Jos aluetta ollaan kaavoittamassa yksipuolisesti vain yhden väestöryhmän (tässä seniorit) tarpeet ja toiveet huomioiden, voi tällä kaavoituksella luotava elinympäristö jättää jonkin toisen väestöryhmän osalta (tässä lapsiperheet) oleellisia elementtejä huomioimatta. Asemakaavoituksen tavoitteena tuleekin olla varmistaa hyvä elinympäristö, kuten Salon kaavoituskatsaus 2024 -dokumentissa todetaan.

Vaikutusten arviointi & selvitykset

Kuten OAS:ssa mainitaan, niin kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Koko kaavaprosessin ajan tulee tuottaa tarvittavia laadukkaita tutkimuksia ja selvityksiä. Alla on mainittu muutama kannanotto tehtäviin tutkimuksiin / selvityksiin.

Topografia ja maaperä

Koska kaavoitettava alue rajoittuu yhdeltä reunaltaan vain muutaman metrin päähän Salonjoesta ja koska alue on laajasti vanhaa merenpohjaa, jota nykyään jopa 50 metriä paksu savikerros peittää, tulee maaperä- / pohja- ja perustamistapatutkimus tehdä kattavasti.

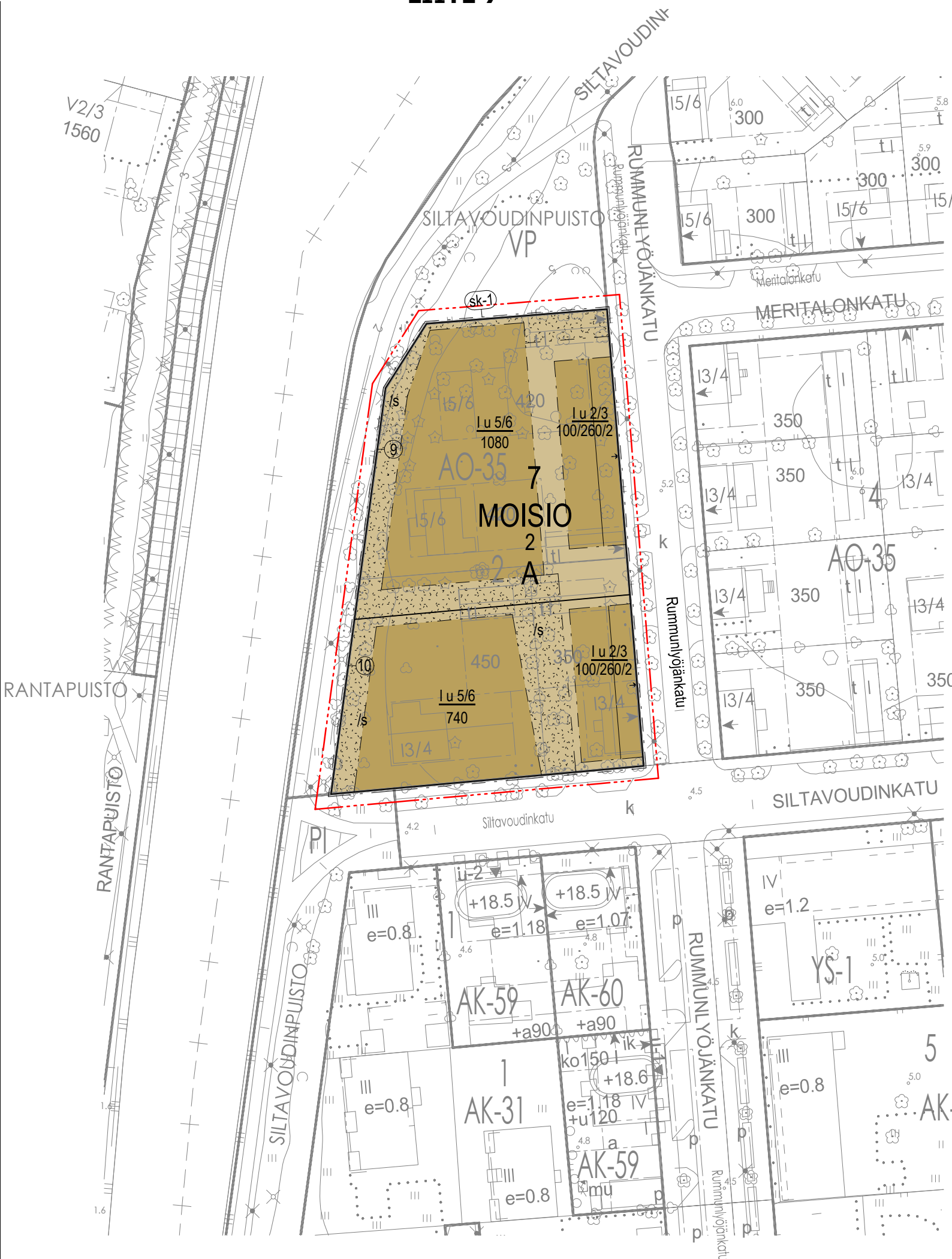
Maisema ja luontoselvitys

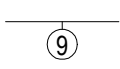
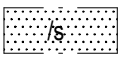
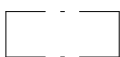
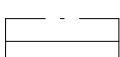
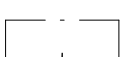
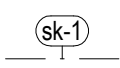
Koska kaavoitettava alue sijaitsee aivan keskustan läpi virtaava Salonjoen vieressä, ja lisäksi alueella kasvaa monia erilaisia ja -ikäisiä kasveja, erityisesti puita, alue on mahdollistanut monelle eläinlajille, erityisesti linnuille, soveltuvan pesimis- ja levähtämispaikan. Tämä on mahdollistanut muusta keskusta-alueesta poikkeavan eläinlajiston ja maiseman – myös äänimaiseman. Alueella on myös useana vuonna havaittu lepakoita ja tunnistettu myös niiden päiväpiiloja. Alueen luontoarvoista onkin tehtävä kattava selvitys. Lisäksi alueen puusto on inventoitava ja siitä on tehtävä erillinen puustokartoitus.

Lopuksi esitämme, että asemakaavahankkeen aikana järjestetään myös kuulemistilaisuus, jossa paikan päällä esitellään hanketta kaavoittajan toimesta.

Salossa 30.10.2024

LIITE 7



A	Asuinrakennusten korttelialue. Rakennusoikeus on toteutettava siten, että länsirajan rakennuspaikoilla on 3 erillistä rakennusta tontilla 9 ja 2 erillistä rakennusta tontilla 10. Rummunlänkkäkadun puoleisilla rakennuspaikoilla saa olla enintään 2 asuntoa/rakennus. Rakennuksia on toteutettava 2/rakennuspaikka. Rakennuksen ulkokuorauksen tulee olla puuta ja julkisivujen jäsentely, ovi- ja ikkuna-aukot sekä näiden muodot ja jaot, kattomuoto ja muut alueen rakennuksille ominaiset yksityiskohdat, käytetty materiaali ja väri soveltuvat ympäristöön. Kattomuodon tulee olla perinteinen harjakatto, jonka kaltevuus on 1:2-1:1,5. Materiaalina lukkosauma- tai konesaumapeltikate tai tiilikate värinä musta tai tiilenpunainen.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
7	Kaupungin- tai kunnanosan numero.
MOIS	Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
2	Korttelin numero.
100	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
100/260/2	Lukusarja osoittaa rakennuspaikan kunkin asuinrakennuksen vähimmäisrakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä, rakennuspaikan enimmäisrakennusoikeuden kerrosneliömetreinä, sekä rakennusten määrän.
I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
I u 2/3	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
<u>123</u>	Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.
	Puustoisena säilytettävä/ istutettava alueen osa. Alueella tulee maanpinta säilyttää nykyisellään. Autopaikkoja voi sijoittaa alueelle, jossa ei ole olemassa olevaa puustoa.
	Rakennusala.
	Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
	Rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokas alue. Alueelle voidaan sijoittaa uutta rakentamista ja toteuttaa muita ympäristöön vaikuttavia toimenpiteitä, kuitenkin siten, että aluekokonaisuuden kulttuurihistoriallisen arvon säilyminen ei vaarannu.

Yleiset määräykset

Autopaikat

1 ap / 85 kerrosneliömetriä

1 pp/ 40 kerrosneliömetriä

Pyöräpaikat tulee olla joko lukitussa tilassa tai katoksessa sisäänkäyntien läheisyydessä.

Autokatokset

Autokatokset voi toteuttaa rakennusoikeus ylittäen. Autokatokset on jaettava osiin siten, että toteutetaan enintään 5 autopaikkaa/ katos.

Kaupunkikuva, rakentamisen tapa ja piha-alueet

Erityistä huomiota on kiinnitettävä uudisrakennusten arkkitehtonisesti korkeaan laatuun, sekä toteutuksen korkeaan tasoon, jotta se olisi sopusoinnussa alueen merkityksen ja suojelutavoitteiden kanssa. Uudisrakentamisen rakennusmateriaaleilta vaaditaan korkeatasoisia laatuominaisuuksia. Aurinkopaneelien värisävyyn tulee olla katemateriaalin sävyä.

Rakentamatta jääviä rakennuspaikan osia, joita ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin, on hoidettava ympäröivään maisemaan sopivina pihapuistoina. Tontilla on varattava leikkiin ja asukkaiden oleskeluun sopivaa aluetta rakentamattomalla pihatasolla vähintään 10m²/ 100 asuinkerrosalaneliömetriä kohden.

Jätehuolto sekä viher- ja puutarhajätteen käsittely

Jätehuolto tulee rajata jäteaitauksella tai katoksella. Puutarhajäte tulee kompostoida korttelikohtaisesti yhteispihalla tai kuljettaa jäteasemalle. Puutarhajätettä ei saa viedä lähivirkistysalueille.

Hulevedet

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulee hulevesiä viivyttaa alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 1 m³ jokaista 1 00 m² kohden. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12-48 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto.

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

Energia

Kaikilla korttelialueilla on sovellettava energiatehokkaan rakentamisen periaatteita. Energiankulutus on pidettävä alhaisena ja on oltava valmius hyödyntää uusiutuvia energianlähteitä. Hiilijalanjälki on pidettävä pienenä. Uudisrakentamisessa rakennusten kattopintojen suuntauksessa ja muotoilussa tulee pyrkiä huomioimaan aurinkoenergian tuotantomahdollisuudet arkkitehtuuriin integroiduilla järjestelmillä.

Tämän kaava-alue kuuluu sitovan tonttijaon alueeseen.

LIITE 8

Moision Rantapuisto

Havainnekuvat



Asemapiirros



Havainnekuva

Asemakaavan muutos Moision Rantapuisto

Laatimisvaiheen aikana saadut lausunnot ja mielipiteet sekä vastineet niihin

Kaavaluonnos nähtävillä **9.4.-8.5.2025**

Sisällysluettelo

A.	Viranomaisten lausunnot	2
A1.	Varsinais-Suomen ELY-keskus	2
A2.	Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo	3
A3.	Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos	5
A4.	Caruna Oy.....	6
B.	Osallisten mielipiteet	6
B1.	Yksityishenkilöt.....	6
B2.	Yksityishenkilö.....	7
B3.	Yksityishenkilö.....	10
C.	Muutokset kaavaluonnokseen	15

A. Viranomaisten lausunnot

A1. Varsinais-Suomen ELY-keskus

Salon kaupunki on pyytänyt lausuntoa Moision rantapuiston asemakaavan muutoksen valmisteluaineistosta. ELY-keskus toteaa kaavaluonnoksesta kommenttinaan seuraavaa.

Kulttuuriympäristö

Kaavaselostuksen mukaan rakennuksiin on tehty 2022 kuntotarkastus, jota ei ole liitetty lausuntopyyntömateriaaliin.

Suunnittelualueella sijaitsevat kohteet on rakennusinventointien yhteydessä arvioitu paikallisesti arvokkaiksi ja rakennuksilla on sen perusteella suojelun tarve. Saman arvoluokan saaneet kohteet tulee tasapuolisen kohtelun toteutumiseksi osoittaa samalla merkinnällä kaavakartalla. Aluemerkinän lisäksi rakennukset tulee osoittaa suojelumerkinnällä asianmukaisine suojelumääräyksineen, ottaen huomioon rakennusinventoinnin ja yleiskaavan ohjausvaikutuksen. Kaavan suojelumääräykseen tulee sisällyttää maininta, ettei rakennusta saa purkaa.

Alueen täydennysrakentaminen tulee sovittaa hienovaraisesti pienimittakaavaiseen ympäristöön ja korttelin nykyiseen rakennuskantaan.

Luonnonsuojelu

Kaava-alueella sijaitsee todennäköisesti luontoarvoiltaan merkittävää lehtoa.

Rakennuspaikkojen lisääminen harvalukuisille ja edustaville luonnontilaiseksi kehittyneille alueille ei lähtökohtaisesti edistä luonnon monimuotoisuuden turvaamista.

ELY-keskus pitää hyvänä, että korttelialueen länsirannalla säilytetään suojaavaa puustoa ja rakennusten sijainti sovitetaan siten, että puustoa voidaan säilyttää. Erityisesti suurien jalojen lehtipuiden säilyttämistä tulisi edistää kaavamääräyksillä ehdotettua tarkemmin.

Luontoselvityksessä tulisi selvittää luontodirektiivin liitteen IV (a) eläinlajien (erityisesti lepakoiden) lisääntymis- ja levähdyspaikkojen esiintyminen alueella. Lisäksi tulee selvittää uhanalaista lajistoa, kuten puiden rungoilla esiintyvää lajistoa. Rauhoitettujen eläinlajien (erityisesti lintujen) esiintyminen tulee selvittää riittävässä laajuudessa.

Luontoarvojen selvittämistä ja kuvausta varten tulee hyödyntää opasta Luontoselvitykset ja luontovaikutusten arviointi. Opas tekijälle, tilaajalle ja viranomaiselle. 2. korjattu painos (2024). ELY-keskus voi kommentoida kaavaa luonnonsuojelun osalta tarkemmin vasta sitten, kun luontoselvitys on valmistunut.

Suomi on osaltaan sitoutunut EU:n biodiversiteettistrategiaan, ja luontokadon pysäyttämisen tulee olla keskeinen tavoite myös maankäytön suunnittelussa. Luontoarvoja on tarpeen punnita tarkemmin kuin pelkästään ns. lakisääteisten arvojen tunnistamisella.

Luontoselvitysten laatijoiden tulee esimerkiksi kuvata aiempaa laajemmin kaavan toteuttamisen merkitystä luonnon monimuotoisuuden turvaamiselle alueella.

Tulvariski

Salon tulvariskikartan perusteella alueelle ei muodostu tulvavaaraa harvinaisissa tulvatilanteissa. Maanalaisissa rakenteissa on tulvariski otettava huomioon Uskelanjoen läheisen sijainnin johdosta.

Ystävällisin terveisin

Emilia Horttanainen

ylitarkastaja

emilia.horttanainen@ely-keskus.fi

0295 023 052

Alueidenkäytön yksikkö

Varsinais-Suomen ELY-keskus

*Itsenäisyydenaukio 2, 20101 Turku
www.ely-keskus.fi/varsinais-suomi
vaihe 0295 022 500*

Vastine:

Kulttuuriympäristö

Kuntotutkimusraportti on lisätty kaavan nettisivuille ja toimitetaan ELY-keskukselle ehdotusvaiheessa. Suojelumerkintöjä rakennukseen ei ole lisätty ehdotusvaiheessa perustuen selvityksiin ja rakennusten nykytilanteen kuntoon. Alueellisen vastuumuseon lausunto poikkeaa ELY-keskuksen lausunnosta. Vastuumuseon lausunnossa korostetaan Siltavoudinkatu 4 rakennuksen säilyttämistä. Kyseiselle rakennukselle muodostettiin oma tontti ehdotusvaiheessa, jolloin sen säilyminen on helpommin turvattavissa. Alueellinen suojelumerkintä sk-1 varmistaa täydennysrakentamisen sopivuutta pienimittakaavaiseen ympäristöön. Suojelumääräykseen on lisätty määräys pyytää vastuumuseon lausunto rakentamisluvista. Kaavan rakennusaloja on muutettu Rummunlyöjäkadun puolella rakennuskohtaisiksi. Lisäksi on rajoitettu liittymien määrää, jolla varmistetaan myös pienimittakaavaisuuden toteutuminen ja puuston säilyminen rakennusten välissä.

Luonnonsuojelu

Luontoselvitys teetettiin kesän aikana. Selvitys toimitetaan ELY-keskukselle lausuntopyynnön yhteydessä. Selvityksen perusteella ei ollut tarvetta lisätä paikkatietoja kaavakarttaan. Kaksi suojelumerkintää suurikokoisille tammille lisättiin tontilla 9.

Tulvariski

Yleisin määräykseen lisättiin tulvariskin huomioimista koskeva lausunto ELY-keskuksen lausunnossaan esittämällä tavalla.

A2. Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo

Lausunto Moision rantapuiston asemakaavan muutoksesta, Salo (734-7-2-8)

Viite: nähtävillä oleva asemakaavaluonnos ja lausuntopyyntö 7.4.2025

Valmistelijat: Tutkija Noora Virtanen, Kulttuuriperintö

Salon kaupunki on pyytänyt Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon lausuntoa asemakaavan muutoshankkeesta Moision kaupunginosan 2. korttelin tontilla 8. Kaupungin tavoitteena on korttelin kehittäminen ja keskusta-asumisen lisääminen sekä tutkia kiinteistöllä sijaitsevien rakennusten säilyttäminen ja suojelu. Tavoitteena on, että alueelle toteutuu asuntomessukohteita osana Salon asuntomessuja 2028. Asemakaavamuutostyö perustuu maanomistajan vuonna 2017 tekemään aloitteeseen alueen asemakaavoittamisesta.

Alueen nykyinen asemakaava on hyväksytty vuonna 1982. Kaavamuutosalue sijaitsee Yleiskaava 2020:ssä arvokkaaksi osoitetulla alueella, kohde 72: Moision pientaloasutus. Moision kaupunginosa oli alkujaan Joensuun kartanon viljely- ja niittymaita sekä Meritalon ja Pohjatalon kantatalojen aluetta. 1910– 1920-luvuilta alkaen alueelle rakennettiin pientaloja. Moision alue oli vuoteen 1932 saakka osa Uskelaa.

Suunnittelualueella sijaitsee kolme puurakenteista asuintaloa, jotka ovat nykyhetkellä tyhjillään. Rummunlyöjäkatu 32 on 1900-luvun alussa valmistunut, jugend-vaikutteinen

asuintalo. Siltavoudinkatu 2:n ja Siltavoudinkatu 4/ Rummunlyöjäkatu 30:n valmistumisajankohdaksi on arvioitu 1920-luvun alku, mutta arkkitehtuurissa on vielä kertaustyylielle ominaisia piirteitä.

Rakennuksille on tehty kuntotarkastus vuonna 2022 (Talo ja tarkastus Oy). Rakennukset ovat olleet hoitamattomina ja niille on tehty ilkivaltaa. Rakennuksissa on havaittavissa mm. painumista ja sen suoraan tai epäsuorasti aiheuttamia vaurioita.

Asemakaavamuutosta valmisteltaessa ei ole tehty erillistä kulttuuriympäristöselvitystä. Kulttuuriympäristöä koskevat tiedot pohjautuvat museon inventointitietoihin ja yleiskaavan rakennetun kulttuuriympäristön selvitykseen. Rakennusten vaiheista ei ole tarkempia tietoja.

Asemakaavaluonnoksessa alueelle on esitetty merkintää A, jota koskee määräys: ”Asuinrakennusten korttelialue. Rakennusoikeus on toteutettava siten, että länsirajan rakennuspaikoilla on 3 erillistä rakennusta tontilla 9 ja 2 erillistä rakennusta tontilla 10. Rummunlyöjäkadun puoleisilla rakennuspaikoilla saa olla enintään 2 asuntoa/ rakennus. Rakennuksia on toteutettava 2/rakennuspaikka. Rakennuksen ulkovuorauksen tulee olla puuta ja julkisivujen jäsentely, ovi- ja ikkuna-aukot sekä näiden muodot ja jaot, kattomuoto ja muut alueen rakennuksille ominaiset yksityiskohdat, käytetty materiaali ja väri soveltuvat ympäristöön. Kattomuodon tulee olla perinteinen harjakatto, jonka kaltevuus on 1:2-1:1,5. Materiaalina lukkosauma- tai konesaumapeltikate tai tiilikate värinä musta tai tiilenpunainen.”

Muiden määräysten ohella kaavakartalle on lisäksi osoitettu aluerajaus sk-1:

”Rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokas alue. Alueelle voidaan sijoittaa uutta rakentamista ja toteuttaa muita ympäristöön vaikuttavia toimenpiteitä, kuitenkin siten, että aluekokonaisuuden kulttuurihistoriallisen arvon säilyminen ei vaarannu.”

Yleisissä määräyksissä on todettu mm. seuraavaa:

”Erityistä huomiota on kiinnitettävä uudisrakennusten arkkitehtonisesti korkeaan laatuun, sekä toteutuksen korkeaan tasoon, jotta se olisi sopusoinnussa alueen merkityksen ja suojelutavoitteiden kanssa. Uudisrakentamisen rakennusmateriaaleilta vaaditaan korkeatasoisia laatuominaisuuksia. Aurinkopaneelien värisävyn tulee olla katemateriaalin sävyä.

Rakentamatta jääviä rakennuspaikan osia, joita ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin, on hoidettava ympäröivään maisemaan sopivina pihapuistoina.”

Kaavaselostuksen mukaan ”tehdyntä kuntotarkastuksen ja kokonaisarvioinnin perusteella rakennusten kunto on niin huono, että rakennusten korjaaminen vaatii niin suuria toimenpiteitä, että rakennusten suojeleminen ei ole perusteltua. Tavoitteena kaava-alueen toteutuksessa on säilyttää erityisesti Silta-voudin- ja Rummunlyöjäkadun kulmassa oleva rakennus yhtenä asuntomessukohteena.”

Rakennukset sijoittuvat asemakaavaluonnoksessa rakennusaloille, joten kaava ei ole sinänsä ristiriidassa rakennusten säilyttämisen ja kunnostamisen kanssa.

Turun kaupunginmuseo, Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo toteaa lausuntonaan seuraavan:

Museo pitää mahdollisena alueen täydentämistä pienimittakaavaisella puutalorakentamisella. Kaavamääräyksissä uudisrakentamista on ohjattu Moision vanhaan rakennuskantaan sopeuttavaan suuntaan sekä massoittelun, julkisivumateriaalien että väriyksen osalta. Tavoitteena on kuitenkin myös asuntomessukohteiden toteuttaminen alueelle. Näiden tavoitteiden yhteensovittamiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Kaavan yhdeksi tavoitteeksi on mainittu olevien rakennusten säilyttämisen ja suojelun tutkiminen. Museo ei pidä suotavana nyt esitettyä mallia, joka ei ota kantaa rakennusten suojeluun vaan jättää säilyttämisen ratkaistavaksi mahdollisten purkamislupahakemusten

yhteydessä. Koska kaavamuutoksen pääasiallisena tavoitteena on nykyisen asemakaavan mahdollistamaa laajempi rakennusala ja uudisrakentaminen, voi vanhojen rakennusten purkamista pitää todennäköisenä seuraavana askeleena.

Rakentamislain 140 § mukaisesti on rakennuksen omistajan velvollisuus pitää rakennus sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisuuden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä. Rakennusten huonoa kuntoa tai hoitamattomuutta ei täten sellaisenaan voi käyttää suojelematta jättämisen tai purkamisen perusteena. Museo katsoo, että vähintäänkin Siltavoudinkatu 4:lle on osoitettava kaavassa suojelumerkintä. Rakennus on näkyvällä paikalla risteyksen vieressä, ja kaavaselostuksen mukaan tavoitteena on sen säilyttäminen yhtenä asuntomessukohteena. Kuntotarkastuksen arvion perusteella rakennus on korjattavissa.

Museo katsoo, että kaavamerkinnän sk-1 määräykseen tulee lisätä ehto: ”Rakentamisluvan käsittelyn yhteydessä tulee kuulla alueellista vastuumuseota.”

Turun kaupunginmuseumuseo

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo

vt. museonjohtaja Petteri Järvi

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo

Kulttuuriperinnön vastuualue

yli-intendentti Paula Saarento

Tiedoksi: Museovirasto, kirjaamo@museovirasto.fi

Varsinais-Suomen ELY-keskus, Ympäristö ja luonnonvarat /

Alueidenkäytön yksikkö, kirjaamo.varsinais-suomi@ely-keskus.fi

Asemakaavapäällikkö Virpi Elovaara, virpi.elovaara@sallo.fi

Vastine:

Suojelumerkintöjä rakennuksiin ei ole lisätty ehdotusvaiheessa perustuen rakennuksista tehtyihin selvityksiin. Kaupungin tavoitteena on löytää Siltavoudinkatu 4 rakennukselle omistaja, joka tulee kunnostamaan rakennuksen osana Salon asuntomessuja 2028. Tässä vaiheessa ei ole vielä varmuutta kohteen toteutumisesta ja rakennuksen korjattavuudesta tai korjausasteesta. Rakennuksen osittainen laajennus voi tulla myös kyseeseen, joten suojelumerkinnällä ei haluta rajoittaa kohteen toteutuksen vaihtoehtoja. Lisäksi rakennukseen on tehty vuosien aikana muutoksia kuistin ja ikkuna-aukotusten osalta, joten suojelumerkinnälle ei katsota olevan riittäviä perusteita. Alueellinen suojelumerkintä sk-1 varmistaa täydennysrakentamisen sopivuutta pienimittakaavaiseen ympäristöön. Suojelumääräykseen on lisätty määräys pyytää vastuumuseon lausunto rakentamisluvista. Kaavan rakennusaloja on muutettu Rummunlyöjäkadun puolella rakennuskohtaisiksi. Lisäksi on rajoitettu liittymien määrää, jolla varmistetaan myös pienimittakaavaisuuden toteutuminen ja puuston säilyminen rakennusten välissä.

A3. Varsinais-Somen aluepelastuslaitos

Pelastusviranomaisella ei ole lausuttavaa kaavaluonnoksesta.

Terveisin,

Aki Toivanen

johtava palotarkastaja

Varsinais-Suomen pelastuslaitos

riskienhallinta, valvonta

Kaakelitehtaankatu 4, 24260 SALO
+358 50 431 9554
aki.toivanen@varha.fi
www.vspelastus.fi
www.varha.fi
www.twitter.com/vspelastus
www.facebook.com/vspelastus
www.instagram.com/vspelastus

Vastine:
Ei vastattavaa.

A4. Caruna Oy

Lausunto, Moision rantapuiston asemakaavan muutos (luonnos)

Caruna Oy:n nykyinen sähköverkko

Asemakaava-alueella ja sen läheisyydessä sijaitsee Caruna Oy:n 0,4 kV:n sähköverkkoa liitteen 1 mukaisesti. 0,4 kV:n johdot on esitetty vihreällä viivalla. Ilmajohdot on esitetty yhtenäisellä viivalla ja maakaapelit katkoviivalla.

Vaikutukset sähkönjakeluun

Asemakaavan muutoksen mahdollistaman asuinrakentamisen seurauksena alueelle tulee mahdollisesti rakentaa pienjännitekaapeleita ja jakokaappeja.

Siirtokustannusten jako

Mahdollisesti tarvittavat muuntamo- ja johtosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista

vastaa siirron tilaaja. Johtojen ja laitteiden siirto edellyttää sitä, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

Muuta huomautettavaa

Caruna Oy:llä ei ole huomautettavaa kaavaluonnoksesta. Toivomme mahdollisuutta lausua myös kaavaehdotuksesta.

Kunnioittavasti

Caruna Oy

Asiakkuudet ja uudet liiketoiminnot

Joonas Hämeenmäki

Verkostoanalyttikko

Sähköposti: kaavoitus@caruna.fi

Liitteet

Liite 1 Caruna Oy:n sähköverkko hankealueella

Vastine:
Ei vastattavaa.

B. Osallisten mielipiteet

B1. Yksityishenkilö

Mielipide: Asemakaavan muutos, Moision Rantapuisto

- laatimisvaihe: asianumero 823/10.02.03/2023.

Kaavaluonnos laatimisvaiheen kuulemista varten, nähtävillä 9.4.-8.5.2025 välisen ajan.

Lisätietoja antaa: Asemakaavapäällikkö Virpi Elovaara

En ollut 23.4. alueen esittelyssä, mutta kävin myöhemmin alueella ja katsoin netistä kaavoituksen liitteet.

Mielipiteeni kannanottoja lyhyesti:

Uudessa havainnekuvissa piirretty pyörätien viereisen viheralueen lähelle 5 pientaloa ja niiden yläpuolelle 4 erillistä varastorakennusta Rummunlyöjäkadun viereen. Mielestäni ne asuntorakennukset sopisi paremmin sinne Rummunlyöjäkadun puolelle ja varastorakennuksia vastaavasti alemmas, mutta esitetty järjestyskin sopii

- kunhan pyörätien vierustan viheralueessa olisi myös piirretty puurivistö istutettuna.

Esitän myös toivomukseni, että asuinrakennuksia olisi vain 4, joita myös

Rummunlyöjäkadun vastapuolella on 4 rakennusta. Uuteen kaavaan olisi myös parempi sijoittaa ne 4 asuinrakennusta saman suuntaisesti kuin pyörätie ja vastapuolen rakennuksetkin. Liika tiiveys ei Salonjoen rantaosuudelle ole sovelias ratkaisu.

Kun uusia rakennuksia aletaan tehdä niin siihen olisi hyvä jo tässä kaavaluonnoksen vaiheessa lisätä maininta, että Museovirasto suorittaa pintamaan (noin metrin syvyydeltä) tutkinnan mahdollisten muinaismuistojen varalta. Lähellä sijaitsee Moisionkoski, joka varmaankin ollut entisille asukkailla eräänlainen rajakohta, jonka eteen mahdollisesti rakennettu tai jäänyt muuta muinaismuistoa asumisesta.

Pyydän, että Kirjaamo vastaa mielipiteeni tulleen oikein perille, ja se myös käsitellään edelleen. **Kun mielipiteeni on käsitelty niin toivon, että saan siitä myös kaavoittajan vastineen joko sähköpostiini tai sitten paperivastauksena kotiosoitteeseeni.**

Vastine:

Muistuttaja on osittain tulkinnut kaavakarttaa ja havainnekuvia virheellisesti.

Rummunlyöjäkadun puoleiset 4 rakennusta ovat asuinrakennuksia. Katualueiden puusto ei liity kaavamuutosalueeseen. Havainnekuvat osoittavat vain nykyisten puiden sijainnit.

Katualueiden suunnittelussa tullaan huomiomaan myös katupuut, kun katualueiden uusiminen tulee ajankohtaiseksi. Rakennusoikeus on osayleiskaavan mukainen ja havainnekuva osoittaa rakennusten maksimimäärän. Alueella ei ole tiedossa muinaismuistoja, joten erillistä arkeologista tutkimusta ei ole katsottu tarpeelliseksi ja vastuumuseo ei ole sitä myöskään lausunnossaan vaatinut tehtäväksi.

B2. Yksityishenkilö

Salon kaupunki / Maankäyttöpalvelut / kaavoitus

Asianumero 823/10.02.03/2023

Kannanotto asemakaavan muutos, Moision rantapuisto

Salon kaupungin rakentamisen ohjaus ei ole toiminut rehellisesti

Tätä asemakaavaehdotusta tehdään maanomistajalle ja perustajaurakoitsijalle, jonka aikaisempi rakennushistoria Salossa on ollut myytävien asuin- ja liiketilojen sekä autopaikkojen, -hallien ja -katosten taloudellista maksimointia, jopa rakennussäännöksiä venyttämällä.

Osoitteessa x tämä perustajaurakoitsija sai luvan ylimääräisen asuinkerroksen rakentamiselle vastoin voimassa olevaa asemakaavaa. Rakennusvalvontaviranomainen kirjoitti rakennuslupapäätöksessään, että hakemuksen rakennus olisi nelikerroksinen, vaikka se todellisuudessa oli viisikerroksinen, minkä Eduskunnan oikeusasiamies myös lausunnossaan totesi.

Salon rakentamisen ohjauksessa olisi aika kertoa naapureille, osallisille ja kuntalaisille rehellisesti myös kaavoituksen ja rakennuslupapäätösten oikeista sisällöistä ja vaikutuksista.

Moision asemakaavaehdotuksen asemakaavaselostuksen sivulla 35 esitetään havainnekuvat (kaavaselostuksen piirros alla) Salonjoen puolelta ja Rummunlyöjänkadulta.



Havainnekuva Salonjoen puolelta.



Havainnekuva Rummunlyöjänkadun puolelta.

Yllä olevat kaavaselostuksen havainnekuvat eivät ole rehellisiä. Kuvat eivät esitä totuutta siitä, miten paljon uusi rakentaminen vaikuttaa Salonjoen rantamaisemaan.

Kaavaselostuksen havainnekuvinna viereiset kerrostalot on esitetty aivan liian korkeina, jolloin kaavaehdotuksen uudet asuinrakennukset saadaan tarkoituksellisesti näyttämään pieniltä jokimaisemassa.

Uudet asuinrakennukset tulisivat todellisuudessa asettumaan paljon korkeammalle tasolle ja vaikuttaisivat paljon Salonjoen maisemaan, kuten alla olevasta fotomontaasista näkyy.



Kaavaehdotus heikentäisi olennaisesti Moision alueen ominaispiirteitä Salonjoen rantamaisemassa.

Asuntomessuhanke yksityisen maalle ilman sopimusta

Tätä asemakaavaehdotusta esitetään rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaalle alueelle asuntomessuhankkeena yksityisen maanomistajan maalle ilman, että kaupungilla on olemassa sopimusta yksityisen tontin käytöstä asuntomessukohteena ja että kaupungilla olisi asiasta omaa päätöstä. Kaupungilla ei ole mitään takeita, että tontinomistaja suostuisi asettamaan tonttiaan asuntomessukohteeksi.

Mitä mieltä Osuuskunta Suomen Asuntomessut on siitä, että Asuntomessuihin vedoten kaupunki valmistelee asemakaavaa yksityisen omistamalle maalle tavalla, jossa luovutaan kulttuurihistoriallisten ominaispiirteiden vaalimisesta Moision arvokkaalla alueella?

Kaavaehdotuksessa on liikaa rakennusoikeutta Moision arvokkaalle alueelle

Tässä asemakaavaehdotuksessa on luovuttu kaava-alueella olevien vanhojen rakennuksen suojelusta, mikä olennaisesti heikentää Moision alueen ominaispiirteitä ja kulttuurihistoriallista arvoa. Ehdotettu rakentamistehokkuus 0,4 on myös tälle alueelle liian suuri. Kun lisäksi otetaan huomioon rakennettavat autopaikat, -katokset ja -tallit, näin suuri rakentamisen määrä ei mahdollista kaava-alueen vanhojen ja arvokkaiden tammien ja muiden elinvoimaisten vanhojen puiden säilyttämistä, mikä myös osaltaan tulee heikentämään Moision alueen ominaispiirteitä ja kulttuurihistoriallista arvoa olennaisesti. Suuri rakentamistehokkuus tekee kaava-alueesta niin tiiviin, että rakennusten väliin ei jää Moision alueen ominaispiirteille tyypillistä väljyyttä.

Rakentamistehokkuutta tulisi pienentää jäljempänä tarkemmin esitettävällä tavalla.

Salon rakennusvalvontaviranomainen voi päätösvaltansa puitteissa vesittää kaavaehdotuksen tavoitteita

Rakennusvalvontaviranomaisella on lakiin perustuva itsenäinen päätösvalta ja laaja poikkeamistoimivalta.

Salon rakennusvalvontaviranomainen on aikaisemmilla ja omilla toimillaan heikentänyt yleistä luottamusta puolueettomuuteensa. Rakennuslupavaiheessa rakennusvalvontaviranomaiseen voi myös kohdistua erilaista ulkopuolista painostusta mm. rakentamistaloudellisesti edullisten päätösten aikaansaamiseksi.

Esimerkiksi yksin rakennusvalvontaviranomaisen päätöksellä asemakaavaehdotuksen Rummunlyöjäkadun varrella oleva rakennusoikeus voidaan kokonaan siirtää tontin länsirajan rakennuspaikalle kokonaisrakennusoikeutta ylittämättä. Tällöin kaavoittajan tavoite Rummunlyöjäkadun varren rakentamisesta asuinrakennuksilla vesittyisi.

Lisäksi asemakaavaehdotuksen määräyksessä todetaan hyvin tulkinnanvaraisesti nyt: ”Rummunlyöjäkadun puoleisilla rakennuspaikoilla saa olla enintään 2 asuntoa/ rakennus. Rakennuksia on toteutettava 2/rakennuspaikka.”

Em asemakaavamääräys ei velvoita rakentamaan Rummunlyöjäkadun varteen asuinrakennuksia, vaan se velvoittaa toteuttamaan rakennuksia, jotka rakennusvalvontaviranomainen voi toimivaltansa puitteissa tulkita asuinrakennuksiksi, mutta myös autotalleiksi ja -katoksiksi tai varistorakennuksiksi.

Rummunlyöjäkadun puoleisilla rakennuspaikoilla tulisi asemakaavamääräyksissä olla velvoittava säännös rakentaa asuinrakennuksia, jotta kaavoittajan asemakaavaehdotuksen tavoite toteutuisi.

Vaikka em. asemakaavamääräyksessä veloitettaisiin rakentamaan Rummunlyöjäkadun varteen asuinrakennuksia sekään ei takaisi tavoitteen toteutumista. Rummunlyöjäkadun varsi ei ole perustajaurakoitsijalle liiketaloudellisesti potentiaalia asuntojen rakentamispaikkaa, vaan sitä on ainoastaan tontin Salonjoen puoleinen länsireuna, jolle tontinomistaja haluaa siirtää kaiken asuinrakennusoikeuden.

Asemakaavaehdotuksen määräyksessä todetaan edelleen:

”Rakennusoikeus on toteutettava siten, että länsirajan rakennuspaikoilla on 3 erillistä rakennusta tontilla 9 ja 2 erillistä rakennusta tontilla 10.”

Em asemakaavamääräys ”mikä on erillinen rakennus” on rakennusvalvontaviranomaisen päätös- ja poikkeamistoimivallan puitteissa hyvin tulkinnanvarainen.

Koko kaavoitettava kortteli ja rakennuspaikka on perustamisolosuhteiltaan hyvin syvälle paalutettavaa savea. Tontin omistavalla perustajaurakoitsijalla on liiketaloudellisia perusteita rakentaa rakennukset suuriksi kokonaisuuksiksi, mikä ratkaisu ei vastaa Moision alueen kulttuurihistoriallisten ominaispiirteiden säilyttämis- ja turvaamistavoitteita.

Rakennusoikeutta tulisi pienentää ja asemakaavamääräyksiä tulisi kiristää

Edellä kerrotuilla perusteilla koko korttelin rakennusoikeutta tulisi pienentää tehokkuuteen $e=0,25$. Tontin 9 länsirajan rakennuspaikalla saisi sallia enintään kaksi erillistä rakennusta ja tontin 10 länsirajan rakennuspaikalla enintään yksi erillinen rakennus.

Asemakaavakartassa em. kolmen erillisen rakennuksen rakennuspaikat tulisi esittää kolmena toisistaan erillisenä länsirajan rakennuspaikkoina.

Rummunlyöjäkadun varrella olevia asemakaavamääräyksiä tuli myös tiukentaa niin, että kadun reunaan on rakennettava asuinrakennuksia.

Keskustan oikeusvaikutteinen yleiskaava on otettava huomioon asemakaavaa Moisioon laadittaessa. Rakennettua ja kulttuuriympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää.

Salossa 7.5.2025

Vastine:

Havainnekuvat ovat yksi näkemys toteutuksesta. Kaavamääräykset edellyttävät puuston säilyttämistä/ istuttamista rannan suuntaan. Ehdotusvaiheen valmistelun aikana maanomistajan kanssa neuvotellaan tontin 10 saamisesta asunotomessukohteeksi osana maankäyttösopimusta. Maankäyttösopimus tulee kaavan kanssa aikanaan valtuustoon hyväksyttäväksi. Mielenpisteessä esiin tuodut rakennusvalvontaa koskevat kannanotot eivät ole kaavamuutoksessa käsiteltäviä asioita.

Rakennusoikeus on yleiskaavan mukainen. Rakentamista on ohjattu ehdotusvaiheessa tiukemmin pienentämällä rakennusalueen rajoja Rummunlyöjäkadun puolella rakennuskohtaisiksi. Lisäksi on rajoitettu liittymien määrää, jolla varmistetaan myös pienimittakaavaisuuden toteutuminen ja puuston säilyminen rakennusten välissä. Kaksi suurikokoista tammea on määritetty suojeltaviksi.

Asuinrakennusten korttelialueen (A) kaavamääräystä on täsmennetty ja rakennusten kohdalla puhutaan asuinrakennuksista. Kaavaehdotuksessa ohjataan rakennusten lukumäärää määräyksellä huoneistojen keskikokoista: *Asuntojen keskikoon on oltava länsirajan rakennuspaikoilla vähintään 70 huoneistoneliömetriä. Rummunlyöjäkadun puoleisilla rakennuspaikoilla saa olla kaksi asuntoa.* Määräys rajaa asuntojen lukumäärää, jolloin liikennealueita tonteille tulee vähemmän ja puustoa on mahdollisuus säilyttää enemmän. Lisäksi osa autopaikoista voidaan toteuttaa kaavan autopaikkojen korttelialueelle (LPA).

B3. Yksityishenkilöt (6 henkilöä)

823/10.02.03/2023

Mielipide laatimisvaiheen kaavaehdotukseen, Moision Rantapuisto

Nyt nähtävillä olevassa kaavaehdotuksessa kaavoittaja on ilahduttavasti huomionnut OAS-vaiheessa vuorovaikutusmenettelyn aikana esitettyjä asioita, kuten sen, että kaavaluonnoksessa rakennusten toteutus mahdollistaa myös perheasuntojen rakentamisen alueelle ja että alueelle tehdään luontoselvitys alkaen keväällä ja pohjatutkimus kevään aikana. Lisäksi kiitämme kaavoittajaa, joka oli kohteessa kertomassa kaavahankkeesta keskiviikkona 23.4.2025.

Laatimisvaiheen kaavaehdotukseen haluamme mielenpisteessämme nostaa esille alla olevia asioita huomioonotettavaksi Moision Rantapuiston kaavoitusprosessin seuraavassa vaiheessa.

1. Asemakaavan tavoitteet, asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutusten arviointi

Moision Rantapuiston OAS:n ja laatimisvaiheen asemakaavaselostuksen mukaan kaupungin tavoitteena on korttelin kehittäminen ja keskusta-asumisen lisääminen sekä tutkia kiinteistöllä sijaitsevien rakennusten säilyttäminen ja suojelu. Lisäksi asemakaavaselostukseen on suunnittelutilanteesta johdettuihin tavoitteisiin lisätty, että huomioidaan alueen olevan asuntomessu-kohde. Nämä asuntomessut on tarkoitus pitää kesällä 2028.

Kaavaluonnoksen kaavaselostuksesta puuttuvat täysin vaihtoehdot ja niihin oleellisesti liittyvät arviointivaikutukset. Selostuksessa mainitaan kyllä, että rakennuksia tulee yhdeksän, mutta siitä ei selviä, montako asuntoa niihin lopulta todellisuudessa sijoitetaan. Kaavaluonnoksessa suurin osa kerrosalasta on merkitty luonnokseen yhtenä lukuna rakennusalaan ilman tietoa kyseiselle alalle sijoitettavista rakennusmääristä. Ainoastaan molemmille tontille sijoitetun pienemmän rakennusalan osalta luonnokseen on merkitty myös kyseiseen paikkaan sijoitettavan asuinrakennuksen vähimmäis- ja enimmäisrakennusoikeudet kerrosneliömetreinä sekä rakennusten määrä. Lisäksi selostuksessa esitetään nyt vain yhtä vaihtoehtoa ja sitäkään ei tarvittavalla tarkkuudella. Selostuksesta ei selviä, millä perusteella nyt esitettyyn vaihtoehtoon on päädytty. Lisäksi luonnokseen kirjattua uutta tavoitetta ”huomioidaan alueen olevan asuntomessukohde” ei luonnehdita kaavaselostuksessa tarkemmin. Kaavoittajan esitellessä aluetta yhdessä Salon asuntomessujen projektipäällikön kanssa 23.4.2025 selvisi, että asuntomessuja varten alueelle valmistuisi vain 1-2 rakennusta nyt suunnitelluista yhdeksästä rakennuksesta. Tämä ei kuitenkaan saa vaikuttaa siihen, että koko alueen kaavoitus jää vaille asemakaavoitukselta edellytettävää riittävää yksityiskohtaisuutta, jolla rakentamista alueella ohjataan.

Huomioiden asemakaavan luonne rakentamista ohjaavana työkaluna asemakaavassa tulisikin olla pelkkien rakennusalojen merkitsimisen sijaan tarkemmin merkitty rakennusten todellinen määrä ja sijoittelu rakennusosalalle sekä rakennuksiin tuleva todellinen asuntojen määrä. Näitä tietoja tarvitaan, jotta kaava voi toimia ohjeena esim. lisärakentamismahdollisuuksia ratkaistaessa tai autopaikkojen määriä suunniteltaessa (kts. alempana pysäköintipaikat).

Kaavaluonnoksessa tulisikin myös olla asetettujen tavoitteiden pohjalta laadittuna useampi vaihtoehto alueen toteutukselle, jotta päästäisiin tekemään tosiasiallista vertailua esim. siitä, minkälaisia vaikutuksia seuraa rakennusten vaihtoehtoista sijoittelusta tontille ja arvioimaan niiden vaikutuksia kaavan toteuttamisen kannalta.

2. Vaatimukset pysäköinnille

Kaavaluonnoksen pysäköintivaatimus on osayleiskaavan vastainen. Luonnoksessa vaatimuksena on yksi autopaikka / 85 kerrosneliömetriä, kun osayleiskaavassa vaatimus maanpäällispysäköinnissä tiukempi eli yksi autopaikka / 70 kerrosneliömetriä tai vähintään yksi autopaikka asuntoa kohden. Kaavaluonnoksessa mainitaan kyllä, että rakennuksia tulee yhdeksän, mutta siitä ei selviä, montako asuntoa niihin lopulta todellisuudessa sijoitetaan. Koska kaavaluonnoksesta ei selviä kaavoitettavien asuntojen todellinen määrä, niin sen perusteella ei voida arvioida, toteutuuko osayleiskaavan pysäköintimääräys kokonaisuudessaan. Siinä edellytetään maantasopysäköinnin osalta kuitenkin vähintään yhtä autopaikkaa asuntoa kohden. 1/85 kerrosneliömetri tarkoittaa kyseisen alueen kerrosneliömäärällä 28 autopaikkaa (esim. n. 11 m² / paikka eli 2,5m*4m). Tässä laskelmassa ei ole edes huomioitu mahdollisten esteettömien autopaikkojen viemää pinta-alaa (esim. n. 18 m² / paikka eli 3,6m*5m) tai polkupyöräpaikkoja (1pp/40 kerrosneliömetri).

Eli kaavoitettavasta pinta-alasta pelkästään perusautopaikkoja varten tulee varata n. 314 m², joka on 5 % koko alueen pinta-alasta, joka kaavaselostuksen mukaan on 5849 m². Osayleiskaavan edellyttämällä määräyksellä, 1/75 kerrosneliömetri, autopaikkojen osuus kokonaispinta-alasta on vielä suurempi. Lisäksi tulevien asukkaiden mahdolliset sähköautot edellyttävät useampien sähköautojen latauspisteiden sijoittamista tonteille. Nämä latauspisteet yhdistettynä ahtaaseen pihaan, jossa autot on sijoitettu mahdollisesti lähelle asuinrakennuksia, asettavat erityisiä vaatimuksia pelastusteillemahdollisen tulipalon sattuessa.

Yllä oleva huomioiden rakennusoikeuden määrä olisi syytä tarkastella kriittisesti. Lisäksi tonttijakoa ja rakennusten sijoittelua tulisi voida arvioida useamman vaihtoehtoisen toteutustavan avulla.

3. Piha-, leikki- ja oleskelualueet

Pysäköintiin tarvittava ala tontista ja osayleiskaavan määräykset autopaikkojen sijoittelusta vaikuttavat keskeisesti myös piha-, leikki- ja oleskelualueisiin, joita tulee määräyksen mukaan olla 10 m² / 100 m² asuinkerrosalaa. Kun lisäksi leikki- ja oleskelutilaa ei tule sijoittaa välittömästi paikoitusalueen viereen ja niiden riittävään auringonvalon saantiin tulee myös kiinnittää huomiota, niin yhdessä suuren kokonaisrakennusoikeuden kanssa autopaikkojen viemä tila tarkoittaa, että alueelle ei jäisikään nimeksikään piha-, leikki- ja oleskelualueita, jota ainakaan voisi kutsua viihtyisäksi. Osayleiskaavassa kuitenkin määrätään, että tonttikohteisessa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota asuntojen piha-alueiden viherrakentamisen riittävään ja hyvään laatutasoon sekä pihatilojen leikki- ja oleskelualueiden auringonvalon saantiin.

Yllä oleva huomioiden rakennusoikeuden määrä olisi syytä tarkastella kriittisesti myös leikki-, piha- ja oleskelutilojen näkökulmasta. Lisäksi tonttijakoa ja rakennusten sijoittelua tulisi voida arvioida useamman vaihtoehtoisen toteutustavan avulla.

4. Ympäristövaikutukset

4.1. Vaikutukset alueen lähellä sijaitseviin rakennuksiin ja asukkaisiin

Kuten kaavaselostuksessa tuodaan esiin, niin kaavamuutosalue sijaitsee yleiskaavassa suojellulla pienpuutaloalueella Moision kaupunginosassa, jonne 1910–1920-luvuilta lähtien rakennettiin asuintaloja ja jossa on myös 1900-luvun vaihteessa on sijainnut mm. sahalaitoksia.

Alueen rakennuskannasta suuri osa onkin viime vuosisadan alkuvuosikymmeniltä. Suunniteltu asemakaavanmuutos muuttaa alueen luonnetta täysin. Kun kaavamuutoksessa nyt sallittuun rakennusoikeuteen lisätään vielä kaikki ne rakennelmat, jotka eivät kuluta rakennusoikeutta mm. auto- jätekatokset, tulee tontti rakennettua täyteen, ja näkymä poikkeaa merkittävästi alueen muusta miljööstä ja siltäkään osin kaavaluonnos ei täytä asemakaavalle asetettuja sisällöllisiä vaatimuksia.

Lisäksi joen läheisyys ja suurimman osan rakennusalan sijoittamisesta aivan joen tuntumaan on tärkeä eroosion kannalta huomioitava tekijä, sillä rakentaminen, maanmuokkaus ja maan kasvipeitteen poistaminen lisäävät eroosiota. Eroosio voi aiheuttaa merkittäviä ympäristöhaittoja, kuten maaperän heikkenemistä, vesistön saastumista ja luonnon monimuotoisuuden vähenemistä. Maaperätutkimuksessa toivotaankin otettavan kantaa myös eroosioon. Maaperätutkimuksen tulos pitäisi olla selvillä ja analysoitu ja näin varmistettu alueen rakennettavuudesta, ennen kuin asemakaavamuutosta edistetään. Toivomme myös, että saamme tutustuttavaksi alueen maaperätutkimusraportin sen valmistuttua.

Koska nyt jo on tiedossa, että alue on paksun savipatjan päällä, niin tulevien rakennusten paalutus tulee olemaan suuri rasitus alueen vanhoille taloille. Alueen rakennuttaja tulee velvoittaa seuraamaan rakentamisen aikana lähialueiden rakennuksille mahdollisesti

aiheutuvia vaurioita. Lisäksi alueen rakennuttajan tulee korvata mahdollisesti aiheutuvat vauriot lähialueen kiinteistöjen omistajille täysimääräisesti.

Muista ympäristövaikutuksista häiriötä tulee olemaan melusta ensin rakennusvaiheessa ja alueen rakentumisen jälkeen alueen liikenteen reippaana kasvuna. Luonnoksen mukaan alueelle muuttaisi 40 – 60 uutta asukasta, joista selostuksen liitteissä olevan asemapiirroksen mukaan suurin osa käyttäisi samaa kapeaa Rummunlyöjäntä sisääntuloreittinä kuin kadun vastapäisten talojen asukkaat, joita on vertailun vuoksi yhdeksän asukasta. Rakennusvaiheen melu heikentääkin alueen asukkaiden elämänlaatua väliaikaisesti, mutta rakentamisen jälkeen merkittävästi lisääntynyt liikenne heikentää sitä pysyvästi.

4.2. Luonnonympäristö

Kaavaluonnos ei mahdollista olemassa olevien luontoarvojen säilyttämistä. Alueella on esim. useita vanhoja tammia, jotka ovat erittäin tärkeitä luonnon monimuotoisuuden kannalta, sillä ne tarjoavat elinympäristöjä monille mahdollisesti uhanalaisille lajeille. Lisäksi vanhat tammet ovat kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti merkittäviä. Kaavassa tulisi tarkkaan huomoida alueen jo olemassa oleva kasvillisuus. Luonnonympäristön osalta kaavaselostuksessa on mainittu luonnonmonimuotoisuuden osalta linnut ja hyönteiset, muttei nisäkkäitä, kuten siilejä ja lepakoita, joita alueella on säännöllisesti tavattu. Kun luontoselvitystä alueella tehdään on huomioitava, että esim. lepakot ovat pitkäikäisiä ja ne käyttävät toistuvasti samoja lisääntymis- ja suojapaikkoja sekä saalistusalueita. Kantavat naaraat saapuvat kuitenkin lisääntymipaikoille vasta touko-kesäkuun vaihteessa ja synnyttävät poikasensa juhannuksen tienoilla. Luontoselvitystä tuleekin tehdä pidemmältä ajanjaksolta, jotta voidaan riittävästi havainnoida alueella tavattavia lajeja. Siilien osalta massiivinen rakentaminen ja kasvavan asukasmäärän myötä lisääntyvä autoilu on uhka siilin säilymiselle alueella.

5. Tonttijako

Asemakaavamuutoksen yhteydessä alueelle ollaan tekemässä myös tonttijakoa. Isoa 5890 m²:n korttelialuetta ollaan jakamassa kahdeksi tontiksi, kun voimassa olevassa asemakaavassa tontteja on kolme. Alueen muiden korttelialueet on jaettu huomattavasti pienempiin tontteihin. Tällä on vaikutusta mm. tontin sisääntulojen ja autopaikkojen sijoitteluun. Yhdessä kaavaluonnoksesta puuttuvien rakennusten sijoitteluvaihtoehtojen kanssa ehdotetun tonttijaon toimivuutta ja sopivuutta on vaikea arvoida. Tämän osalta toivotaan esitettävän vaihtoehtoisia tapoja jakaa kortteli erillisiksi tonteiksi.
Salossa 7.5.2025

Vastine:

1. Asemakaavan tavoitteet, asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutusten arviointi

Asemakaavan selostusta on täydennetty vaihtoehtojen tarkastelun ja vertailujen osalta. Rakennusoikeus on yleiskaavan mukainen. Rakentamista on ohjattu ehdotusvaiheessa tiukemmin pienentämällä rakennusalueen rajoja Rummunlyöjäntäkadun puolella rakennuskohtaisiksi. Kaavaehdotuksessa ohjataan rakennusten lukumäärää määräyksellä huoneistojen keskikoosta: *Asuntojen keskikoon on oltava länsirajan rakennuspaikoilla vähintään 70 huoneistoneliömetriä. Rummunlyöjäntäkadun puoleisilla rakennuspaikoilla saa olla kaksi asuntoa.* Määräys rajaa asuntojen lukumäärää, jolloin liikennealueita tonteille tulee vähemmän ja puustoa on mahdollisuus säilyttää enemmän. Lisäksi osa autopaikoista voidaan toteuttaa kaavan autopaikkojen korttelialueelle.

2. Vaatimukset pysäköinnille

Autopaikkamitoitus on muutettu muotoon: ap / 70 asuinkerrosneliömetriä, ei enempää kuin 1 ap/ asunto, mikä on linjassa osayleiskaavan vaatimuksen kanssa. Asuntojen lukumäärää on rajoitettu kohdassa 1 kuvatun mukaisesti, jolloin pysäköinnin tilantarve vähenee kaavaluonnokseen verrattuna. Autopaikkojen kokonaismäärään vaikuttaa eniten asuntojen koko, jota ohjataan huoneiston keskipinta-alan vaatimuksella. Asuntojen keskikoon vaatimuksella asuntojen määräksi tulee 20 tontin 9 rannan puoleisilla rakennuspaikoilla ja Rummunlyöjäkadun puoleisilla rakennuspaikoilla maksimissaan 6 asuntoa. Autopaikoista 7 kappaletta voidaan sijoittaa LPA- korttelialueelle. Tontille 9 sijoittuvia autopaikkoja on havainnekuviin arvioitu asuntojen määrällä eli 19 autopaikkaa. Tontin 10 autopaikoitus sijoittuu omalle tontille.

3. Piha-, leikki- ja oleskelualueet

Piha-alueiden viherrakentamisen riittävään ja hyvään laatutasoon sekä pihatilojen leikki- ja oleskelualueiden auringonvalon saantiin kiinnitetään huomioita rakentamisluvan yhteydessä huomioiden kaavamääräykset. Säilytettävä puusto ja istutusjärjestelyt tulee esittää rakentamisluvan yhteydessä.

4. Ympäristövaikutukset

Alueen rakennettavuudesta teetettiin alustava maaperätutkimus laatimisvaiheen kuulemisen aikana. Selvitys lisätään kaavoituksen nettisivuille. Rakentamisvaiheen aikainen velvoite naapurirakennuksille mahdollisesti tulevien vaurioiden seurannasta ei ole asemakaavallinen asia, vaan rakentamisen toteutukseen liittyvä asia. Luontoselvitys teetettiin kesän aikana. Selvitys liitetään kaavoituksen nettisivuille. Luonnonympäristöä on huomioitu kaavaehdotukseen siten, että kaavakarttaan lisättiin kaksi suojelumerkintää suurikokoisille tammille tontilla 9. Asuntojen määrän rajoittaminen ja sitä kautta autopaikoituksen vaatiman tilantarpeen väheneminen osaltaan myös edistää luonnonympäristön säilymistä.

5. Tonttijako

Tonttijakoa on muutettu laatimisvaiheen nähtävilläolon jälkeen siten, mahdollistetaan tontin 10 toteutuminen erillisenä korjauskohteena ja tontin 9 toteutuminen yhtenä kokonaisuutena. Tontin 9 osalta muutos mahdollistaa yhteisjärjestelyjä esim. pelastusteiden ja jätehuollon osalta. Ajoyhteydet tonteille on määritelty kaavaehdotukseen siten, että ainoastaan 2 liittymää voidaan sijoittaa Rummunlyöjäkadulta tontille 9 ja yksi liittymä tontille 10. Tontille 10 on mahdollisuus toteuttaa liittymä myös Siltavoudinkadulta.

C. Muutokset kaavaluonnokseen

Muutokset kaavaluonnokseen

Muutokset kaavakarttaan ja -määräyksiin:

- Tonttijakoa muutettiin siten, että Siltavoudinkadun ja Rummunlyöjäkadun kulmauksessa olemassa olevalle asuinrakennukselle muodostettiin oma tonttinsa numerolla 10. Muu kokonaisuus korttelista muodostaa tontin numero 9.
- Asuinrakennusten korttelialueen (A) kaavamääräystä muutettiin muotoon: Tontin 9 rakennusoikeus on toteutettava siten, että länsirajan rakennuspaikoilla on 5 erillistä asuinrakennusta ja Rummunlyöjäkadun puoleisilla rakennuspaikoilla on 3 erillistä asuinrakennusta.
- Lisättiin autopaikkojen korttelialuemääräys (LPA). Alueelle saa sijoittaa korttelin 2 tontin 9 autopaikkoja 7 kpl.
- Rakennusoikeus on määritelty luvulla rakennusaloittain.
- Muutettiin ullakkoa koskeva kaavamääräys Rummunlyöjäkadun puolella muotoon I u1/2 aiemman I u2/3 sijaan.
- Kaksi suurta tammea lisättiin suojeltaviksi
- Puustoisena säilytettävä istutettava alueen osan rajausta lisättiin korttelin pohjoispuolella rakennusalojen välille.
- Täydennettiin sk-1 merkintää vastuumuseon lausunnon edellyttämällä tavalla. Lisättiin määräys: Rakentamisluvan yhteydessä tulee pyytää hyvissä ajoin museoviranomaisen lausunto.

Muutokset yleisiin määräyksiin:

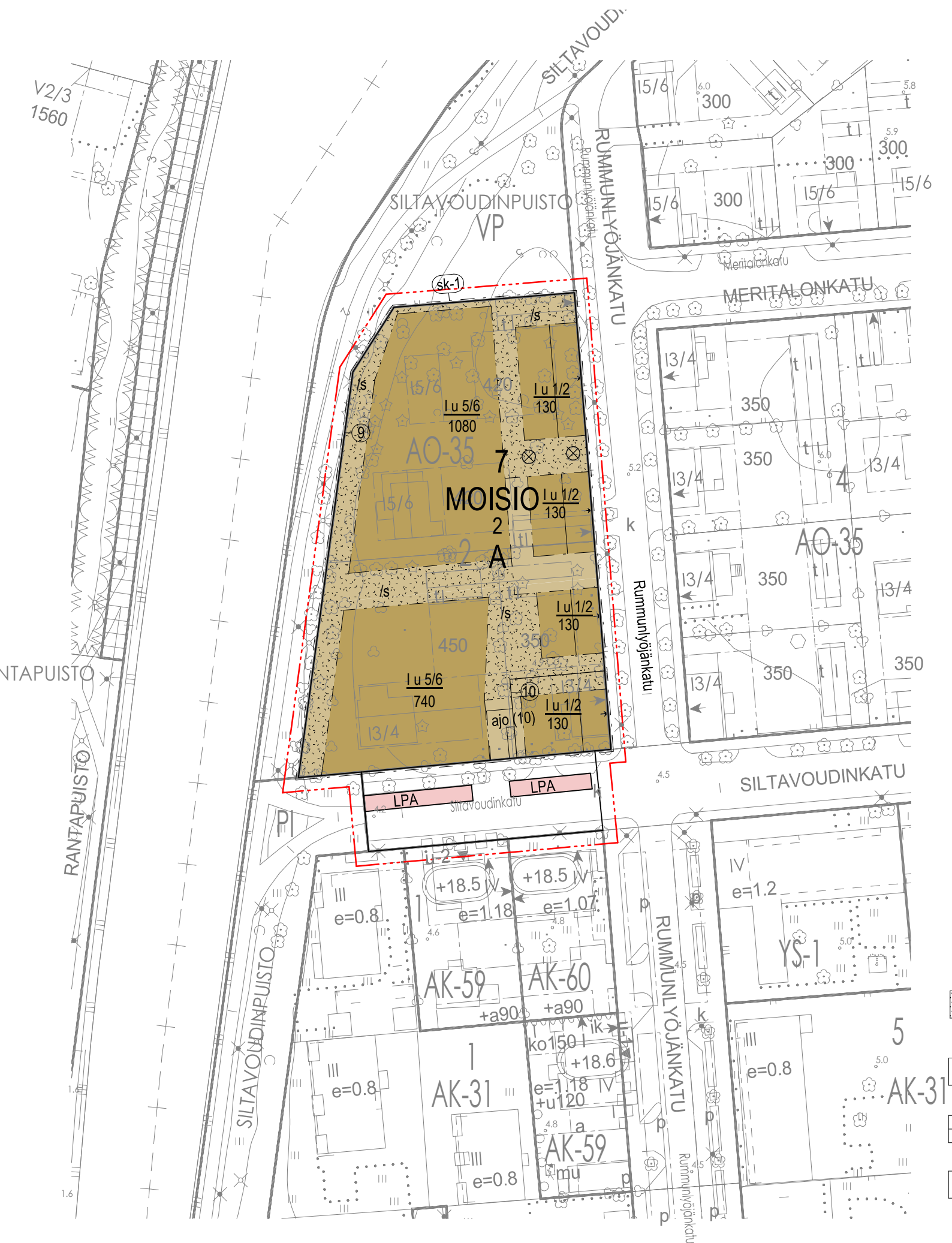
- Autopaikkavaatimus muutettiin muotoon 1 ap/ 70 asuinrakennusala, ei enempää kuin 1 ap/ asunto.
- Pyöräpaikat tulee olla joko lukitussa tilassa tai katoksessa. Poistettiin lause sisäänkäyntien läheisyydessä.
- Jätehuolto tulee toteuttaa katoksena tai syväkeräysmenetelmänä. Katoksen arkkitehtonisesti korkeaan laatuun tulee kiinnittää erityistä huomiota. Katto tulee toteuttaa viherkattona. Puutarhajäte tulee kompostoida korttelikohtaisesti yhteispihalla tai kuljettaa lajitteluasemalle tai jätekeskukseen

Lisäykset yleisiin määräyksiin:

- Tonteille voidaan rakentaa korkeintaan yksi sauna, jonka maksimikoko on 30 m² sillä edellytyksellä, että rakennuksen tulee olla kiinteistön osakkaiden yhteiskäyttöinen.
- Tonteilla tulee säästää olemassa olevaa puustoa ja mahdollisuuksien mukaan myös muuta olemassa olevaa kasvillisuutta. Puusto juuristoalueineen tulee suojata, mikäli sen läheisyydessä suoritetaan rakennustoimenpiteitä. Säilytettävä puusto ja istutusjärjestelyt tulee esittää rakentamisluvan yhteydessä.

- Kaikilla asunnoilla on oltava oma tarkoituksenmukaisesti suojattu ulko-oleskelutila.
- Rummunlyöjäkadulla voi olla maksimissaan 2 liittymää tontilla 9 ja 1 liittymä tontilla 10. Siltavoudinkadun LPA-alueelta sallitaan 1 liittymä tontille 9.
- Maanalaisissa rakenteissa on tulvariski otettava huomioon Uskelanjoen läheisen sijainnin johdosta.

LIITE 10



A

Asuinrakennusten korttelialue.

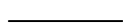
Tontin 9 rakennusoikeus on toteutettava siten, että länsirajan rakennuspaikoilla on 5 erillistä asuinrakennusta ja Rummunlyöjäkadun puoleisilla rakennuspaikoilla on 3 erillistä asuinrakennusta. Rakennuksen ulkovuorauksen tulee olla puuta ja julkisivujen jäsentely, ovi- ja ikkuna-aukot sekä näiden muodot ja jaot, kattomuoto ja muut alueen rakennuksille ominaiset yksityiskohdat, käytetty materiaali ja väri soveltuvat ympäristöön. Kattomuodon tulee olla perinteinen harjakatto, jonka kaltevuus on 1:2-1:1,5. Materiaalina lukkosauma- tai konesaumapeltikate tai tiilikate värinä musta tai tiilenpunainen.

LPA

Autopaikkojen korttelialue. Alueelle saa sijoittaa korttelin 2 tontin 9 autopaikkoja 7 kpl.



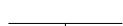
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

7

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

MOIS

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

2

Korttelin numero.

130

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

I

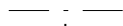
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

I u 1/2

Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

123

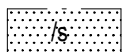
Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.



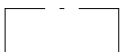
Ajoyhteys.

(10)

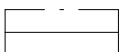
Suluissa oleva numero osoittaa tontin, jonka ajoneuvoliikennettä saa alueelle sijoittaa.



Puustoisena säilytettävä/ istutettava alueen osa. Alueella tulee maanpinta säilyttää nykyisellään. Autopaikkoja, kulkuväyliä ja jätekeräyksen voi sijoittaa alueelle, jossa ei ole säilytettävää luontoarvoltaan arvokasta puustoa.



Rakennusala.



Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

(sk-1)

Rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokas alue.

Alueelle saa sijoittaa uutta rakentamista ja toteuttaa muita ympäristöön vaikuttavia toimenpiteitä, kuitenkin siten, että aluekokonaisuuden kulttuurihistoriallisen arvon säilyminen ei vaarannu. Rakentamisluvan yhteydessä tulee pyytää hyvissä ajoin museoviranomaisen lausunto.



Suojeltava puu.

Yleiset määräykset

Asunnot

Asuntojen keskikoon on oltava länsirajan rakennuspaikoilla vähintään 70 huoneistoneliömetriä. Rummunlyöjäkadun puoleisilla rakennuspaikoilla saa olla kaksi asuntoa.

Autopaikat

1 ap / 70 asuinkerrosneliömetriä, ei enempää kuin 1 ap/ asunto

1 pp/ 40 asuinkerrosneliömetriä

Pyöräpaikat tulee olla joko lukitussa tilassa tai katoksessa.

Autokatokset

Autokatokset on jaettava osiin siten, että toteutetaan enintään 5 autopaikkaa/katos.

Pihasauna

Tontille 9 voidaan rakentaa korkeintaan yksi sauna, jonka maksimikoko on 30 m² sillä edellytyksellä, että rakennuksen tulee olla kiinteistön osakkaiden yhteiskäyttöinen.

Kaupunkikuva, rakentamisen tapa ja piha-alueet

Erityistä huomiota on kiinnitettävä uudisrakennusten arkkitehtonisesti korkeaan laatuun, sekä toteutuksen korkeaan tasoon, jotta se olisi sopusoinnussa alueen merkityksen ja suojelutavoitteiden kanssa. Uudisrakentamisen rakennusmateriaaleilta vaaditaan korkeatasoisia laatuominaisuuksia. Aurinkopaneelien värisävyyn tulee olla katemateriaalin sävyä.

Rakentamatta jääviä rakennuspaikan osia, joita ei käytetä kulku- tai ajoteinä eikä pysäköintiin, on hoidettava ympäröivään maisemaan sopivina pihapuistoina. Tonteilla tulee säastää olemassa olevaa puustoa ja mahdollisuuksien mukaan myös muuta olemassa olevaa kasvillisuutta. Puusto juuristoalueineen tulee suojata, mikäli sen läheisyydessä suoritetaan rakennustoimenpiteitä. Säilytettävä puusto ja istutusjärjestelyt tulee esittää rakentamisluvan yhteydessä. Suuret jalopuut pyritään säilyttämään. Tontilla on varattava leikkiin ja asukkaiden oleskeluun sopivaa aluetta rakentamattomalla pihatasolla vähintään 10m²/ 100 asuinkerrosalaneliömetriä kohden. Kaikilla asunnoilla on oltava oma tarkoituksenmukaisesti suojattu ulko-oleskelutila.

Ajoneuvoliittymät

Rummunlyöjäkadulla voi olla maksimissaan 2 liittymää tontilla 9 ja 1 liittymä tontilla 10. Siltavoudinkadun LPA-alueelta sallitaan 1 liittymä tontille 9.

Jätehuolto sekä viher- ja puutarhajätteen käsittely

Jätehuolto tulee toteuttaa katoksena tai syväkeräysmenetelmänä. Katoksen arkkitehtonisesti korkeaan laatuun tulee kiinnittää erityistä huomiota. Katto tulee toteuttaa viherkattona.

Puutarhajäte tulee kompostoida korttelikohtaisesti yhteispihalla tai kuljettaa lajitteluasemalle tai jätekeskukseen.

Hulevedet

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulee hulevesiä viivyttaa alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 1 m³ jokaista 1 00 m² kohden. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12-48 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto.

Korttelialueella tulee suosia luonnonmukaisia hulevesikäsittelymenetelmiä. Rakentamisluvan yhteydessä hyväksyttävässä hulevesisuunnitelmassa tulee huomioida myös rakentamisaikaiset hulevesien hallintajärjestelmät sekä mahdollisen sammutusveden vaikutus hulevesien laatuun.

Energia

Kaikilla korttelialueilla on sovellettava energiatehokkaan rakentamisen periaatteita. Energiankulutus on pidettävä alhaisena ja on oltava valmius hyödyntää uusiutuvia energianlähteitä. Hiilijalanjälki on pidettävä pienenä. Uudisrakentamisessa rakennusten kattopintojen suuntauksessa ja muotoilussa tulee pyrkiä huomioimaan aurinkoenergian tuotantomahdollisuudet arkkitehtuuriin integroiduilla järjestelmillä.

Tulvariski

Maanalaisissa rakenteissa on tulvariski otettava huomioon Uskelanjoen läheisen sijainnin johdosta.

Tämän kaava-alue kuuluu sitovan tonttijaon alueeseen.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Salo	Täyttämispvm	12.9.2025
Kaavan nimi	Moision Rantapuisto		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	16.10.2024
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,6762	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,6762

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

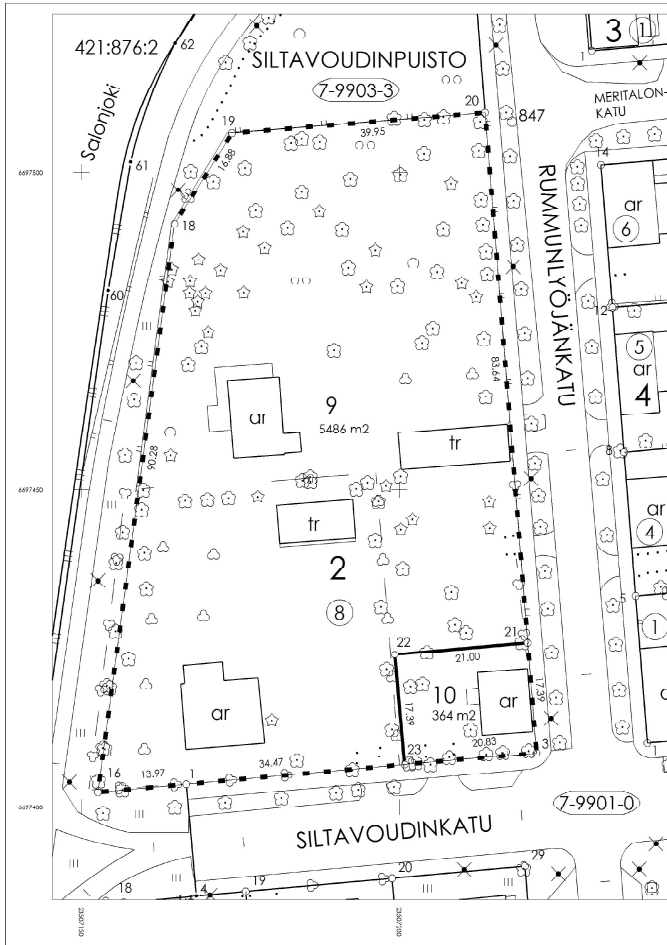
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	0,6762	100,00	2340	0,35	0,0000	700
A yhteensä	0,5849	86,5	2340	0,40	0,0000	700
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0913	13,5			0,0000	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,6762	100,00	2340	0,35	0,0000	700
A yhteensä	0,5849	86,5	2340	0,40	0,0000	700
A	0,5849	100,0	2340	0,40	0,5849	2340
AO					-0,5849	-1640
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0913	13,5			0,0000	
LPA	0,0147	16,1			0,0147	
Kadut	0,0766	83,9			-0,0147	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



N/O	KORTTELI	X	Y	RAJAMERKIN LAUTU
1	2	6697403.615	23507166.485	
3	2	6697408.584	23507221.560	
16	2	6697402.360	23507152.569	
18	2	6697491.837	23507164.616	
19	2	6697506.092	23507173.653	
20	2	6697506.289	23507213.477	
21	2	6697425.916	23507220.169	
22	2	6697424.029	23507199.254	
23	2	6697406.713	23507200.816	

MUODOSTUMINEN

MUODOSTETTAVA KIINTEISTÖ	MUODOSTAJA- KIINTEISTÖ	MUODOSTAJA- KIINTEISTÖN NIMI	M-ALA	OSA P-ALA m2	M-OSA	KOKO P-ALA m2
734-7-2-9	734-7-2-8			5486		5486
734-7-2-10	734-7-2-8			364		364

Tonttijaon muutos		1:500	SALO		734
ASEMAKAAVA		VAHVISTETTU		KARTTALEHDET	
CDLLINEN TONTTIAJO		04.05.2016			
POHJAKARTIAN HYVÄKSY JA					
TONTTIAJON LAATI		12.9.2025		KAUP. OSA	7 MOISIO
KIINTEISTÖINSINÖÖRI				KORTTELI	2
LASK. JS				TONTIT	10,9
PIIRT. PS					
Hanna Heikkilä				kumotut	
HYVÄKSYTTY ASEMAKAAVAN YHTEYDESSÄ				TJ-kartta	15/2025
				TJ-tunnus	73407000204

Asemakaavan muutos Moision Rantapuisto

Ehdotusvaiheen aikana saadut lausunnot ja mielipiteet sekä vastineet niihin

Kaavaehdotus nähtävillä **1.10. – 31.10.2025**

Sisällysluettelo

Asemakaavan muutos Moision Rantapuisto	1
A. Viranomaisten lausunnot	2
A1. Varsinais-Suomen ELY-keskus	2
A2. Rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja	4
A3. Caruna Oy.....	5
B. Osallisten mielipiteet	6
B1. Yksityishenkilö	6
B2. Yksityishenkilöt (6 henkilöä).....	9
C. Muutokset kaavaehdotukseen	16

A. Viranomaisten lausunnot

A1. Varsinais-Suomen ELY-keskus

Viite: Lausuntopyyntö 29.9.2025

Lausunto kaavaehdotuksesta, Asemakaavan muutos, Moision Rantapuisto, Salo
Lausunto koskee 12.9.2025 päivättyä kaavaehdotusta.

Luonnonsuojelu

Kaavaehdotuksen vaikutuksia luonnon monimuotoisuuteen ei ole arvioitu, vaikka lainsäädäntö edellyttää, että alueidenkäytön suunnittelu perustuu riittävään vaikutusten arviointiin ja toisaalta arviointiin perustuen on edistettävä mm. luonnon monimuotoisuuden säilymistä.

Suojeltavalle puulle, joita kaavakartalla on osoitettu kaksi kappaletta, olisi tarpeen osoittaa myös suojelua edistävä ja käytännössä suojelun toteutumisen varmistava kaavamääräys. Vaikka yleisiin määräyksiin sisältyy juuristoalueen suojaus, on suojeltavien puiden osalta tarpeen kirjata, kuinka lähelle puita päällystettyä pintaa saa toteuttaa ja millä etäisyydellä maan kaivaminen on kielletty.

Purettavien rakennusten osalta lepakkotilanne tulee selvittää ennen kaavan hyväksymistä, jotta tiedetään mahdollisten poikkeuslupien tarve ja sitä kautta kaavan toteuttamisedellytykset.

Mikäli lepakoiden esiintymistä ei kaikkien rakennusten osalta tutkita, tulee kaavaan lisätä määräys: ”Ennen vanhojen rakennusten kattorakenteisiin ja ullakoihin kohdistuvia korjaustoimenpiteitä mahdollinen lepakoiden esiintyminen sekä lajin mahdolliset lisääntymis- tai levähdyspaikat tulee selvittää ja huomioida luonnonsuojelulain edellyttämällä tavalla.” Kaavamääräykselle on tarve, sillä lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen, joiden sijainti vanhoissa rakennuksissa on tyypillistä, heikentäminen ja hävittäminen on luonnonsuojelulain 78 §:n mukaisesti kiellettyä.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja kaupunkikuva

Moision pientaloalue on yleiskaavassa osoitettu merkinnällä sk 72, rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokas alue, jota koskevassa kaavamääräyksessä sanotaan mm: ”Alueen ominaispiirteet tulee säilyttää. Suojelun yksityiskohtainen toteuttamistapa ja lisärakentamismahdollisuudet ratkaistaan asemakaavatasolla. Alueelle voidaan sijoittaa uutta rakentamista ja toteuttaa muita ympäristöön vaikuttavia toimenpiteitä, kuitenkin siten, että aluekokonaisuuden kulttuurihistoriallisen arvon säilyminen ei vaarannu.” Kaavaehdotuksessa on tavoitteena säilyttää Siltavoudinkadun ja Rummunlyöjäkadun kulmassa oleva talo. ELY-keskus pitää tätä hyvänä tavoitteena, sillä kyseinen talon säilyttäminen on kaupunkikuvan ja rakennetun kulttuuriympäristön kannalta keskeistä. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan molempien Siltavoudinkadun talojen säilyttäminen on tärkeää Moision puutaloalueen luonteen ja kulttuurihistoriallisen arvon säilyttämiseksi. Kyseiset rakennukset on arvotettu paikallisesti arvokkaiksi. Kuntotarkastusraportin perusteella niiden korjaaminen on mahdollista, eikä purkamiselle ELY-keskuksen näkemyksen mukaan ole riittäviä perusteita. ELY-keskus muistuttaa omistajan vastuusta pitää rakennus kunnossa (RakL 140 §). ELY-keskus katsoo, että rakennukset tulee osoittaa kaavassa suojelumerkinnällä. Suojelumääräykseen tulee sisällyttää maininta, ettei rakennusta saa purkaa. Rakennuksen korjauksista ja mahdollisista laajennussuunnitelmista tulee pyytää alueellisen vastuumuseon lausunto.

ELY-keskuksen näkemyksen mukaan havainnekuvassa Rummunlyöjäkadun varrelle esitetty rakentaminen sopii mittakaavaltaan ja sijoittelultaan hyvin alueen kaupunkikuvaan. Sen sijaan rannan puolelle osoitettu rakentaminen vaikuttaa melko tiiviiltä jokivarsimaisemaa ja kasvillisuuden säilyttämistä ajatellen. Rakennusalat ovat laajoja ja niillä sijaitsee puustoa. Rakentamista on hyvä väljentää ja rakennusaloja supistaa, jotta alueen puustoa ja vehreää luonnetta voidaan säilyttää. Moision alueen jokirannan puoleisen osan ilme on tärkeä rantamaisemaa ja jokirannassa kulkevan virkistysreitin viihtyisyyttä ajatellen. Puuston säilyminen on hyvä varmistaa kaavamääräyksillä. Kasvillisuus edistää myös ilmastomuutoksen hillintää ja ilmastomuutokseen sopeutumista. Muilta osin ilmastomuutos on hyvin huomioitu kaavamääräyksissä. Lausunto on laadittu yhdessä ELY-keskuksen luonnonsuojeluyksikön kanssa. ELY-keskuksella ei ole toimialallaan kaavaehdotuksesta muuta lausuttavaa.

*yksikönpäällikkö Riikka Elo
ylitarkastaja Emilia Horttanainen*

Vastine:

Luonnonsuojelu

Kaavaselostukseen kohtaan 5.3.4 on täydennetty vaikutusten arviointia kaavaehdotuksen vaikutuksista luonnon monimuotoisuuteen.

Puustoisena säilytettävä/ istutettava alueen osa kaavamääräystä muutettiin muotoon:

Olemassa oleva puusto on säilytettävä siten, että sallitaan vain luonnon tai maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet. Poistettaessa puustoa tulee tilalle istuttaa uutta vastaava määrä. Säilytettävien puiden kohdalla maanpinnan tasoa ei saa muuttaa ja pinnan muu kasvillisuus tulee pääosin säilyttää. Rakennettavien pintojen tulee sijaita vähintään kahden metrin etäisyydellä puista. Autopaikkoja, kulkuväyliä ja jätekeräyksen voi sijoittaa alueelle, jossa ei ole säilytettävää luontoarvoltaan arvokasta puustoa. Suojeltu puu määräykseen lisättiin myös lause: Rakennettavien pintojen tulee sijaita vähintään kahden metrin etäisyydellä puista.

Luontoselvityksessä lepakoiden osalta todetaan, että havaintojen perusteella vaikuttaa siltä, ettei alueella ole kovin suurta merkitystä lepakoille, vaikka pohjanlepakko käyttääkin sitä saalistusalueenaan varmaankin osana laajempaa Salonjoen varren ruokailualueitaan. Lepakoille tärkeitä alueita ei rajattu. Kaikkiin rakennuksiin ei päästy sisälle, ja niiden tarkastaminen lepakoiden varalta ennen mahdollista purkamista on suositeltavaa.

Rakennukset, joihin ei päästy sisälle olivat Siltavoudin- ja Rummunlyöjäkadun risteyksessä oleva keltainen rakennus ja korttelin keskellä oleva jugendtyylinen rakennus. Yleisiin määräyksiin lisättiin luonnonsuojelua koskeva määräys: Ennen rakennusten purkamista tai vanhojen rakennusten kattorakenteisiin ja ullakoihin kohdistuvia korjaustoimenpiteitä mahdollinen lepakoiden esiintyminen sekä lajin mahdolliset lisääntymis- tai levähdyspaikat tulee selvittää ja huomioida luonnonsuojelulain edellyttämällä tavalla.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja kaupunkikuva

Suojelumerkintöjä ei päätetty lisätä perustuen selvityksiin ja rakennusten nykytilanteen kuntoon. Siltavoudinkatu 4 rakennuksen säilyttäminen on edelleen tavoitteena.

Rakennuksen sijainti omalla tontilla mahdollistaa rakennuksen myynnin korjauskohteeksi, jolloin sen säilyminen on helpommin turvattavissa.

Alueellinen suojelumerkintä sk-1 varmistaa täydennysrakentamisen sopivuutta pienimittakaavaiseen ympäristöön. Puuston säilymistä on varmistettu vielä täydentämällä puustoisena säilytettävä/ istutettava alue kaavamääräystä edellä kuvatun mukaisesti.

A2. Rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja

Lausunto, Moision Rantapuiston asemakaavan ja sitovan tonttijaon muutosehdotuksesta

823/10.02.03/2023

Valmistelija Tarkastusrakennusmestari Saija Kaleva, saija.kaleva@salo.fi, 02 778 3205, vs. ympäristösuojelusuunnittelija Henna Koivunen, henna.koivunen@salo.fi, 02 778 6694, terveystarkastaja Sami Saari, sami.saari@salo.fi, 02 778 4607.

Kaupunginhallitus käsitteli Moision Rantapuiston asemakaavan ja sitovan tonttijaon muutosta 22.9.2025 § 109. Kaupunginhallitus pyytää rakennus- ja ympäristölautakunnan lausuntoa kaavaehdotuksesta viimeistään 31.10.2025 klo 14.45. Kaavaehdotus Moision rantapuisto on ehdotusvaiheen kuulemista varten (MRA 27 §) nähtävillä 1.10. – 31.10.2025 välisen ajan. www.salo.fi/asemakaavat

Seuraava mahdollinen lautakunnan kokous on marraskuussa, joten lausunto annetaan hallintosäännön antamin toimivaltuuksin viranhaltijapäätöksellä.

Kaavamuutosalue sijaitsee Salon keskustan tuntumassa, Moision kaupunginosassa Rummunlyöjäkadun, Siltavoudinkadun ja Siltavoudinpuiston rajaamassa korttelissa ja osittain Siltavoudinkadun katualueella

Kaavamuutoksen tavoitteena on korttelin kehittäminen ja keskusta-asumisen lisääminen sekä tutkia kiinteistöllä sijaitsevien rakennusten säilyttäminen ja suojelu. Tavoitteena on, että alueelle toteutuu asuntomessukohteita osana Salon asuntomessuja 2028.

Rakennusvalvonnan kannanotto:

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on selvittää alueella sijaitsevien rakennusten säilyttämisen ja suojelun tarve. Kyseisen tavoitteen toteutuminen kaavoituksen yhteydessä on rakennusvalvontaviranomaisen kannalta tärkeä, koska harkintaa ei olisi tarkoituksenmukaista tehdä purkamislupakäsittelyn yhteydessä.

Ympäristönsuojeluviranomaisen kannanotto:

Ympäristönsuojeluviranomaisen näkemyksen mukaan kaavamääräyksiä tulee yhtenäistää muiden vireillä olevien kaavamuutosten kanssa happamien sulfaattimaiden ja hulevesien osalta. Kaava sijaitsee alueella, jolla happamien sulfaattimaiden esiintymistodennäköisyys on kohtalainen. Kaavaan tulisi lisätä yleinen määräys happamista sulfaattimaista ja määräykseen kirjata, että happamien sulfaattimaiden esiintyminen alueella tulee selvittää ennen rakentamisen aloittamista vähintään siihen syvyyteen saakka, johon rakentaminen ulottuu. Rakentamislupaa haettaessa tulee esittää suunnitelma happamien sulfaattimaiden käsittelystä.

Hulevesien osalta kaavamääräyksiin tulisi lisätä ettei hulevesien laatua ei saa heikentää rakentamisen aikana.

Lisäksi kaavoittajan kanssa käydyn keskustelun perusteella puustoisena säilytettävä/istutettava alueen osa (/s) merkintää tulisi tarkentaa siten, että kasvillisuuden minimivaatimukset kirjataan sanallisesti kaavamerkintään. Esim. ”kaadetun puuston tilalle on kiinteistölle istutettava vastaava määrä uusia puita”.

Ympäristöterveydenhuollon kannanotto:

Ympäristöterveydenhuollolla ei ole huomautettavaa kaavaehdotuksesta. Muutosalueella (734-7-2-8) on kolme autiotaloa, jotka ovat saatavilla olevan tiedon mukaan laaja-alaisesta kosteus- ja mikrobivaurioituneita (Talo ja Tarkastus Oy:n kuntoraportti). Mikäli asuinrakennukset aiotaan kunnostaa tai purkaa, on suositeltavaa, että kiinteistöllä toteutetaan jyräjätilanteen kartoitus ja mahdollinen torjunta ammattimaisen tuhoeläintorjujan toimesta ennen rakennustöitä.

Päätöksen peruste: Hallintosääntö § 38

Päätös: Päätän antaa valmistelun mukaiset kannanotot lausuntona Moision Rantapuiston asemakaavan muutosehdotuksesta.

*Janne Ranki
Rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja
Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.*

Tiedoksi: kaupunginhallitus

Vastine:

Kaavamääräys happamien sulfaattimaiden tutkimisesta ei kaavoittajan näkökulmasta ole tarpeen, sillä Salon kaupungin rakennusjärjestysluonnoksessa mainitaan (7.4.2 Happamat sulfaattimaat): ”Jos rakennuspaikka sijaitsee potentiaalisella happamien sulfaattimaiden alueella, maaperä on tutkittava ja vaikutukset rakentumiseen ja ympäristöön huomioitava.” Eli tuleva uusi rakennusjärjestys velvoittaa selvittämään sulfaattien esiintymisen ennen rakentamisen aloittamista ja tekemään tarvittavat toimenpiteet, mikäli alueet ovat potentiaalisia sulfaattimaita. Tämän vuoksi erillistä kaavamääräystä sulfaattimaiden tutkimisesta ei ole tarpeen lisätä.

Hulevesien osalta täydennettiin määräystä lisäämällä lause: hulevesien laatua ei saa heikentää rakentamisen aikana. Puustoisena säilytettävä/ istutettava alueen osa kaavamääräystä muutettiin muotoon: Olemassa oleva puusto on säilytettävä siten, että sallitaan vain luonnon tai maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet. Poistettaessa puustoa tulee tilalle istuttaa uutta vastaava määrä. Säilytettävien puiden kohdalla maanpinnan tasoa ei saa muuttaa ja pinnan muu kasvillisuus tulee pääosin säilyttää. Rakennettavien pintojen tulee sijaita vähintään kahden metrin etäisyydellä puista. Autopaikkoja, kulkuväyliä ja jätekeräyksen voi sijoittaa alueelle, jossa ei ole säilytettävää luontoarvoltaan arvokasta puustoa.

A3. Caruna Oy

Kiitos mahdollisuudesta lausua Moision Rantapuiston asemakaavan muutosehdotukseen. Meillä ei ole lisättävää ko. asemakaavan muutosehdotukseen. Pyydämme tiedoksi, kun asemakaava on vahvistettu.

*Ystävällisin terveisin
Maria Fabritius
Verkostoanalyttikko
Caruna Oy
Upseerinkatu 2, 02600 Espoo
PL 1, 00068 CARUNA*

Vastine:

Ei vastattavaa.

B. Osallisten mielipiteet

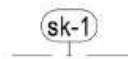
B1. Yksityishenkilö

Muistutus asemakaavaehdotuksesta Moision rantapuisto

Salon kaupungin keskustan osayleiskaavassa 2035 todetaan, että Moision rantapuisto kuuluu alueeseen, jota koskee seuraava yleiskaavamääräys:

”Suojelumerkintä ”sk 72”, rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokas alue. Alueen ominaispiirteet tulee säilyttää. Suojelun yksityiskohtainen toteuttamistapa ja lisärakentamismahdollisuudet ratkaistaan asemakaavatasolla. Alueelle voidaan sijoittaa uutta rakentamista ja toteuttaa muita ympäristöön vaikuttavia toimenpiteitä, kuitenkin siten, että aluekokonaisuuden kulttuurihistoriallisen arvon säilyminen ei vaarannu. Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen rakentamista koskevan lupa-asian ratkaisemista.”

Moision Rantapuisto asemakaavaehdotuksen asemakaavamääräyksessä säädetään:



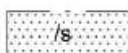
Rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokas alue. Alueelle saa sijoittaa uutta rakentamista ja toteuttaa muita ympäristöön vaikuttavia toimenpiteitä, kuitenkin siten, että aluekokonaisuuden kulttuurihistoriallisen arvon säilyminen ei vaarannu. Rakentamisluvan yhteydessä tulee pyytää hyvissä ajoin museoviranomaisen lausunto.

Edellä todetun ja ehdotetun asemakaavamääräyksen ensimmäisessä lauseessa säädetään; Alue on rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokas alue. Lauseessa on kolme aluetta arvottavaa kriteeriä; rakennushistoriallisesti arvokas alue, kulttuurihistoriallisesti arvokas alue ja kaupunkikuvan kannalta arvokas alue.

Asemakaavaehdotus sallii purkaa pääosan alueella olevan vanhan rakennuskannan, mukaan lukien jugend-tyylisen pientalon. Näin Moision Rantapuisto-alue menettäisi yleiskaavassa ja asemakaavamääräyksessä todetun rakennushistoriallisen arvonsa. Koko Moision alueen ja myös Moision rantapuisto -alueen nykyinen kulttuurihistoriallinen ja kaupunkikuvallinen arvo on perustunut väljään ja matalaan rakentamiseen sekä rehevään puustoon ja puistomaiseen kaupunkikuvaan.

Yleiskaavassa ja asemakaavamääräyksen toisessa lauseessa säädetään; Alueelle saa sijoittaa uutta rakentamista ja toteuttaa muita ympäristöön vaikuttavia toimenpiteitä, kuitenkin siten, että aluekokonaisuuden kulttuurihistoriallisen arvon säilyminen ei vaarannu. Alueelle ehdotetaan uutta rakentamista rakentamistehokkuudella 0,4. Kun lisäksi otetaan huomioon rakennettavat autopaikat, -katokset ja -tallit sekä saunarakennus, seuraa näin suuresta rakentamisen määrästä kaava-alueen vanhojen ja elinvoimaisten vanhojen sekä suurten puiden (mm vanhoja tammia) häviäminen. Suuri rakentamistehokkuus tekee kaava-alueesta niin tiiviin, että rakennusten väliin ei jää Moision alueen ominaispiirteille tyypillistä väljyyttä. Edellä mainittu uusi rakentaminen tuhoaisi ja vaarantaisi kaava-alueen ominaispiirteet ja kulttuurihistorialliset arvot. Asemakaavaehdotus on yleiskaavan vastainen ja ehdotus tulee hylätä.

Asemakaavaehdotuksen asemakaavamääräyksessä säädetään:



Puustoisena säilytettävä/ istutettava alueen osa. Alueella tulee maanpinta säilyttää nykyisellään. Autopaikkoja, kulkuväyliä ja jätekeräyksen voi sijoittaa alueelle, jossa ei ole säilytettävää luontoarvoltaan arvokasta puustoa.

Kaavamääräys ”Puustoisena säilytettävä / istutettava alueen osa” on kaava-alueen ominaispiirteiden ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilymisen kannalta erittäin huono. Lause ”Puustoisena säilytettävä / istutettava alueen osa” sallii kaava-alueen ominaispiirteiden säilymisen kannalta kaksi täysin erilaista toimenpidettä: puustoisena säilytettävän alueen osan ja istutettavan alueen osan.

Rakennusvalvontaviranomaisen oikeustulkinnan mukaan mikä tahansa kyseisen kaavamääräyksen mukainen alueen osa voidaan em. istuttaa leikattavaksi nurmikoksi, mikä täyttää tämän ”istutettava alueen osa” -kaavamääräyksen oikeudellisen vaatimuksen. Rakennusvalvontaviranomaisen oikeuskäytännön mukaan rakentaja voi esimerkiksi toteutettavan rakennustyön edestä ja rakennuskoneiden työskentelyalueelta kaataa kaikki vanhat puut tai myytävien asuntojen jokinäkymän edestä kaataa kaikki vanhat puut ja sitten istuttaa tilalle leikattavaa nurmikkoa, mikä täyttää rakennusvalvontaviranomaisen oikeuskäytännön mukaan ”istutettava alueen osa” -kaavamääräyksen oikeudelliset vaatimukset (Liitekuva 1).

Kuten aikaisemmin todettiin tämä kaavaehdotus ei säilytä sen sk-1 alueen rakennushistoriallisia arvoja eikä kaavaehdotus myöskään turvaa alueen kulttuurihistoriallisina ja kaupunkikuvallisina arvoina pidettäviä vanhoja ja elinvoimaisia sekä suuria puita, vaan sallii niiden hävittämisen lukuun ottamatta kahta puuta.

Moision Rantapuisto asemakaavaehdotus sijaitsee koko Moision alueen eturintamassa ja keskeisellä sekä näkyvällä paikalla Salonjoen varressa. Asemakaavaehdotuksessa on liian paljon uutta rakentamista, mikä vaarantaa aluekokonaisuuden kulttuurihistoriallisen arvon säilymisen. Kaavamääräys ”Puustoisena säilytettävä / istutettava alueen osa” ei säilytä Moision aluekokonaisuuden kulttuurihistoriallista arvoa. Asemakaavaehdotus on tältäkin osin yleiskaavan vastainen ja ehdotus tulee hylätä.

Moision Rantapuisto asemakaavaehdotuksen asemakaavaselostuksen sivulla 35 esitetään havainnekuvat (kuvat alla) Salonjoen puolelta ja Rummunlyöjäkadulta, jotka eivät ole totuuden mukaisia ja rehellisiä. Kuvat eivät esitä, miten paljon uusi rakentaminen todellisuudessa vaikuttaa Salonjoen rantamaisemaan. Kaavaselostuksessa viereiset kerrostalot on esitetty aivan liian korkeina, jolloin kaavaehdotuksen uudet asuinrakennukset saadaan tarkoituksellisesti näyttämään pieniltä jokimaisemassa.



Havainnekuva Salonjoen puolelta.



Havainnekuva Rummunlyöjäkadun puolelta.

Uudet asuinrakennukset tulisivat todellisuudessa asettumaan paljon korkeammalle tasolle ja vaikuttaisivat paljon Salonjoen maisemaan, kuten alla olevasta kuvasta nähdään.



Kaavaehdotus heikentäisi olennaisesti Moision alueen ominaispiirteitä Salonjoen rantamaisemassa.

Kaavaehdotus tulee hylätä yleiskaavan vastaisena

Moision Rantapuisto kaavaehdotuksen rakentamistehokkuus 0,4 on liian suuri herkkään jokimaisemaan ja sitä ei kyetä edellä kerrotuilla perusteilla sijoittamaan Moision alueelle niin, että aluekokonaisuuden ominaispiirteet säilyisivät ja aluekokonaisuuden kulttuurihistoriallisen arvon säilyminen ei vaarantuisi, kuten yleiskaava edellyttää. Ehdotus on yleiskaavan vastainen ja se tulee hylätä.

Salossa 30.10.2025

Liitekuva 1



Alue osoittaa, miten laajasti olemassa oleva ja vanha puusto tuhoutuu Salonjoen puolelta liian suuren rakentamistehokkuuden takia. Rakennustyöt tapahtuvat rakennettavien rakennusten ympärillä koneellisilla paalutus-, kaivinkone-, salaojitus- ja nosturitöillä, joiden tieltä puusto joudutaan kaatamaan. Puusto tuhoutuu kokonaan Salonjoen puoleisella sivulla. Rakennusvalvontaviranomaisella on laillinen oikeus tulkita ehdotettua asemakaavamääräystä "Puustoisena säilytettävä / istutettava alueen osa" niin, että pelkästään uusi istutettava nurmikko täyttäisi em. asemakaavamääräyksen vaatimuksen.

Vastine:

Rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokas alue Suojelumerkintöjä ei päätetty lisätä perustuen selvityksiin ja rakennusten nykytilanteen kuntoon. Siltavoudinkatu 4 rakennuksen säilyttäminen on edelleen tavoitteena. Rakennuksen sijainti omalla tontilla mahdollistaa rakennuksen myynnin korjauskohteeksi, jolloin sen säilyminen on helpommin turvattavissa. Alueellinen suojelumerkintä sk-1 varmistaa täydennysrakentamisen sopivuutta pienimittakaavaiseen ympäristöön. Rakentaminen vastaa osayleiskaavan tehokkuutta, joka on ilmoitettu vaihteluvälillä 0.2-0.4. Saunarakennuksen rakennusoikeus sisältyy kaavassa olevaan rakennusoikeuteen.

Säilytettävä/ istutettava alueen osa

Puustoisena säilytettävä/ istutettava alueen osa kaavamääräystä muutettiin muotoon: Olemassa oleva puusto on säilytettävä siten, että sallitaan vain luonnon tai maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet. Poistettaessa puustoa tulee tilalle istuttaa uutta vastaava määrä. Säilytettävien puiden kohdalla maanpinnan tasoa ei saa muuttaa ja pinnan muu kasvillisuus tulee pääosin säilyttää. Rakennettavien pintojen tulee sijaita vähintään kahden metrin etäisyydellä puista. Autopaikkoja, kulkuväyliä ja jätekeräyksen voi sijoittaa alueelle, jossa ei ole säilytettävää luontoarvoltaan arvokasta puustoa.

Havainnekuvat ovat yksi näkemys toteutuksesta. Kaavamääräykset edellyttävät puuston säilyttämistä tai korvaavan puuston istuttamista rannan suuntaan. Osa puustosta sijaitsee myös kaupungin alueella jalankulku- ja pyörätien varrella.

B2. Yksityishenkilöt (6 henkilöä)

823/10.02.03/2023

Muistutus kaavaehdotukseen, Moision Rantapuisto

Vaikka kaavoittaja on tehnyt joitakin muutoksia aiempaan laatimisvaiheen kaavaehdotukseen, niin tässä muistutuksessamme kaavaehdotukseen Moision Rantapuisto toistamme jo aiemmissa muistutuksissamme / mielipiteissämme esitettyjä asioita painottaen muistutettavana asiana oikeusvaikutteisen Salon keskustan osayleiskaavan 2035 ohjaavaa roolia asemakaavoja uudistettaessa sen vaikutusalueella. Seuraavassa on ensin yhteenveto kaavoittajan esittämästä vastineesta ja tehdyistä muutoksista kaavaan ja sen jälkeen muistutukset huomioiden kaavaehdotuksen eri osa-alueita ja viittaukset Salon keskustan osayleiskaavaan. Kaavoittaja on vastineessaan todennut täydentäneensä asemakaavan selostusta vaihtoehtojen tarkastelun ja vertailujen osalta, rakennusoikeuden olevan yleiskaavan mukainen ja että rakentamista on ohjattu ehdotusvaiheessa tiukemmin pienentämällä rakennusalueen rajoja Rummunlyöjäkadun puolella rakennuskohtaisiksi.

Vastineen mukaan kaavaehdotuksessa ohjataan rakennusten lukumäärää määräyksellä huoneistojen keskikoosta ja näin rajataan asuntojen lukumäärää, jolloin liikennealueita tonteille tulee vähemmän ja puustoa on mahdollisuus säilyttää enemmän. Lisäksi uuden kaavaehdotuksen mukaan osa autopaikoista voidaan toteuttaa erillisellä kaavan autopaikkojen korttelialueella (LPA-alue). Vastineessa ja uudessa kaavaehdotuksessa pysäköintiin liittyen autopaikkamitoitus on muutettu muotoon 1 ap / 70 asuinkerrosneliömetriä, ei enempää kuin 1 ap/ asunto. Vastineessa myös esitettiin, että piha-, leikki- ja oleskelualuiden järjestelyyn kiinnitetään huomiota vasta rakentamisluvan yhteydessä. Tonttijaon osalta kaavoittaja on perustellut tonttijaoon viimeisintä muutosta

sillä, että näin voidaan toteuttaa tontin 10 toteutuminen erillisenä korjauskohteena ja tontin 9 toteutuminen yhtenä kokonaisuutena.

1. Vaatimukset pysäköinnille

Erillinen autopaikkojen korttelialue (LPA) tarkoittaisi kaavoittajan arvioinnin mukaan tontin 9 osalta 7 paikan sijoittamista kyseiselle alueelle loppujen 12 paikan sijoituessa tontille 9. Tontin 10 autopaikoitus tulisi omalle tontilleen, mikä kaavahdotuksen selostusta tulkiten tarkoittaisi korkeintaan yhtä paikkaa (kyseisen rakennusalan rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä on 130). Kuitenkin kyseiselle tontille sallitaan yksi asuinrakennus, johon voi rakentaa kaksi asuntoa. Vaikka tehdyt valinnat eittämättä parantavat kaavoitettavan alueen piha- ja virkistysalueita, niin vähäisemmät autopaikat saattavat vaikuttaa epäsuotuisasti alueen toimimiseen niin nykyisten kuin alueelle muuttavien uusien asukkaiden arjessa, kun sekä asukkaat että alueella käyvät vierailijat eivät löydä lähialueelta parkkipaikkoja. Vaikka Moision alue ei ole kaupallisten palvelujen ja työpaikkojen aluetta, niin aivan kaavoitettavan alueen viereisessä korttelissa sijaitsee useita kerrostaloja, joissa on kotihoidon asiakkaita ja täten alueella on tarve varmistua siitä, että tienvarsipysäköintiin on jatkossakin mahdollisuus, eivätkä nyt kaavoitettavan alueen asukkaat vierailijoineen täytyä niitä.

Kaavamääräys rajaa kuitenkin autopaikkamitoituksen maksimissaan 1 per asunto ja näin määräys antaa samalla mahdollisuuden jättää autopaikka jopa kokonaan rakentamatta per asunto, jos kyse on kerrosneliöiltään pienestä asunnosta. Osayleiskaavassa taas edellytetään vähintään yhtä autopaikka asuntoa kohden. Tätä asuntojen lukumäärän rajoittamista on perusteltu sillä, että näin pysäköinnin tilantarve vähenee kaavaluonnokseen verrattuna, mikä on luonnollisesti omiaan parantamaan piha-alueiden virkistyskäyttöä tilanteessa, jossa tehokkuuden osalta ei käytetä joustavaa vaihteluväliä, vaan tavoitteena on maksimoida tehokkuus pienmittakaavaisen miljööön kustannuksella. Tämä ei noudata Salon keskustan osayleiskaavaa 2035: ”Osoitettua kerroslukua ja korttelitehokkuutta (e1 ja e2 alueet) tarkennetaan kortteli- ja rakennuspaikkakohtaisesti asemakaavoituksen yhteydessä. Osayleiskaavassa esitetyt kerrosluvut ja tehokkuudet ovat kaavamääräyksen mukaisesti enimmäislukuja, joita ei asemakaavoituksella saa ylittää. Asemakaavassa ja lopulta rakennusluvissa määritellyt rakennusoikeudet ovat näitä enimmäismääriä pienempiä, mikäli esimerkiksi oleskelualueiden ja pysäköinnin vähimmäismäärät eivät muuten täyty.”

2. Piha-, leikki- ja oleskelualueet

Vastineen viittaus huomion kiinnittämiseen piha-, leikki- ja oleskelualueiden järjestelyyn vasta rakentamisluvan yhteydessä, jättää toivottavaa asemakaavan tarkkuustasolle. Erityisesti kun kaavaehdotuksessa ainoastaan Rummunlyöjänkadun puolella oleviin rakennuspaikkoihin on tullut tarkennusta, samalla kun suurin osa kaavoitettavasta alueesta on edelleen merkittynä parina laajana rakennusalan. Ehdotuksesta onkin hankala hahmottaa alueen jäsentymistä asuinrakennuksiin, talousrakennuksiin, pysäköintiin sekä piha-, leikki- ja virkistysalueisiin sekä siihen, miten nämä rytmittyvät toisiinsa nähden ja toteuttavat kaavamääräyksiä, kuten määräystä leikki- ja oleskelutilan sijainnista. Näitä toimintoja kun ei saa sijoittaa välittömästi paikoitusalueen viereen ja niiden riittävään auringonvalon saantiin tulee myös kiinnittää huomiota. Edellä mainittujen lisäksi tonteille on sitten vielä mahdollista ilman rakennuslupaa rakentaa monenlaisia muitakin rakennelmia aina pienehköistä rakennuksista (kuten yhteinen sauna, joka oli lisätty yleisiin määräyksiin) katoksiin ymv.

Uudessa kaavaehdotuksessa esitetty kahden tammen suojeleminen on hyvä alku, mutta vielä riittämätön, jotta paikalle jo muodostunut luonnon monimuotoisuus voidaan säilyttää. Rakennusoikeuden määrää ja säilytettävää puustoa ja viheralueita olisi syytä tarkastella kriittisesti myös leikki-, piha- ja oleskelutilojen näkökulmasta, jotta asemakaava tuottaisi

viihtyisää asuinympäristöä asukkailleen ja mahdollistaisi paremmin luonnonympäristön säilymisen alueen linnuille ja eläimille,

3. Ympäristövaikutukset & luonnonympäristö

Teetetyssä luontoselvityksessä ja siihen liittyvässä raportoinnissa löytyi ristiriitaisuutta vastaavaan Ollikkalan puutarha-alueen luontoselvitykseen, joka oli tehty samoihin aikoihin ja saman henkilön toimesta. Kun Moision Rantapuiston raportissa tutkittavan alueen viereisellä tontilla, "Siltavoudinkadun eteläpuolen kerrostalon katolla, nähtiin soidintava turkinkyyhky (erittäin uhanalainen)", sitä ei merkitty raportissa olevaan taulukkoon pesimälinnustosta, vaikka raportissa todetaan, että "turkinkyyhkyn reviiriin Moision rantapuisto varmasti osana kuuluu". Ja edelleen vaikka Ollikkalan puutarha-alueen vastaavassa raportissa "alle 50 metrin päässä selvitysalueen rajan ulkopuolella paikallisina havaitut yksilöt merkittiin muistiin, sillä niiden reviiri sijoittuu suurella todennäköisyydellä osittain selvitysalueelle." Alueen eteläpuolen Siltavoudinkadulla olevat kerrostalot sijaitsevat alle 50 metrin päässä alueen rajasta. Moision alueella on yleisesti tiedossa, että alueella elää ja pesii turkinkyyhkyjä. Ne pysyttelevät samoilla paikoilla koko ikänsä ja ovatkin paikoittaisia pesimälintuja erityisesti vanhoissa kulttuuriympäristössä, yleisimmin Etelä-Suomessa.

Kuten raportissa todettiin, niin lepakkoselvityksen osalta kaava-alueella olevat vanhat rakennukset tulee tutkia, ovatko ne lepakoiden lisääntymis- ja talvehtimispaikkoja ja ottaa tämä huomioon aluetta kaavoitettaessa. Myös tutkimuksen ajankohdalla on merkitystä johtuen lepakoiden lisääntymisen ja talvehtimisen ajankohdista. Ja myös nämä vaihtelevat vuosittain mm. sääolosuhteista johtuen. Menetelmänä oli käytetty ainoastaan aktiivista tutkimusmenetelmää (mm. kävelyt alueella) ja molemmat lepakoiden tutkimuskäynnit alueella olivat lyhyitä ja ajoittuivat aika samaan aikaan vuorokautta. Passiivisten menetelmien (esim. riistakamerat) käyttö saattaisi tuottaa alueen lepakoista lisätietoa mm. päiväpiiloista ja lisääntymispaikoista.

4. Tonttijako

Vastineessa kaavoittaja on perustellut tonttijaoan viimeisintä muutosta sillä, että näin voidaan toteuttaa tontin 10 toteutuminen erillisenä korjauskohteena ja tontin 9 toteutuminen yhtenä kokonaisuutena. Huomioiden kaavan suunnitteluprosessin aikana lisätyn tavoitteen alueen (tai sen osan) toimimisesta asuntomessualueena, niin tämä tonttijako vaikuttaa enemmänkin asuntomessuihin liittyvältä yksittäiseltä ratkaisulta, ja on omiaan luomaan painetta asemakaavan hyväksymiselle ilman mahdollisia lisäselvitystarpeita, joita kaavaprosessin aikana voi vielä nousta esiin.

5. Salon keskustan osayleiskaava 2035 – kaavan lähtötiedot ja niistä johdetut vaikutukset kaavaehdotukseen Moision Rantapuisto (asemakaavan tavoitteet, asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutusten arviointi)

Salon keskustan osayleiskaavan 2035 mukaan nyt kaavoitettavassa alueessa kyse on alueesta, jolla uudis- ja täydennysrakentamisen yhteydessä tavoiteltava korttelitehokkuus eli tehokkuden vaihteluväli on 0,2-0,4 ja suositeltava rakennusten kerrosluku on korkeintaan 2. Ja edelleen samassa kaavassa todetaan, että osayleiskaavassa esitetyt kerrosluvut ja tehokkuudet ovat kaavamääräyksen mukaisesti enimmäislukuja, joita ei asemakaavoituksella saa ylittää. Osayleiskaavassa osoitettua kerroslukua ja korttelitehokkuutta (e1 ja e2 alueet) tarkennetaan kortteli- ja rakennuspaikkakohtaisesti asemakaavoituksen yhteydessä. Asemakaavassa ja lopulta rakennusluvissa määritellyt rakennusoikeudet ovat näitä enimmäismääriä pienempiä, mikäli esimerkiksi oleskelualueiden ja pysäköinnin vähimmäismäärät eivät muuten täyty. Lopullinen rakentamisen määrä ei kuitenkaan toteudu välttämättä osayleiskaavan suurimman sallitun tehokkuusluvun suuruisena, koska yksittäisten tonttien kohdalla käyttötarkoitus, tontin muoto, koko, oleskelu- ja viheralueiden vähimmäismäärät, pysäköintipaikkavaatimus sekä kerrosluku rajaavat usein rakentamisen kokonaismäärän sitä pienemmäksi. Alla muutamia

nostoja kyseisen osayleiskaavan lähtötiedoista ja niistä johdettuja vaikutuksia nyt työn alla olevaan asemakaavaehdotukseen:

- Viher- ja virkistysalueet / maisemakokonaisuus: ”Merkittävien maisemakokonaisuus on keskustan läpi virtaava Salonjoki, sen viherympäristö sekä joen yhteyteen muodostuneet puistoalueet. Turun- ja Helsinginteiden sekä maantien 110 väliin muodostuvat Kauniaisien, Moision ja Enolan pientalopainotteiset asuinalueet ovat kokonaisuuksina vehreitä, joskin yleisiä viher- ja virkistysalueita on alueilla varsin vähän.”

Nyt suunnitellulla rakennusmassalla onkin merkittävä heikentävä vaikutus keskeisellä Salonjoen kohdalla olevaan viherympäristöön, jossa varsinaisia yleisiä virkistysalueita on varsin vähän.

- Asuminen: ”Keskustan kerrostaloalueiden ja kaupallisen keskustan yhteyteen on rakentunut useita erillispientalojen asuinalueita, joissa on edelleen havaittavissa niiden syntyajankohdan ominaispiirteet huolimatta siitä, että rakennuksia on korjattu ja uudistettu asukkaiden tarpeiden mukaan. Osayleiskaava- alueella merkittävimpiä näistä ovat Salonjoen vastapuolille sijoittuvat Kauniaisien ja Moision pientalokeskittymät. Näillä kulttuuriympäristöinäkin arvokkailla asuinalueilla merkittävä osa rakennuskannasta on peräisin 1920- ja 1930 –luvulta. Arvokkaat ja hyväkuntoisina pidetyt puutalot ovat muutamia tyhjillään olevia rakennuksia lukuun ottamatta säilyneet edelleen asuinkäytössä.” Nyt suunnitellulla rakennusmassalla ja mahdollisilla tonteilla olevien vanhojen rakennusten purkamisella onkin merkittävä heikentävä vaikutus Moision alueen pientalomiljööseen ja sen omaleimaiseen kulttuuriympäristöön.

- Väestö & osayleiskaavatyön 2035 suunnittelun tavoitteet: ”Alueelle osoitetun täydennysrakentamisen lähtökohtana on ollut perusteltu väestönkehitysarvio. Yleiskaavan kehityskuvassa väestön kasvun tavoitteeksi on täsmennetty 350 asukasta/vuosi, josta 71 % sijoittuisi keskusta-alueelle. Tämä tavoite ei ole toteutunut. Salon kaupungin väestömäärä oli osayleiskaavatyön käynnistyessä vuoden 2011 alussa 55 243 asukasta. Tilastokeskuksen ennusteen mukaan Salon väestömäärä olisi vuonna 2035 kasvanut noin 15 % ja väestömäärä olisi noin 63 140.” Tilastokeskuksen mukaan v. 2024 Salon kaupungin väestömäärä oli 50870 eli kun osayleiskaavassa 2035 ”tavoitevuoteen” on reilu 11 vuotta aikaa, niin väestömäärä on n. 12 500 asukasta pienempi kuin tavoiteltu väestömäärä. Ja edelleen myös osayleiskaavatyön 2035 suunnittelun tavoitteissa todetaan liittyen keskustan hallittuun kehittämiseen ja muutospaineiden kokonaistarkasteluun, että ”suunnittelun tulisi olla sopusointuista, kehittyvää ja tuottaa laadukasta keskustarakennetta ja kaupunkikuvaa.”

Nyt esitellyn kaavaehdotuksen lopullista sopusointuisuutta on hankala arvioida, koska kyseinen asemakaavaehdotus ei ole tätä ajatellen riittävän tarkalla tasolla. Tällä tarkkuudella ehdotuksessa korostuvat isot rakennusalat, joiden sisälle jää piiloon rakennusten sijoittelu ja mitat.

- Pilaantuneet maat: ”Maankäyttö- ja rakennuslain perusteella maankäytön muutosten suunnittelun yhteydessä tulee selvittää kaavoitettavien alueiden pilaantuneisuus. Kunnostussuunnittelu tehdään asemakaavoitusvaiheessa.”

Tiedossa on, että vuosisadan (1800 ja 1900) vaihteessa Moision alueelle perustettiin sahailaitoksia. Nyt alueella olevat talot ovat rakentunut juuri kyseisen vuosisadan vaihteen alkupuolella. Maaperätutkimusten odotetaan ottavan myös tähän kantaa.

- Tehty luontoselvitys: ”Salon keskustan osayleiskaavan kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen pyydettiin ornitologi Seppo Sällylältä lausunto koskien Salon keskustan lintukantaa. Lausunnossaan hän totesi seuraavaa (lyhennetty sisältö): Salon vanhoissa puistoissa on hyvä pesimälinnusto. Linnut viihtyvät, koska monessa puistossa on jäljellä isoa vanhaa puustoa. Pensaita ja aluskasvillisuutta ei onneksi ole liikaa siivottu pois.”

Nyt kaavaehdotusvaiheessa olevassa Moision Rantapuiston asemakaavaan on suunnitellulla rakennusmassalla merkittävä heikentävä vaikutus alueella tällä hetkellä

kasvavaan vanhaan puustoon, pensasiin ja aluskasvillisuuteen, joilla on merkittävä rooli alueen pesimälinnustolle ja muille alueen eläimille.

- Mitoitus: ”2000-luvulla Salon keskusta-alueella on rakennettu tasaisesti 1-2 asuinkerrostaloa vuosittain, mikä on vastannut olemassa olevaa kysyntää. Voimassa olevien asemakaavojen tonttivaranto riittää samalla toteutusvauhdilla noin 20 vuoden tarpeisiin.”

Tätä vasten tulisi huomioida osayleiskaavatyön 2035 suunnittelun tavoitteet keskustan hallittuun kehittämiseen ja siihen, että sen tulisi olla sopusointuista, kehittyvää ja tuottaa laadukasta keskustarakennetta ja kaupunkikuvaa. Erityisesti kun samaan aikaan keskustassa on vireillä useampi uusi asemakaavamuutos ja muutamia jo lainvoiman saaneita asemakaavoja, joissa osoitetut kerrosalat mahdollistavat hyvin tässä tilanteessa keskustaa tiivistävän kehittämisen. Huomoiden edellä mainitun lisäksi myös väestömäärän (negatiivinen) kehitys ja osayleiskaavan mahdollistama vaihteluväli kyseisellä alueella ja näin vähäisemmän tehokkuusluvun käyttö, niin kaupunkirakennetta on keskusta-alueella mahdollista tiivistää ilman nyt kaavoitettavan alueen tehokkuuden maksimointia. Kaavoittaja on kuitenkin osayleiskaavan hengen vastaisesti mahdollistanut korkeimman mahdollisen tehokkuusluvun. Tämä on näkynyt jo aiemmissa kaavatyön vaiheissa ja näkyy edelleen myös viimeisimmässä laatimisvaiheen kaavaehdotuksessa niin pysäköinnin tontille sijoittelun vaikeutena ja tämän takia kahden tonttien ulkopuolelle sijoittuvien LPA-alueiden kaavoittamisella kuin myös riittävän piha-, leikki- ja oleskelualueiden järjestämisessä niille muutamalle kapealle kaistaleelle, jotka rakennusmassoilta piha-alueelle ovat jäämässä.

Yhteenvedona toteamme, että Moision Rantapuiston asemakaavassa tulee ottaa vahvemmin huomioon Salon keskustan osayleiskaava ja sen määräykset, jotta asemakaava toteuttaa osayleiskaavaa ja luo sen mukaisesti ”mahdollisuudet Salon keskustan toimimimiselle ja rakentamiselle järkevästi sekä nopean että hitaan kasvun oloissa. Tämä on mahdollista käyttämällä ensin mahdollisimman hyvin hyödyksi jo rakennettu ympäristö ja varautumalla uudisrakentamiseen ja vanhan uudistamiseen kysynnän ja kehitystarpeiden mukaisesti”.

Salossa 31.10.2025

Vastine:

1. Vaatimukset pysäköinnille

Pysäköinnin osalta on säilytetty kaavaehdotuksen mitoitus. Salon keskustan osayleiskaavatyön yhteydessä tehdyssä liikenneselvityksessä teetettiin pysäköintiselvitys keskusta-alueen pysäköintialueiden käytöstä marraskuussa 2010 perjantaina ja lauantaina. Tutkimuksen mukaan huippuaikana noin puolet kaikista paikoista oli käytössä. Suosituimpia paikkoja olivat muutamat keskustan katujaksot, joissa kaikki paikat olivat täynnä sekä Plazan ja Anttilan laitokset, joissa kaksi kolmasosaa kaikista paikoista oli huippuaikana käytössä.

Myös asukaspysäköintiä tutkittiin laskemalla 22 asuntoyhtiön parkkipaikkojen käyttöä. Kerrostaloyhtiöiden pysäköintipaikkojen (katos-, piha- ja kadunvarsipaikkojen) käyttöasteiden havaittiin olevan laskenta-ajankohtina huomattavan alhaiset; keskimäärin alle 40 % paikoista oli käytössä. Pysäköintipaikkavaatimuksena suuressa osassa taloyhtiöitä on joko 1 ap/ 85 k-m² (10 taloyhtiötä) tai 1 ap/ 70 k-m² (8 taloyhtiötä). Salon keskusta-alueen asutokunnista autottomia on yli puolet (51 %), yhden auton asutokuntia 39 % ja vain 10 % kahden tai useamman auton asutokuntia 26.

Yllä kuvattuun selvitykseen viitaten Siltavoudinkadulle osoitetut LPA-alueen 7 autopaikkaa eivät vaikeuta kadunvarsipaikoitusta kyseisellä katualueella ja sen lähiympäristössä.

Kaavaehdotuksessa ohjataan rakennusten lukumäärää määräyksellä huoneistojen keskikoosta. Määräyksellä rajataan asuntojen lukumäärää, jolloin liikennealueita tonteille tulee vähemmän ja puustoa on mahdollisuus säilyttää enemmän. Hyväksymisvaiheessa huoneiston keskipinta-alan vaatimusta muutettiin muotoon 60 huoneistoneliömetriä, mikä lisää asuntojen lukumäärää maksimissaan neljällä. Autopaikkojen määrään muutoksella ei ole vaikutusta.

1. Piha-, leikki- ja oleskelualueet

Muistutuksessa esiin nostetut asiat ovat toteutusvaiheen asioita ja ne suunnitellaan rakentamisluvan yhteydessä. Säilytettävä puusto ja istutusjärjestelyt tulee esittää rakentamisluvan yhteydessä. Tällä varmistetaan piha-, leikki- ja oleskelualueiden riittävä laatutaso. Kaavamääräys sk-1 edellyttää myös vastuumuseon lausuntoa kaikista rakentamisluvista, jolla varmistetaan, että aluekokonaisuuden kulttuurihistoriallisen arvon säilyminen ei vaarannu.

Puustoisena säilytettävä/ istutettava alueen osa kaavamääräystä muutettiin muotoon: Olemassa oleva puusto on säilytettävä siten, että sallitaan vain luonnon tai maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet. Poistettaessa puustoa tulee tilalle istuttaa uutta vastaava määrä. Säilytettävien puiden kohdalla maanpinnan tasoa ei saa muuttaa ja pinnan muu kasvillisuus tulee pääosin säilyttää. Rakennettavien pintojen tulee sijaita vähintään kahden metrin etäisyydellä puista. Autopaikkoja, kulkuväyliä ja jätekeräyksen voi sijoittaa alueelle, jossa ei ole säilytettävää luontoarvoltaan arvokasta puustoa.

3. Ympäristövaikutukset & luonnonympäristö

Luontoselvitys on tehty pätevän luontoselvittäjän toimesta ja noudattaa SYKE:n Opas luontoselvityksiin ja luontovaikutusten arviointiin ohjetta. Turkinkyyhkyn osalta luontoselvittäjä on todennut, että Turkinkyyhkyn elinympäristöä ovat nimenomaan kaupungit ja taajamat. Se voi pesiä mm. kerrostaloalueilla. Linnustoon perustuvia suosituksia ei esitetä.

Luontoselvityksessä lepakoiden osalta todetaan, että havaintojen perusteella vaikuttaa siltä, ettei alueella ole kovin suurta merkitystä lepakoille, vaikka pohjanlepakko käyttääkin sitä saalistusalueenaan varmaankin osana laajempaa Salonjoen varren ruokailualueitaan. Lepakoille tärkeitä alueita ei rajattu. Kaikkiin rakennuksiin ei päästy sisälle, ja niiden tarkastaminen lepakoiden varalta ennen mahdollista purkamista on suositeltavaa. Rakennukset, joihin ei päästy sisälle olivat Siltavoudin- ja Rummunlyöjäkadun risteyksessä oleva keltainen rakennus ja korttelin keskellä oleva vaaleanpunainen rakennus. Yleisiin määräyksiin lisättiin luonnonsuojelua koskeva määräys: Ennen rakennusten purkamista tai vanhojen rakennusten kattorakenteisiin ja ullakoihin kohdistuvia korjaustoimenpiteitä mahdollinen lepakoiden esiintyminen sekä lajin mahdolliset lisääntymis- tai levähdyspaikat tulee selvittää ja huomioida luonnonsuojelulain edellyttämällä tavalla.

4. Tonttijako

Alue kuuluu sitovan tonttijaon alueeseen. Tonttijakoa on aina mahdollista muuttaa myös kaavan tultua voimaan. Kaavassa esitetyllä tonttijaolla tavoitellaan nimenomaan vanhan rakennuksen säilymistä.

5. Salon keskustan osayleiskaava 2035 – kaavan lähtötiedot ja niistä johdetut vaikutukset kaavaehdotukseen Moision Rantapuisto (asemakaavan tavoitteet, asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutusten arviointi)

Viherympäristön säilymisen kaava-alueella varmistaa määräys puustoisena säilytettävä/istutettava alue. Määräystä on täydennetty ehdotusvaiheesta tarkentamalla veloitetta istuttaa poistettavan puuston tilalle vastaava määrä uusia puita. Yleisiä virkistysalueita ei sisälly tähän kaavamuutosalueeseen. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on erillispientalojen aluetta, ei yleistä puistoaluetta.

Kaavamuutoksen rakennusoikeus mahdollistaa alueelle noin 40-50 henkilön väestömäärän kasvun. Tämä on kaupungin näkemyksen mukaan yhtenevä osayleiskaavassa tavoitellun keskustan tiivistämisen ja laadukkaan ympäristön tavoitteiden kanssa.

Pilaantuneiden maiden selvitystä ei ole nähty tarpeellisena, koska keskustan osayleiskaavatyön yhteydessä ei ole todettu tällä alueella pilaantuneiksi epäiltyjä maita. Osayleiskaavan selvitykset katsotaan tältä osin riittäviksi.

Kaavamuutosalueelta on teetetty luontoselvitys, koska osayleiskaavatyö perustui vuonna 2004 Salon yleiskaavan luontoselvitykseen, jota täydennettiin vuonna 2013.

Viranomaisnäkökulmasta selvitys on vanhentunut ja asemakaavatyön yhteydessä on edellytetty luontoselvityksen laatimista. Uuden rakentamisen sijoittumista kaava-alueella ohjataan vielä rakentamislupavaiheessa edellyttämällä suunnitelmaa säilytettävästä puustosta ja istutusjärjestelyistä. Kaavatyön yhteydessä esitetyssä havainnekuvassa on rakentaminen pääsoin sijoitettu olemassa olevien rakennusten alueille ja puustottomille piha-alueille.

Salon keskustan osayleiskaava 2035 on lainvoimainen kaava, joka ohjaa asemakaavoitusta ja asemakaava tarkentaa osayleiskaavaa. Kaupungin näkemyksen mukaan ko. Moision Rantapuiston asemakaavan muutos noudattaa keskustan osayleiskaavassa asetettuja tavoitteita, jotka kaupungin näkemyksen mukaan ovat ajantasaisia.

C. Muutokset kaavaehdotukseen

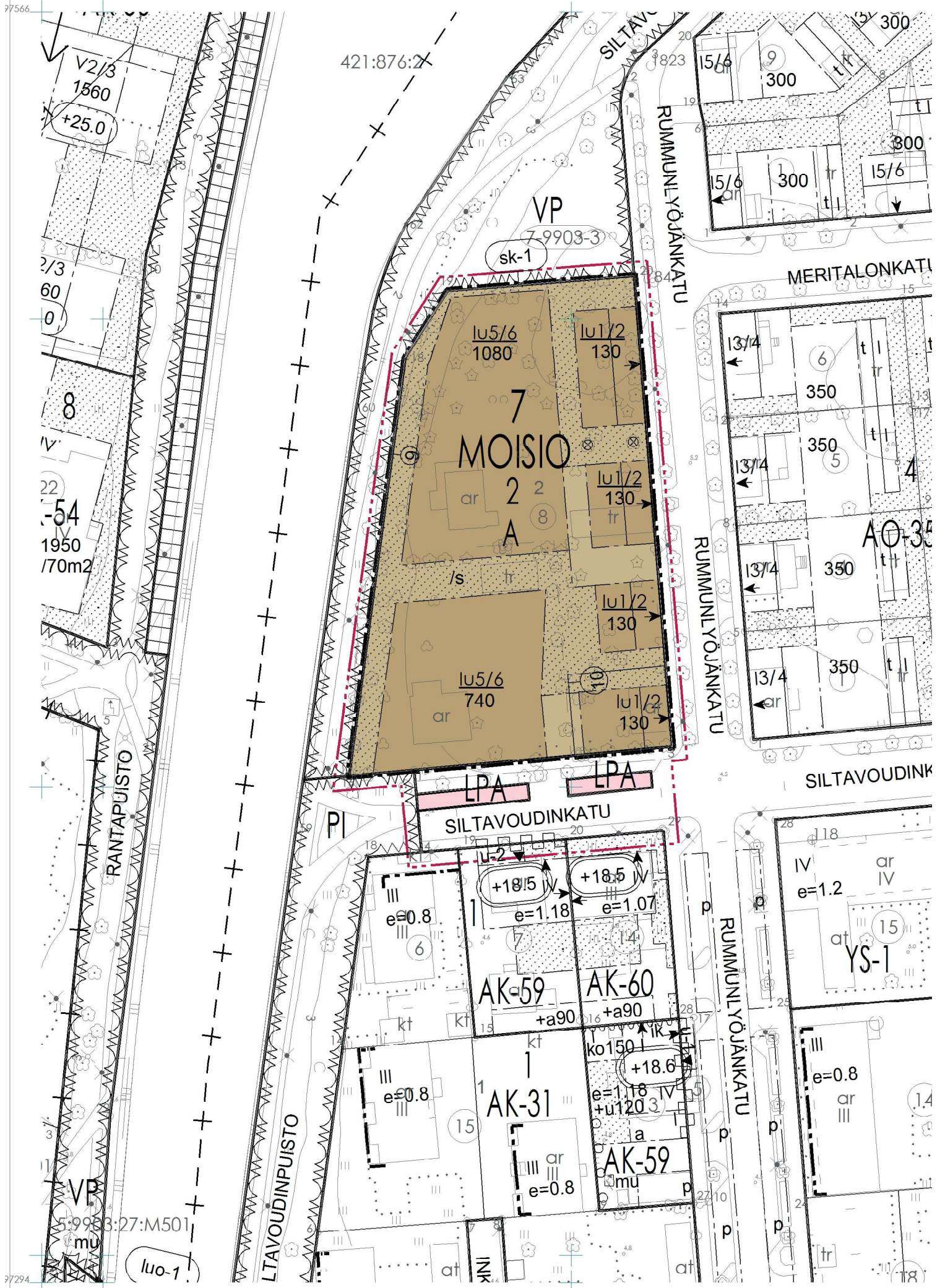
Kaavamääräyksiin tehdyt muutokset

- Puustoisena säilytettävä/ istutettava alueen osa määräys on muutettu seuraavaan muotoon:
Puustoisena säilytettävä/ istutettava alueen osa. Olemassa oleva puusto on säilytettävä siten, että sallitaan vain luonnon tai maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet. Poistettaessa puustoa tulee tilalle istuttaa uutta vastaava määrä. Säilytettävien puiden kohdalla maanpinnan tasoa ei saa muuttaa ja pinnan muu kasvillisuus tulee pääosin säilyttää. Rakennettavien pintojen tulee sijaita vähintään kahden metrin etäisyydellä puista. Autopaikkoja, kulkuväyliä ja jätekeräyksen voi sijoittaa alueelle, jossa ei ole säilytettävää luontoarvoltaan arvokasta puustoa.
- Suojeltava puu määräystä täydennettiin lauseella.
Rakennettavien pintojen tulee sijaita vähintään kahden metrin etäisyydellä puista.
- Ajoyhteys tontin 9 kautta tontille 10 poistettiin kaavakartalta.
- Tontin 10 osalta poistettiin ullakkorakentamista koskeva pakottava määräys. Määräys lu1/2 muutettiin muotoon lu1/2.

Muutokset ja lisäykset yleisiin määräyksiin

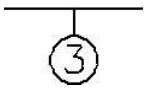
- Asuntojen keskikoon on oltava länsirajan rakennuspaikoilla vähintään 70 huoneistoneliömetriä muutettiin muotoon 60 huoneistoneliömetriä.
- Ajoneuvoliittymät kohdan lausetta Siltavoudin kadun LPA-alueelta sallitaan 1 liittymä tontille 9 muutettiin muotoon Siltavoudinkadulta sallitaan 1 liittymä tontille 9.
- Hulevedet kohtaa on täydennetty lauseella: Hulevesien laatua ei saa heikentää rakentamisen aikana.
- Lisätty luonnonsuojelua koskeva kohta:
Luonnonsuojelu
Ennen rakennusten purkamista tai vanhojen rakennusten kattorakenteisiin ja ullakoihin kohdistuvia korjaustoimenpiteitä mahdollinen lepakoiden esiintyminen sekä lajin mahdolliset lisääntymis- tai levähdyspaikat tulee selvittää ja huomioida luonnonsuojelulain edellyttämällä tavalla.

LIITE 14

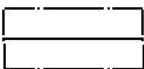


	Salon kaupunki / Maankäyttöpalvelut Kaavarekisteri	1 (4)
---	---	-------

Kaavamääräykset

Kuva	Selitys
	ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSIÄ JA -MERKINTÖJÄ
	Asuinrakennusten korttelialue. Tontin 9 rakennusoikeus on toteutettava siten, että länsirajan rakennuspaikoilla on 5 erillistä asuinrakennusta ja Rummunlyöjäkadun puoleisilla rakennuspaikoilla on 3 erillistä asuinrakennusta. Rakennuksen ulkovuorauksen tulee olla puuta ja julkisivujen jäsentely, ovi- ja ikkuna-aukot sekä näiden muodot ja jaot, kattomuoto ja muut alueen rakennuksille ominaiset yksityiskohdat, käytetty materiaali ja väri soveltuvat ympäristöön. Kattomuodon tulee olla perinteinen harjakatto, jonka kaltevuus on 1:2-1:1,5. Materiaalina lukkosauma- tai konesaumapeltikate tai tiilikate värinä musta tai tiilenpunainen.
	Autopaikkojen korttelialue. Alueelle saa sijoittaa korttelin 2 tontin 9 autopaikkoja 7 kpl.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva punainen viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
7	Kaupungin- tai kunnanosan numero.
MOIS	Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
2	Korttelin numero.
130	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

	Salon kaupunki / Maankäyttöpalvelut Kaavarekisteri	2 (4)
---	---	-------

I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
IO 1/2	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
<u>123</u>	Alleiviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.
	Rakennusala.
	Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
	Puustoisena säilytettävä/ istutettava alueen osa. Olemassa oleva puusto on säilytettävä siten, että sallitaan vain luonnon tai maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet. Poistettaessa puustoa tulee tilalle istuttaa uutta vastaava määrä. Säilytettävien puiden kohdalla maanpinnan tasoa ei saa muuttaa ja pinnan muu kasvillisuus tulee pääosin säilyttää. Rakennettavien pintojen tulee sijaita vähintään kahden metrin etäisyydellä puista. Autopaikkoja, kulkuväyliä ja jätekeräyksen voi sijoittaa alueelle, jossa ei ole säilytettävää luontoarvoltaan arvokasta puustoa.
	Suojeltava puu. Rakennettavien pintojen tulee sijaita vähintään kahden metrin etäisyydellä puista.
	Rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokas alue. Alueelle saa sijoittaa uutta rakentamista ja toteuttaa muita ympäristöön vaikuttavia toimenpiteitä, kuitenkin siten, että aluekokonaisuuden kulttuurihistoriallisen arvon säilyminen ei vaarannu. Rakentamisluvan yhteydessä tulee pyytää hyvissä ajoin museoviranomaisen lausunto.
	Yleiset määräykset Asunnot Asuntojen keskikoon on oltava länsirajan rakennuspaikoilla vähintään 60 huoneistoneliömetriä. Rummunlyöjäkadun puoleisilla rakennuspaikoilla saa olla kaksi asuntoa. Autopaikat 1 ap / 70 asuinkerrosneliömetriä, ei enempää kuin 1 ap/ asunto 1 pp/ 40 asuinkerrosneliömetriä Pyöräpaikat tulee olla joko lukitussa tilassa tai katoksessa Autokatokset Autokatokset on jaettava osiin siten, että toteutetaan enintään 5 autopaikkaa/ katos.

	Salon kaupunki / Maankäyttöpalvelut Kaavarekisteri	3 (4)
---	---	-------

	Pihasauna Tontille 9 voidaan rakentaa korkeintaan yksi sauna, jonka maksimikoko on 30 m² sillä edellytyksellä, että rakennuksen tulee olla kiinteistön osakkaiden yhteiskäyttöinen. Kaupunkikuva, rakentamisen tapa ja piha-alueet Erityistä huomiota on kiinnitettävä uudisrakennusten arkkitehtonisesti korkeaan laatuun, sekä toteutuksen korkeaan tasoon, jotta se olisi sopusoinnussa alueen merkityksen ja suojelutavoitteiden kanssa. Uudisrakentamisen rakennusmateriaaleilta vaaditaan korkeatasoisia laatuominaisuuksia. Aurinkopaneelien värisävyyn tulee olla katemateriaalin sävyä. Rakentamatta jääviä rakennuspaikan osia, joita ei käytetä kulku- tai ajoteinä eikä pysäköintiin, on hoidettava ympäröivään maisemaan sopivina pihapuistoina. Tonteilla tulee säästää olemassa olevaa puustoa ja mahdollisuuksien mukaan myös muuta olemassa olevaa kasvillisuutta. Puusto juuristoalueineen tulee suojata, mikäli sen läheisyydessä suoritetaan rakennustoimenpiteitä. Säilytettävä puusto ja istutusjärjestelyt tulee esittää rakentamisluvan yhteydessä. Suuret jalopuut pyritään säilyttämään. Tontilla on varattava leikkiin ja asukkaiden oleskeluun sopivaa aluetta rakentamattomalla pihatasolla vähintään 10 m²/ 100 asuinkerrosalaneliometriä kohden. Kaikilla asunnoilla on oltava oma tarkoituksenmukaisesti suojattu ulko-oleskelutila. Ajoneuvoliittymät Rummunlyöjänkadulla voi olla maksimissaan 2 liittymää tontilla 9 ja 1 liittymä tontilla 10. Siltavoudinkadulta sallitaan 1 liittymä tontille 9.
	Jätehuolto sekä viher- ja puutarhajätteen käsittely Jätehuolto tulee toteuttaa katoksena tai syväkeräysmenetelmänä. Katoksen arkkitehtonisesti korkeaan laatuun tulee kiinnittää erityistä huomiota. Katto tulee toteuttaa viherkattona. Puutarhajäte tulee kompostoida korttelikohtaisesti yhteispihalla tai kuljettaa lajitteluasemalle tai jätekeskukseen. Hulevedet Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulee hulevesiä viivyttaa alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 1 m³ jokaista 1 00 m² kohden. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12-48 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Korttelialueella tulee suosia luonnonmukaisia hulevesikäsittelymenetelmiä. Rakentamisluvan yhteydessä hyväksyttävässä hulevesisuunnitelmassa tulee huomioida myös rakentamisaikaiset hulevesien hallintajärjestelmät sekä mahdollisen sammutusveden vaikutus hulevesien laatuun. Hulevesien laatua ei saa heikentää rakentamisen aikana. Energia Kaikilla korttelialueilla on sovellettava energiatehokkaan rakentamisen periaatteita. Energiankulutus on pidettävä alhaisena ja on oltava valmius hyödyntää uusiutuvia energianlähteitä. Hiilijalanjälki on pidettävä pienenä. Uudisrakentamisessa rakennusten kattopintojen suuntauksessa ja muotoilussa tulee pyrkiä huomioimaan aurinkoenergian tuotantomahdollisuudet arkkitehtuuriin integroiduilla järjestelmillä.

	Salon kaupunki / Maankäyttöpalvelut Kaavarekisteri	4 (4)
---	---	-------

	Tulvariski Maanalaisissa rakenteissa on tulvariski otettava huomioon Uskelanjoen läheisen sijainnin johdosta. Luonnonsuojelu Ennen rakennusten purkamista tai vanhojen rakennusten kattorakenteisiin ja ullakoihin kohdistuvia korjaustoimenpiteitä mahdollinen lepakoiden esiintyminen sekä lajin mahdolliset lisääntymis- tai levähdyspaikat tulee selvittää ja huomioida luonnonsuojelulain edellyttämällä tavalla.
	Tämän kaava-alue kuuluu sitovan tonttijaon alueeseen.