

Rikalankatu 30

Asemakaavamuutos

Laatimisvaihe/2026



Kansilehden kuva: Ilmakuva alueesta

Tekijänoikeudet: © Salon kaupunki

Valokuvien tekijänoikeudet: Maankäyttöpalvelut, Elisa Nuora

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Suunnitelma

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 9.2.2026 päivättyä asemakaavakarttaa.

Kaavan nimi

Rikalankadun asemakaavamuutos

Suunnittelualue

Alue rajattu liitteenä olevan kartan mukaisesti. Alueella voimassa oleva asemakaava.

Asemakaavan muutos koskee

Rappulan (19) kaupunginosan korttelin 13 tonttia 2.

Asemakaavan muutoksella muodostuu

Rappulan (19) kaupunginosan korttelin 13 tontit 3 ja 4. Kaava-alueelle muodostuu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL) ja asuinpientalojen korttelialue (AP).

Asianumero

5680/10.02.03/2025

Kaavan laatija

Salon kaupungin maankäyttöpalvelut, yleiskaavasuunnittelija Elisa Nuora

Kaavan vireilletulo

Kaavoituskatsaus 2026. Vireilletulo, katso kohta 4.2.2.

Kaavan käsittelyt

Käynnistäminen:

Kaupunginhallitus 24.3.2025 § 107 Kaavoituskatsaus 2025

Luonnosvaihe:

Elinvoimajaosto 24.02.2026 §XXX

Ehdotusvaihe:

Elinvoimajaosto XX.XX.202X §XXX

Kaupunginhallitus x.x.202X §XXX

Hyväksymisvaihe:

Kaupunginhallitus XX.XX.202X §XXX

Kaupunginvaltuusto XX.XX.202X

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee noin kahden kilometrin etäisyydellä Salon ydinkeskustasta.

Suunnittelualueen raja-
us käy ilmi liitteenä olevasta kartasta. Kaava-alue on kooltaan noin 5977 neliömetriä.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on "Rikalankadun asemakaavamuutos" ja sen tavoitteena on täydentää Rappulan asuinalueita Salon yleiskaava 2020:n mukaisesti. Lisäksi tarkoituksena on suojella suunnittelualueella sijaitseva 1800-luvun lopulla rakennettu entinen navettarakennus.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	2
1.1 Tunnistetiedot.....	2
1.2 Kaava-alueen sijainti	3
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus.....	3
1.4 Selostuksen sisällysluettelo	3

1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	6
1.6	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	6
2.	Tiivistelmä.....	6
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	6
2.2	Asemakaava.....	6
3.	Lähtökohdat.....	7
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	7
3.1.2	Luonnonympäristö.....	7
3.1.3	Rakennettu ympäristö.....	9
3.1.4	Maanomistus	13
3.2	Suunnittelutilanne	13
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	13
3.2.2	Salon kaupungin ilmasto- ja ympäristöohjelma 2021-2025.....	16
3.2.3	Salon kaupunkistrategia 2030	16
4.	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	17
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	18
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	18
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	18
4.3.1	Osalliset	18
4.3.2	Vireilletulo	19
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	19
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	19
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	19
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	19
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	20
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	21

4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	21
4.5.2	Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	22
4.5.3	Muut kaavan merkittävät vaikutukset.....	23
4.5.4	Yhteenvedo vaihtoehtojen vertailusta	23
4.5.5	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	24
4.5.6	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset.....	25
5.	Asemakaavan kuvaus	25
5.1	Kaavan rakenne	25
5.1.1	Mitoitus	26
5.1.2	Palvelut	26
5.1.3	Hulevedet	26
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	27
5.3	Aluevaraukset.....	27
5.3.1	Korttelialueet.....	27
5.3.2	Muut alueet.....	28
5.4	Kaavan vaikutukset	28
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	28
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	29
5.4.3	Muut vaikutukset	32
5.5	Ympäristön häiriötekijät	32
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	32
5.7	Nimistö.....	33
6.	Asemakaavan toteutus	33
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	33
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	33
6.3	Toteutuksen seuranta	33

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1 - Sijaintikartta
- Liite 2 - Maanomistuskartta
- Liite 3 - Ote ajantasa-asemakaavasta
- Liite 4 - Ote voimassa olevasta yleiskaavasta
- Liite 5 – Poistuva kaava
- Liite 6 - Asemakaavaluonnos 9.2.2026
- Liite 7 – Luonnosvaiheen havainnekuva, asemapiirros

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmä
- Salon kaupungin ilmasto- ja ympäristöohjelma 2021-2025
- Salon kaupunkistrategia 2030 – Avaimet kaikkiin oviin
- Museon informaatioportaali <https://mip.turku.fi>
- Suppea rakennushistoriaselvitys vanha navetta

2. Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan laadinta sisältyi Salon kaupunginhallituksen 24.3.2025 § 107 hyväksymään kaavoituskatsaukseen vuodelle 2025. Kaavahanke oli mukana Kaavoituskatsauksessa myös vuosina 2020, 2023 ja 2024. Kaava laaditaan kaupungin aloitteesta.

2.2 Asemakaava

Asemakaava toteutuu kaupungin aikataulun mukaisesti.

3. Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutoksen alue sijoittuu Rikalankadulle Rappulan kaupunginosaan. Lähiympäristössä on pääosin 1970- ja 1980-luvuilla rakentuneita pien- ja rivitaloalueita. Rappulan alueelle sijoittuu lisäksi useita vanhempia kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia. Liikenteellisesti kaava-alue sijoittuu alueellisen pääväylän Halikontien sekä vanhan kuninkaantien Rikalankadun väliin. Halikontien ja kaava-alueen välissä on suurempi puistoalue.



Asemakaavamuutoksen alue opaskartassa ja ilmakuvassa. © Salon kaupunki

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne, maisemakuva

Halikontieltä katsottuna kaava-alue nousee maaston mukana Rappulan mäkeen ja piiloutuu puiston laidalle korkean puuston taakse. Halikontiellä maisemassa on avointa sekä metsäistä puistoaluetta. Rappulan asuinalueet piiloutuvat suojaisan puuston taakse. Rikalankadulla maisema rajautuu vaihtelevasti puustoisiin kortteleihin sekä avoimempiin puistoalueisiin.



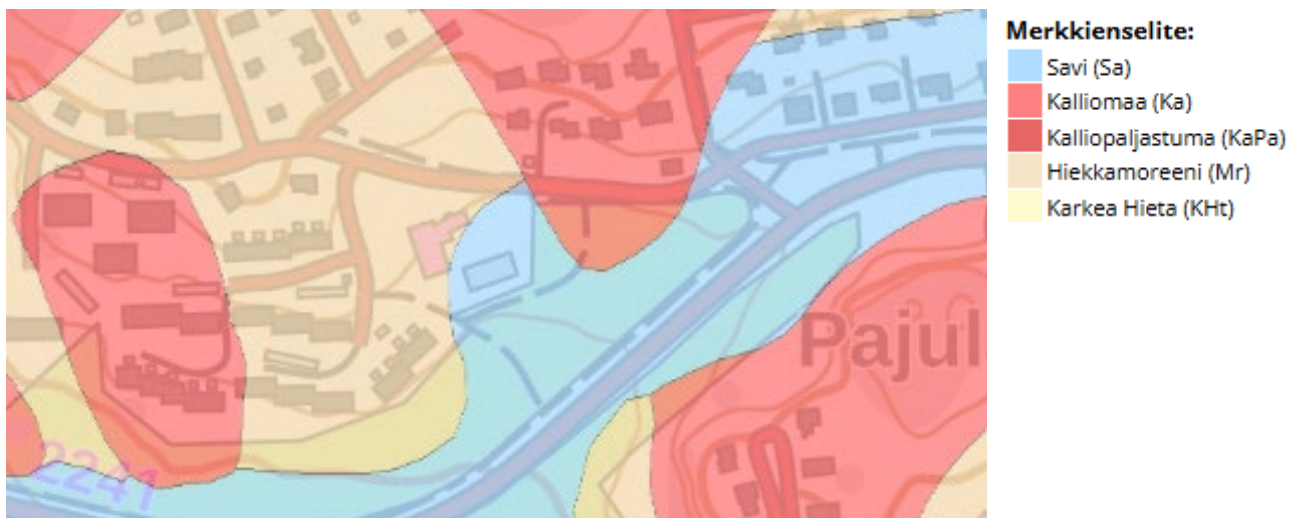
Kaava-alueen eteläpuolella on leikkipuisto ja avointa puistoaluetta. Halikontie näkyy taustalla.

Kaava-alueen sisällä piha-alueet jaottuvat kahteen tasoon. Entinen navettarakennus ja sen piha-alueet sijoittuvat korkeammalle tasolle ja uudempi konehalli sijoittuu noin 1-2 metriä alemmalle tasolle. Korkeuseroa kaava-alueen kaakko- ja luoteispäädyn välillä on yhteensä noin 8 metriä. Alueen sisällä piha-alueet on toteutettu kahteen tasoon.

Luonnonolot ja luonnon monimuotoisuus

Kaava-aluetta ympäröi melko tiheä ja korkea puusto, joka koostuu sekä lehtipuista että havupuista. Puuston ikä on Maanmittauslaitoksen paikkatietoikkunan mukaan ollut vuonna 2023 noin 66-87 vuotiasta. Monipuolinen ja varttunut puusto muodostaa merkittäviä elinympäristöjä esimerkiksi linnuille ja hyönteisille. Kaava-alueella ei ole laajoja nurmialueita, mutta puuston aluskasvillisuus tukee alueen ekologista rakennetta. Kaava-alueen viereisessä Alastuvanpuistossa on laajoja nurmialueita. Kaava-alueella ei ole virallisesti suojeltuja luontotyyppejä, mutta alueen puusto ja viherympäristö ovat merkittäviä sekä kaupunkikuvan että luonnon monimuotoisuuden kannalta.

Kaava-alueen itäisen osan maaperä on savea ja läntisen osan hiekkamoreenia. Aivan kaava-alueen koillisrajalla maaperä on kalliota. Alueelle ei sijoitu happamia sulfaattimaita. Kaava-alueen maaperä voi olla saastunutta siellä toimineen autokorjaamon vuoksi.



Ote maaperäkartasta. Copyright: © GTK, Geologian tutkimuslaitos ja Maanmittauslaitos 2025

Pienilmasto

Kaava-alueen ja sen lähiympäristön puusto vaikuttavat positiivisesti alueen pienilmastoon. Puusto tarjoaa suojaa tuulelta ja suoralta auringonpaisteelta. Viereisen puiston avoimet nurmialueet myötävaikuttavat alueen ilmanvaihtuvuuteen.

Vesistöt ja vesitalous

Kaava-alueen lähistössä ei ole vesistöjä, mutta alue sijoittuu Halikonlahden lähivaluma-alueelle. Kaava-alueella hulevedet ohjautuvat laskevan maaston mukana kaava-alueen itäreunalla sijaitsevaan painanteeseen ja osa hulevesistä voi imeytyä maaperään. Noin puolet alueesta on merkitty savisen maaperän alueeksi, mikä vaikuttaa maaperän vedenläpäisevyyteen ja vaatii huolellista hulevesien ohjaamista. Hulevesien hallinnan tavoitteena on estää tulvimista ja varmistaa, että valuma-alueelta ei johdeta kuormitusta suoraan vesistöön.

Luonnonsuojelu

Kaava-alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole virallisia luonnonsuojelualueita tai -kohteita.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaava-alueella asuu tällä hetkellä yksi asukas. Kaava-alueen länsipuolen rivitaloalueella asuu noin 110 asukasta ja pohjoispuolelle jäävillä pientaloalueilla noin 130 asukasta. Asukkaita on kaikista ikäryhmistä. Asuinalueet ovat kehittyneet vanhan kuninkaantien varrelle rakennetuista pienistä maalaistaloista. 70- ja 80-luvulla alueen kehitys oli voimakasta ja se täydentyi useilla pien-, kerros- ja rivitaloilla.

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue sijoittuu Salon yhdyskuntarakenteeseen. Lähiympäristön rakennetut alueet ovat melko tiiviitä. Kaava-alueen nykyinen käyttötarkoitus rikkoo muutoin yhtenäistä asuin- ja viheralueiden kokonaisuutta.

Kaupunki-/ja taajamakuva

Kaava-alueella sijaitsee kulttuurihistoriallisesti ympäristöllisesti arvokas rakennus. Rappulassa sijaitsee useita arvokkaita rakennuksia, jotka yhdessä muodostavat alueelle historiallista kerroksellisuutta.

Lähiympäristön kaupunkikuvassa vuorottelevat vehreät puistoalueet sekä melko tiiviit asuinalueet. Kaava-alueen nykyinen käyttötarkoitus ei tue asuinaluetta viihtyvyyden ja kaupunkikuvan näkökulmasta.

Asuminen

Kaava-alueella on yksi asunto. Kaava-alueen lähiympäristössä on kerrostalo-, rivitalo- ja omakotitaloalueita.

Palvelut ja elinkeinotoiminta

Salon ydinkeskustan palvelut sijaitsevat noin kahden kilometrin ja Halikon keskustan palvelut noin kilometrin etäisyydellä kaava-alueesta. Kaava-alueen lähiympäristössä sijaitsee leikkipuisto ja päiväkoti.

Kaava-alueella sijaitsevassa paikallisesti arvokkaassa rakennuksessa on tällä hetkellä taidegallerian tiloja. Lisäksi kaava-alueella sijaitsee konehallirakennus.

Virkistys

Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä on Halikontietä reunustava Alastuvanpuisto. Alastuvanpuistossa on leikkipuisto ja sen halki kulkee pyöräilyn Rannikkoreitti, joka kiertää Varsinais-Suomen ja Uudenmaan saaristoa. Kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsee metsikköinen, rakentamaton ja jyrkkä Antinkallion puistoalue.

Liikenne

Kaava-alue on helposti saavutettavissa ajoneuvoliikenteen osalta, sillä se sijaitsee lyhyellä etäisyydellä paikallisesta pääväylästä Halikontiestä. Rikalankatu on kokoojakatu, jolta kaava-alueelle on tällä hetkellä kaksi liittymää. Noin 15 metriä leveää liittymää käytetään aktiivisesti. Toinen liittymä vie pienelle soraiselle pihalle.

Kaava-aluetta ympäröivät kävely- ja pyöräilytiet, jotka liittyvät Salon kävelyn ja pyöräilyn reittien verkostoon. Kaava-alueelta on helppo liikkua jalan sekä pyöräillen Halikon ja Salon keskustoihin.

Rikalankadulla kulkee paikallinen linja-autoliikenne. Kaava-alueen kaakkoiskulmassa on linja-autopysäkki, josta on yhteyksiä Salon ja Halikon keskustoihin useita kertoja tunnissa.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaava-alueella sijaitsee Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon toimesta merkitty ympäristöllisesti arvokas rakennus. Kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsevalla Rikalankadulla on kulkenut aikoinaan kuninkaantie. Lisäksi Rappulan alueella sijaitsee useita muita paikallisesti arvokkaita rakennuksia 1900-luvun alkupuolelta.

Rakennusinventointi

Rikalankatu 30, vanha navetta



Vanhan navettarakennuksen pohjois- ja eteläjulkisivut. Kuvat: Elisa Nuora



Vanhan navettarakennuksen pohjois- ja eteläjulkisivut. Kuvat: Elisa Nuora

- Rakennusvuosi: 1800-luvun loppupuoli
- Alkuperäinen käyttötarkoitus: Navetta
- Nykyinen käyttötarkoitus: Näyttelytila ja ullakolla asunto
- Kerrosluku: 1 + ullakko
- Perusta: Betoni
- Runko: Tiili
- Kattomuoto: Mansardi
- Katemateriaali: saumattu pelti
- Ulkovärit: Valkoinen ja musta
- Kunto silmämääräisesti: hyvä
- Suojelu: ei suojeltu, tarkoitus suojella asemakaavoituksella.
- Arvot: ympäristöllisesti arvokas

Rakennuksesta on tehty suppea rakennushistoriaselvitys talvella 2025. Selvityksessä tarkastellaan rakennuksen historiaa, arvoa ja julkisivujen säilyneisyyttä. Selvityksen yhteenveto löytyy selostuksen kohdasta 3.2.1.

Tekninen huolto

Kaava-alue kuuluu kaupungin teknisten verkostojen piiriin.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Kaava-alueella sijainneen autokorjaamon vuoksi maaperä voi olla saastunutta.

Kaava-alueen viereiseltä Halikontieltä voi kantautua tieliikennemelua.

Sosiaalinen ympäristö

Kaava-alueella on yksi asunto entisen navettarakennuksen ullakkokerroksessa. Kaava-alueen lähiympäristössä asuu ihmisiä kaikista ikäryhmistä. Lähiympäristössä on useita erilaisia asuntotyyppejä, mikä mahdollistaa alueelle sekoittuneen väestörakenteen.

3.1.4 Maanomistus

Kaava-alue on kaupungin omistama ja vuokraama.

3.2 Suunnittelutilanne

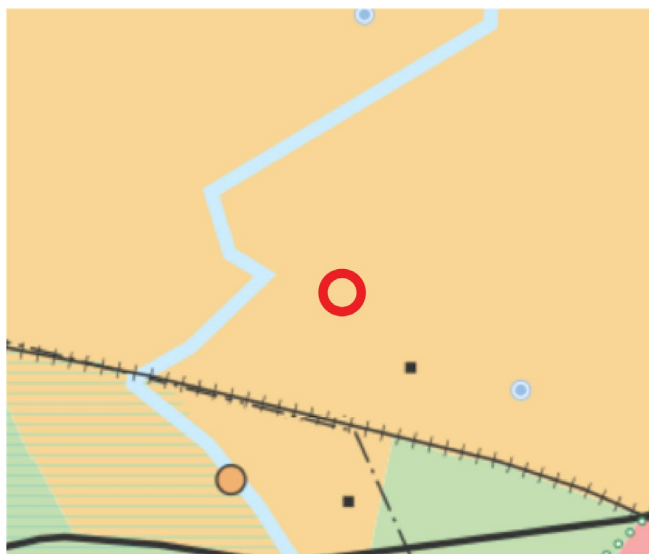
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Varsinais-Suomen vahvistettujen ja hyväksyttyjen maakuntakaavojen yhdistelmässä alue on taajamatoimintojen aluetta (TPLMK, LAVMK).

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet. Sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia, pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita.

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS: Alueen kehittämistä tulee edistää johdonmukaisella suunnittelulla ja kaavoituksella olevaa yhdyskuntarakennetta täydentäen. Alueen maankäytön kehittämisen, liikenteellisten ratkaisujen ja palvelujen yhteensovittamisen tulee olla taajamakuvaan eheyttävää ja taajamakuvalliset ominaispiirteet huomioivaa.



Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmästä. Kaava-alueen sijainti ympyröity punaisella.

Yleiskaava

Kaava-alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Salon yleiskaava 2020. Yleiskaavassa Rikalankadun asemakaavamuutoksen alue kuuluu pientalovaltaiselle asuntoalueelle (AP). Yleiskaavassa ei anneta määräyksiä tonttien tehokkuuksista tai korttelien rakennusten kerroskorkeudesta.

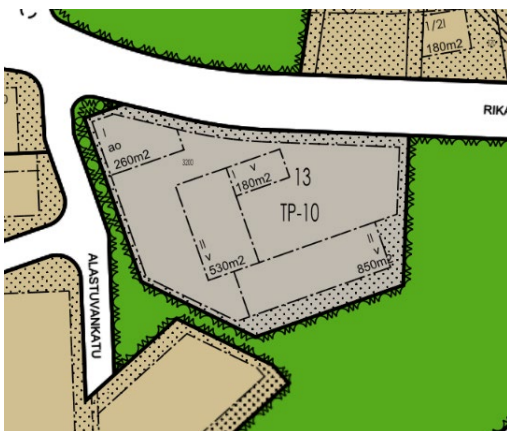


Ote Salon yleiskaavasta 2020. Kaava-alue ympyröity punaisella.

Asemakaava

Kaava-alueella on voimassa 28.05.1965 hyväksytty asemakaava. Suunnittelualue on merkitty pienteollisuusrakennusten korttelialueeksi. Korttelissa on v- merkintä: Rakennusala pienteollisuuden käyttöön tarkoitettua versta- ja varastorakennusta varten. Tähän rakennukseen saa sijoittaa myös toimisto- ja ruokailuhuoneita yrityksen omaa henkilökuntaa varten. Korttelissa on ao-merkintä: Rakennusala enintään 2 asuntoa käsittävää asuntorakennusta varten.

Kullakin tontilla on varattava vähintään seuraavat autopaikat: 1) asunnot: yksi autopaikka asuinhuoneistoa kohti. 2) toimistot, liikehuoneistot ja niihin verrattavat: yksi autopaikka kutakin huoneistoalan 50 neliömetriä kohti. 3) teollisuuslaitokset: yksi autopaikka kutakin viittä työntekijää kohti, kuitenkin vähintään yksi autopaikka huoneistoalan 75 neliömetriä kohti.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

Pohjakartta

Pohjakartta on ajantasalla ja täyttää asemakaavoitukseen liittyvät vaatimukset.

Suojeluhakemus ja päätös

Kaava-alueella sijaitsevalle vanhalle navettarakennukselle haettiin suojelua vuonna 2022.

VARELY totesi päätöksessään rakennuksen olevan asemakaavoituksella suojeltavaksi harkittava kohde.

Selvitykset

- **Suppea rakennushistoriallinen selvitys, Vanha navetta**

Suppea rakennushistoriallinen selvitys tehtiin joulukuussa 2025. Selvityksen yhteenvedossa todettiin seuraavaa:

Noin 130-vuotiaalla navettarakennuksella on ollut käyttöä sen koko elinkaaren ajan.

Rakennus on toiminut navettana, autokorjaamona ja -kauppana, toimistona, ateljeena ja galleriatilana. Lisäksi rakennuksessa on ollut asunto vuodesta 1961 lähtien.

Rakennus sijaitsee noin kahden kilometrin etäisyydellä Salon ydinkeskustasta ja sijoittuu näkyvälle paikalle entisen ja nykyisen pääväylän väliin.

Rakennus on tunnistettavissa ensimmäisistä piirustuksista ja se ilmentää ajalleen tyypillistä navetta-arkkitehtuuria. Ainoastaan länsijulkisivulla ei ole toteutettu entisöiviä korjauksia. Tehdyt muutokset ovat tuoneet rakennukselle historiallista kerroksellisuutta, ja se luo yhdessä muiden lähiympäristön arvokkaiden rakennusten kanssa Rappulalle ominaisen luonteen, jossa etenkin vanhan Kuninkaantien varrelle sijoittuu rakennushistoriallisesti arvokkaita rakennuksia.

Saman ikäisiin lähialueen rakennuksiin verrattuna navetan kunto ja käyttöaste vaikuttavat olevan parhaimmasta päästä. Monet Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon merkitsemistä lähiympäristön arvokkaista rakennuksista ovat hylättyjä tai jo purettuja. Rakennuksella on sosiaalista arvoa, sillä se on sijainnut ja sijaitsee edelleen näkyvällä paikalla ja on piirtynyt paikallisten muistiin. Jo ennen Halikontien rakentamista vanha pääreitti Halikkoon kulki rakennuksen edestä kulkevalla Kuninkaantiellä Rikalankadulla.

Navetat kertovat arvokasta tarinaa siitä, miten maaseudulla on aikoinaan eletty.

Navettojen jatkokäytön mahdollistamisella voidaan turvata historiallisesti tärkeän elinkeinon näkyminen nykypäivän rakennuskannassa.

3.2.2 Salon kaupungin ilmasto- ja ympäristöohjelma 2021-2025

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

Tähän asemakaavatyöhön kohdistuvia toimenpiteitä ovat:

- Kaupungin omassa perusrakenteessa olemassa olevat kaava-alueet pyritään hyödyntämään ennen uusien aloittamista.
- Yhdyskuntarakenteen eheyttäminen: kaavoitetaan täydennysrakentamista olemassa olevaan palvelu- ja liikenneverkkoon.
- Asetetaan jokaiselle kaavahankkeelle ilmasto- ja ympäristötavoitteet ja verrataan niitä ohjelmassa asetettuihin tavoitteisiin: Rakentamistapaa, materiaalivalintoja ja pihasuunnittelua ohjataan ohjelman linjausten mukaisesti.
- Otetaan käyttöön ilmastokestävän kaavoituksen tarkistuslista (KILVA).
- Asemakaavamääräyksiä laadittaessa sisällytetään ilmasto- ja ympäristötavoitteet: Ohjataan kasvillisuuden ja istutuksen määrää, laatua ja sijaintia korttelialueilla sekä huomioidaan hulevesien hoitoon liittyvät asiat. Ohjataan rakennusten energiatehokkuutta, hulevesien hallintaa sekä aurinkopaneelien sovittamista osaksi rakennuksia.
- Kannustetaan työmatkapyöräilyyn: kaavoitetaan täydennysrakentamista hyvien pyöräily-yhteyksien varrelle lähelle Salon keskustaa.
- Tarkistetaan kaupungin hulevesiohjelma ja toteutetaan sen toimenpiteitä: annetaan hulevesisuunnittelua koskevia kaavamääräyksiä.
- Tuetaan luonnon monimuotoisuutta: ohjataan kasvillisuuden laatua, määrää ja säilyttämistä.
- Edistetään resurssiviisautta ja kiertotaloutta: ohjataan viher- ja puutarhajätteen käsittelyä.

3.2.3 Salon kaupunkistrategia 2030

Salon kaupunkistrategia 2030 asettaa kolme päämäärää kaupungin toiminnalle:

Elinvoimainen Salo:

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

Hyvinvoiva Salo:

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

Kestävän talouden Salo:

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

Rikalankadun asemakaavamuutos tukee Salon kaupunkistrategia 2023:n toteutumista etenkin kestävän talouden Salon näkökulmasta. Kaavatyö liittyy seuraaviin strategiaan avaimiin ja kärkihankkeisiin:

Strategiset avaimet:

Työavain: Taataan yrityksille hyvät toimintaedellytykset ja mahdollistetaan uusia työpaikkoja.

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

Palveluavain: Tarjotaan monipuolisesti palveluita ja mahdollistetaan niiden helppo saavutettavuus.

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

Kärkihankkeet:

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

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

Suunnittelun vaiheet esitetään osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavahanke on ollut vuosien 2020, 2023, 2024 ja 2025 kaavoituskatsauksissa. Kaavatyön aloitusvaiheeseen on edetty resurssien riittäessä. Tavoitteena on ollut alueen kaavoittaminen asumiselle Salon yleiskaava 2020:n mukaisesti. Kaava-alueella sijaitsevalle ympäristöllisesti arvokkaalle rakennukselle on haettu suojelua vuonna 2022. Rakennus on tarkoitus suojella asemakaavamuutoksella.

Kaavamuutoksella pyritään mahdollistamaan alueen täydennysrakentaminen yhdistämällä asuminen sekä liike- ja toimistotilat. Rakentamista ohjataan ympäristöllisesti arvokkaan rakennuksen ympäristöön soveltuvaksi.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Hanke on sisältynyt vuosien 2020, 2023, 2024, 2025 ja 2026 kaavoituskatsauksiin. Rikalankadun asemakaavamuutoshanke otettiin valmisteluun kaavoitusohjelmaan kuuluvana työnä.

Kaavatyö laaditaan Salon kaupungin omana työnä, ja se käynnistyi suppean rakennushistoriaselvityksen laatimisella talvella 2025. Kaavatyöstä on laadittu osallistamis- ja arviointisuunnitelma (OAS), jossa esitetään tarkemmin kaavan tavoitteet, vaikutusten arvioinnin periaatteet ja vuorovaikutusmenettelyt.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Kaavahankkeessa keskeisiä osallisia ovat suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja -haltijat, yritykset sekä asukkaat.

Viranomaiset ja kaupungin toimialat ja päättäjät (elinvoimajaosto, rakennus- ja ympäristölautakunta, Salon Kaukolämpö Oy, liikelaitos Salon Vesi), Lupa- ja valvontavirasto, Lounais-Suomen elinvoimakeskus, Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo ja Varsinais-Suomen pelastuslaitos sekä sähkö- ja tele-yhtiöt.

4.3.2 Vireilletulo

Kaavoitushanke on vuoden 2025 kaavoituskatsauksessa Rikalankadun asemakaavamuutos -nimisenä asemakaavahankkeena. Asemakaava kuulutetaan vireille samanaikaisesti, kun luonnos asetetaan nähtäville.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavamuutoksen vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtävillä olosta on ilmoitettu kuulutuksella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan on mahdollista tutustua Salon kaavoituksessa, os. Hornintie 2-4 ja internetissä osoitteessa <http://www.salo.fi/asekaavat/>. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty tiedoksi Lupa- ja valvontavirastolle, Lounais-Suomen elinvoimakeskukselle sekä Varsinais-Suomen liitolle.

Laatimisvaiheen kuuleminen/ kaavaluonnosvaihe:

Kaavaluonnos asetettiin nähtäville x.x. – x.x.2025 (laatimisvaiheen kuuleminen, MRA 30 §). Tästä ilmoitettiin osallisille kirjeellä ja julkaistiin sanomalehti- ja ilmoitustaulukuulutukset. Täydentyy.

Virallinen nähtävillä olo/ kaavaehdotusvaihe:

Täydentyy...

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavasta pyydetään viranomaisilta lausunnot laatimis- ja ehdotusvaiheessa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa täydennysrakentamista yleiskaavan mukaisesti. Kaavan tavoitteena on suojella entinen navettarakennus ja ohjata uudisrakentamista kulttuurihistorialliseen ympäristöön soveltuvaksi.

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Kaavatyön tavoitteenasettelua ohjaavat Salon kaupungin kehittämisstrategiat, kuten Salon kaupunkistrategia 2030 – Avaimet kaikkiin oviin sekä Salon ilmasto- ja ympäristöohjelma 2021-2025. Kaupungin tavoitteena on hyödyntää olemassa olevaa infrastruktuuria, turvata

palveluverkon säilymistä ja edistää kestäväää kehitystä. Kaavatyön tavoitteena on mahdollistaa täydennysrakentamista yleiskaavan mukaisesti ja edistää kulttuuriympäristön säilymistä.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Aluetta koskevat kaavalliset ja strategiset tavoitteet on kuvattu kohdassa 3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Kaava-alueella sijaitseva ympäristöllisesti arvokas rakennus on tarkoitus suojella asemakaavalla. Ympäristöllisesti arvokas rakennus ohjaa uudisrakentamisen massoitteua, materiaaleja ja väritystä ympäristöön sopivaksi. Kaava-alueella säilyvä rakennus ohjaa kaava-alueelle sijoitettavia toimintoja.

Rappulan alueen luonnetta voidaan eheyttää ja yhtenäistää muuttamalla kaava-alueen käyttötarkoitus alueelle sopivaksi. Käyttötarkoituksenmuutos mahdollistaa ympäristön viihtyvyyden paranemisen.

Korkea puusto on tyypillistä kaava-alueen lähiympäristössä ja sitä pyritään säilyttämään kaava-alueella mahdollisuuksien mukaan. Puusto suojaa aluetta Halikontien liikennemelulta.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

Kaava-alueella sijaitsevan ympäristöllisesti arvokkaan rakennuksen omistajat toivovat rakennukselle suojelua.

Täydentyy...

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Kaavaprosessin aikana on määritelty tavoitteita, joilla ohjataan rakentamisen laatua, kaupunkikuvaa ja ympäristön toimivuutta. Laadullisilla tavoitteilla pyritään varmistamaan, että uudisrakentaminen toteutuu ympäristöön sopivalla korkeatasoisella arkkitehtuurilla.

Laadulliset tavoitteet ohjaavat muun muassa rakennuksen mittakaavan, sijoittelun ja julkisivujen sovittamista ympäristöön. Lisäksi kaavassa ohjataan materiaalivalintoja ja värejä uudisrakentamisen sovittamiseksi ympäristöön.

Kaavassa annetaan määräyksiä myös energiatehokkuudesta sekä luonnonmukaisesta hulevesien hallinnasta, jotka ovat osa kaupungin ilmasto- ja ympäristötavoitteita.

Muut tavoitteet

Täydentyy...

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Kaavatyön esiselvitysvaiheessa tarkasteltiin erilaisten asumismuotojen ja rakennusmassojen vaihtoehtoja kaava-alueella. Tarkasteltuja vaihtoehtoja olivat neliasuntoiset rivitalot, 6-8-asuntoiset rivitalot, paritalot sekä kytketyt pientalot. Lisäksi tarkasteltiin yhteisten autokatosten ja omien autokatosten vaikutuksia piha-alueeseen. Suojeltavan navettarakennuksen jatkokäyttöä pohdittiin asumispainotteisen sekä liike- ja toimistotilapainotteisen vaihtoehdon välillä. Vaihtoehtojen välillä vertailtiin asuntotyyppin sopivuutta alueelle, korttelitehokkuutta, asumisviihtyvyyttä sekä sopivuutta ympäristöllisesti arvokkaan rakennuksen läheisyyteen.

4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu



Vaihtoehto 1: 4-asuntoisia rivitaloja



Vaihtoehto 2: 4-6 asuntoisia rivitaloja



Vaihtoehto 3: 6-8-asuntoisia rivitaloja



Vaihtoehto 4: paritaloja



Vaihtoehto 5: kytkettyjä pientaloja

Entisen navetan käyttötarkoitukseksi tarkasteltiin koko rakennuksen muuttamista asumiselle, koko rakennuksen muuttamista liike- ja toimistotiloille sekä rakennuksen toimintojen säilymistä nykyisellään. Rakennuksen muuttaminen asumiselle luo korttelista yhteneväisemmän. Rakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen kokonaan liike- ja toimistotiloiksi tuo rakennuksen näkyvämmäksi korttelissa. Julkisempi käyttötarkoitus ohjaa

uudisrakentamista kauemmaksi navettarakennuksesta, jotta asunnoille voidaan luoda yksityisyyttä. Rakennuksen nykyinen käyttötarkoitus on maantasokerroksessa liike- ja toimistotilaa sekä ullakkokerroksessa asumista. Ullakkokerros on kokonaan asuntoa, joka lasketaan rakennusoikeuteen. Suojeltavan rakennuksen yhteydessä on edelleen olemassa pieni laajennusosa, joka ei kuulu suojeltavaan kokonaisuuteen. Laajennusosan purkaminen parantaa asumisympäristön viihtyvyyttä, ennallistaa navettarakennusta ja mahdollistaa laajemmat istutettavat alueet kortteliin.

Vaihtoehtoissa vertailtiin erikokoisten rakennusten ja erityyppisten asuntojen sijoittumista kortteliin. Korttelin muoto, maaston muodot ja säilytettävä rakennus asettavat rajoja suunnittelulle. Kaava-alueella lähtökohtana on asettaa uudisrakentamisen kerroskorkeudeksi alueelle tyypillisesti $\frac{1}{2}$ k I ja osoittaa rakentamista kortteliin tehokkuudella $e=0,3$.

Vaihtoehtoja kokeilemalla huomattiin, että osoittamalla kortteliin paritaloja, korttelin tehokkuus jää pieneksi. Rivitalojen ja kytkettyjen pientalojen pitkät rakennusmassat muodostavat korttelista melko umpinaisen. Massoiteltultaan pienemmät uudisrakennukset mahdollistavat kortteliin enemmän kasvillisuutta ja sopivat paremmin kulttuuriympäristöön. Lisäksi pienemmät rakennusmassat on helpompi sijoittaa kortteliin maaston muotojen suuntaisesti.

Vaihtoehtoissa kokeiltiin kahta ratkaisua asukaspysäköinnille. Asuinrakennuksien yhteyteen toteutettavat autokatokset tuovat ajoneuvoliikennettä syvemmälle kortteliin. Yhteiset autokatokset mahdollistavat rauhallisemmat yhteiset piha-alueet.

4.5.3 Muut kaavan merkittävät vaikutukset

Täydentyy...

4.5.4 Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta

Vaihtoehtojen vertailu osoitti, että suojeltavan rakennuksen käyttötarkoitukseksi soveltuu usea eri vaihtoehto. Suojeltavan rakennuksen ympärille muodostuvien rakennusmassojen on hyvä jakautua mielellään kolmeen mutta ainakin kahteen osaan. Alueelle on hyvä osoittaa puin ja pensain istutettavaa aluetta, jotta kortteli toteutuisi vehreänä. Suojeltavan rakennuksen sekä uusien asuinrakennusten väliin on hyvä muodostaa istutettavaa aluetta, jotta asuinalue saa yksityisyyttä. Asukkaiden autopaikat on mahdollista toteuttaa sekä yhteisiin että omiin autokatoksiin. Vaihtoehtoja yhdistelemällä muodostetaan kaavaluonnos.

4.5.5 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Valittu asemakaavaratkaisu perustuu kaupungin strategiaan tavoitteisiin ja alueen kulttuurihistoriallisiin arvoihin. Ratkaisu tukee kaupungin elinvoimaa mahdollistamalla omalaatuisen ja houkuttelevan asuinympäristön toteutumisen lähelle Salon keskustaa.

Kaavaratkaisussa alue jakautuu kahteen korttelialueeseen. Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL) mahdollistaa suojeltavalle rakennukselle monipuolisesti käyttötarkoituksia, mikä tukee rakennuksen säilymistä. Asuinpientalojen korttelialueelle (AP) on osoitettu rakentamista kahdelle alueelle. Lisäksi korttelin vehreyden turvaamiseksi on osoitettu puin ja pensain istutettavaa aluetta sekä säilytettävä tai istutettava puurivistö korttelin reunalle. Ratkaisussa on huomioitu pysäköinnin järjestelyt, pihojen kasvillisuus sekä ilmastoystävälliset ratkaisut.

Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä samaan aikaan kaavaluonnoksen kanssa.

Kaava-alueella sijaitsevien rakennusten omistajien kanssa on pidetty palaveri, jossa keskusteltiin rakennuksien nykyisestä käytöstä sekä tulevaisuuden suunnitelmista. Omistajien toiveena on saada entiselle navettarakennukselle suojelua ja säilyttää suojeltavan rakennuksen käyttötarkoitus nykyisellään. Lisäksi toiveena on säilyttää myös suojeltavan rakennuksen kyljessä sijaitseva pieni laajennusosa ja siellä tapahtuva toiminta nykyisellään.

Omistajien toiveet huomioitiin osoittamalla rakennusoikeutta myös laajennusosalle. Laajennukselle osoitettu rakennusalan raja ulottuu rakennuksen länsipuolelta noin kaksi metriä nykyisen seinälinjan ulkopuolelle, mikä mahdollistaa laajennusosan seinien siirtämisen mahdollisten muutos- tai korjaustöiden yhteydessä. Ratkaisu voi mahdollistaa suojeltavan rakennuksen ennallistamista laajennusosan muutos- ja korjaustöiden yhteydessä.

Laatimisvaihe

Täydentyy...

Ehdotusvaihe

Täydentyy...

4.5.6 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Täydentyy...

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Kaavamuutoksella muodostuu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL) sekä asuinpientalojen korttelialue (AP). Kaavamuutoksen tavoitteena on täydentää Rappulan olemassa olevaa asuinalueetta Salon yleiskaavan 2020 mukaisesti siten, että uudisrakentaminen sopeutuu ympäröivään rakennuskantaan ja kulttuurihistorialliseen ympäristöön.

Kaava-alueen pinta-ala on 5977 neliömetriä, joista asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta on 1415m² ja asuinpientalojen korttelialuetta on 4562m². Rakennusoikeutta on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle yhteensä 380m², mikä vastaa korttelitehokkuutta $e=0,27$. Asuinpientalojen korttelialueelle tehokkuudeksi on osoitettu $e=0,3$, mikä vastaa 1369m² rakennusoikeutta.

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueella suojeltavan rakennuksen kerrosluvuksi on osoitettu II, koska ullakkokerros on otettu kokonaan asuinkäyttöön. Vanhan pienen laajennusosan kerroskorkeudeksi on osoitettu nykyinen I. Asuinpientalojen korttelialueella kerroskorkeudeksi on osoitettu $\frac{1}{2}$ k I, mikä on tyypillinen kerroskorkeus ympäröivillä asuinalueilla.

Pihasuunnittelua ohjataan osoittamalla istutettavia alueita. Tontteja ei saa erottaa toisistaan aidalla. Autopaikkoja tulee toteuttaa vähintään 1ap./asunto sekä asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueella lisäksi 1ap./50 liike- tai toimistotilakerrosalaneliömetriä. Asukkaiden autopaikat tulee sijoittaa katettuun tilaan. Pyöräpaikkoja tulee osoittaa molemmissa kortteleissa vähintään 1pp./40k-m², joista vähintään 50% on oltava lukitussa tilassa.

Entinen navettarakennus on suojeltu sr-3-merkinnällä. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksen julkisivuihin kohdistuvien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen arvokas luonne säilyy. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu rakennustoimenpiteitä tämän tavoitteen vastaisesti, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava entistään. Rakennukseen vaikuttavissa hankkeissa on ennen

rakennusluvan myöntämistä tai purkupäätöksen antamista pyydettyä alueellisen vastuumuseon lausunto.

Uudisrakentamista ohjataan yleisillä määräyksillä. Uudisrakennusten julkisivumateriaalina tulee käyttää pääosin maalattua puuta. Julkisivujen värityksenä sallitaan keskivahvat sävyt. Uudisrakennusten kattomuodon tulee olla harjakatto, aumakatto tai pulpettikatto. Rakennuksissa tulee käyttää tummanharmaata lukkosauma- tai konesaumapeltikatetta.

5.1.1 Mitoitus

KORTTELIALUE	PINTA-ALA	RAKENNUSOIKEUS	TEHOKKUUS
AL	1415m ²	380 k-m ²	e=0,27
AP	4562m ²	1369 k-m ²	e=0,30
yhteensä	5977m ²	1749k-m ²	

5.1.2 Palvelut

Kaava-alue sijoittuu noin kahden kilometrin etäisyydelle Salon ydinkeskustasta ja noin kilometrin etäisyydelle Halikon keskustasta. Lähin alakoulu ja päiväkoti sijaitsevat noin 400 metrin säteellä ja muut peruspalvelut kilometrin säteellä. Kaava-alue on hyvin saavutettavissa jalan, pyörällä ja joukkoliikenteellä. Uusi asuminen tukee keskustan elinvoimaisuutta ja palveluiden säilymistä.

5.1.3 Hulevedet

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

Hulevesien hallinnassa tulee suosia luonnonmukaisia menetelmiä, kuten painanteita ja kasvillisuuden hyödyntämistä. Hulevesien imeyttämiseksi tontin pinta-alasta 25% tulee olla istutettua tai muuten veden kulkua hidastavaa. Istutussuunnitelma tulee esittää rakentamisluvan yhteydessä. Rakennusluvan yhteydessä vaaditaan hulevesisuunnitelma ja

pelastustiesuunnitelma, joissa huomioidaan myös rakentamisen aikaiset hulevedet ja sammutusvesien vaikutus.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavatyön tavoitteenasettelua ohjaavat Salon kaupungin kehittämisstrategiat, kuten Salon kaupunkistrategia 2030 – Avaimet kaikkiin oviin sekä Salon ilmasto- ja ympäristöohjelma 2021-2025. Kaupungin tavoitteena on hyödyntää olemassa olevaa infrastruktuuria, turvata palveluverkon säilymistä ja edistää kestävästä kehitystä. Kaavatyön tavoitteena on mahdollistaa täydennysrakentamista yleiskaavan mukaisesti ja edistää kulttuuriympäristön säilymistä.

Rakentamista ohjaavat määräykset sovittavat uudisrakentamisen ympäristöön. Kortteliin osoitetut istutusalueet ja kasvillisuus sekä julkisivumateriaalien määräykset tukevat ekologista ja kaupunkikuvallista laatua. Energiaratkaisuissa korostetaan uusiutuvien energianlähteiden käyttöä ja matalaa hiilijalanjälkeä. Aurinkopaneelien värisävyn tulee olla katemateriaalin sävyä.

5.3 Aluevaraukset

Asemakaava muodostuu asuinpientalojen korttelialueesta (AP) sekä asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta (AL). Aluevaraukset tukevat Rappulan alueen täydentämistä ja kulttuuriympäristön säilyttämistä.

5.3.1 Korttelialueet

Kaava-alueen pinta-ala on noin 5977 neliömetriä, josta asuinpientalojen korttelialuetta on 1415 neliömetriä ja asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta 4562 neliömetriä. Asuinpientalojen korttelialueella tehokkuudeksi on osoitettu $e=0,3$, mikä vastaa 1369 neliömetriä rakennusoikeutta. Kaava mahdollistaa noin 14 uuden asunnon rakentumista kortteliin esimerkiksi kahteen rivitaloon. Asuin-, liike- ja toimistorakennusten kortteliin on osoitettu 380 neliömetriä rakennusoikeutta, mikä vastaa tehokkuutta $e=0,27$. Kaavassa on osoitettu suojeltavaksi kaksi kerroksinen noin 340 neliömetrin kokoinen entinen navettarakennus. Suojeltavan rakennuksen lisäksi AL-kortteliin on osoitettu rakennusoikeus olemassa olevalle laajennusosalle. Korttelin käyttötarkoitus mahdollistaa useita käyttötarkoituksia suojeltavalle rakennukselle, mikä tukee sen säilymistä. Mahdollisissa muutostöissä on pyydettävä alueellisen vastuumuseon lausunto rakennusluvan myöntämisestä. AL-kortteliin on osoitettu istutettavaa aluetta, joka erottaa piha-alueiden julkisemman käytön asuinrakentamisesta sekä parantaa samalla asumismukavuutta ja pihojen yksityisyyttä. AP-kortteliin on osoitettu puilla ja pensailla istutettavia alueita korttelin

vehreyden, viihtyvyyden ja luonnon monimuotoisuuden edistämiseksi sekä alueen yhtenäisen kaupunkikuvan turvaamiseksi. Lisäksi osoitetulla kasvillisuudella on vaikutuksia Halikontieltä kantautuvaan tieliikennemeluun ja ilmanlaatuun.

5.3.2 Muut alueet

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaava-alueelle sijoittuu asumista, mikä mahdollistaa Rappulan alueen asukasmäärän kasvun ja väestörakenteen kehittymisen. Asumisen sijoittuminen kulttuuriympäristöön vaikuttaa alueen houkuttelevuuteen ja viihtyisyyteen.

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Pienteollisuusrakennusten korttelialue muuttuu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi sekä asuinpientalojen korttelialueeksi. Korttelin käyttötarkoituksen muutos eheyttää yhdyskuntarakennetta ja selkeyttää alueen luonnetta. Kaavamuutos mahdollistaa kaupunkikuvan ja alueen viihtyvyyden parantamisen.

Asuminen

Kaavamuutos monipuolistaa Salon asuntotarjontaa mahdollistamalla asuinrakentamista kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön. Korttelin käyttötarkoituksen muutos parantaa alueen asumisviihtyvyyttä.

Palvelut

Kaavamuutos ei vaikuta merkittävästi Salon palveluverkkoon. Asukasmäärän mahdollinen kasvu voi vaikuttaa palveluiden tarpeeseen lähialueilla. Kaavamuutoksen mahdollistama asuinrakentaminen voi tuoda kaava-alueen sekä lähialueen palveluille ja yrityksille lisää asiakkaita.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaavamuutoksen mahdollistama asukasmäärän kasvu voi tukea AL-korttelissa tapahtuvaa elinkeinotoimintaa. Kaavamuutoksen myötä konehallissa toimiva yritys saattaa siirtyä kaava-alueelta.

Virkistys

Kaavamuutos voi vaikuttaa viereisen virkistysalueen käytön lisääntymiseen sekä virkistysalueen viihtyvyyteen.

Liikenne

Kaavamuutos voi lisätä alueelle suuntautuvan jalankulun, pyöräilyn ja henkilöautoliikenteen määrää.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaava tukee kulttuuriympäristön säilymistä suojelemalla 1800-luvun lopulla rakennettu entinen navettarakennus. Rakennuksen käytön jatkumista tukee myös korttelin monipuolinen käyttötarkoitus. Uudisrakentamista ohjataan kaavamääräyksillä kulttuuriympäristöön sopivaksi.

Tekninen huolto

Kaavamuutos tukee olemassa olevan infrastruktuurin hyödyntämistä sijoittumalla olemassa olevaan kunnallistekniikkaan.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Merkittävimmät lähiympäristöön kohdistuvat häiriöt ovat rakentamisen aikaisia kuten melu, tärinä ja liikennehäiriöt. Kaava-alueella säästetyllä ja istutetulla kasvillisuudella voidaan suojata korttelia Halikontien liikennemelulta. Uudisrakennusten sijoittelulla voidaan vaikuttaa piha-alueiden äänimaisemaan.

Sosiaalinen ympäristö

Kaavamuutos voi houkutella alueelle uusia asukkaita kaikista ikäluokista.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne ja maisemakuva

Kaavamuutoksen myötä maisema Halikontieltä kaava-alueelle voi muuttua. Halikontieltä katsottuna Rappulan asuinalue on tyypillisesti vehreä ja puiden peittämä. Kaavamuutos tukee Rappulan vehreyden säilymistä osoittamalla säilytettäviä sekä istutettavia puita ja pensaita. Kaava-alueella korkeus vaihtelee useita metrejä ja rakentaminen on toteutettava siten, että maastonmuotoja ja korkeusasemia muutetaan mahdollisimman vähän.

Luonnonolot ja luonnon monimuotoisuus

Kaavamuutos ohjaa säilyttämään olemassa olevaa puustoa mahdollisuuksien mukaan. Kaavamuutoksessa osoitetaan uusia istutettavia alueita sekä puin ja pensain istutettavia alueita, mikä tukee luonnon monimuotoisuutta ja lisää korttelin viihtyvyyttä. Kaava-alueen reunalle on osoitettu säilytettävä/istutettava puurivi.

Lisäksi kaavassa ohjataan säilytettävien puiden riittävästä suojauksesta tehtävien muutostöiden yhteydessä.

Pienilmasto

Kaavamuutoksen alueella säilytettävä ja istutettava puusto vaikuttaa positiivisesti alueen pienilmastoon. Puusto suojaa aluetta melulta, tuulelta ja auringolta. Kaava-alueen kasvillisuus vaikuttaa alueen ilmanvaihtuvuuteen ja auttaa luomaan viihtyisiä mikroilmastoja.

Vesistöt ja vesitalous

Kaava-alueelle sijoitettavat vettä läpäisemättömät pinnat lisäävät pintavesiä, jotka johdetaan hulevesisuunnitelman mukaisesti hulevesiverkostoon. Kaavassa on annettu hulevesisuunnittelua koskevia määräyksiä viivytyksrakenteiden mitoituksista sekä luonnonmukaisten menetelmien hyödyntämisestä. Hulevesien imeyttämiseksi tontin pinta-alasta vähintään 25% tulee olla istutettua tai muuten veden kulkua hidastavaa.

Luonnonsuojelu

Kaavalla ei ole vaikutuksia luonnonsuojeluun.

Ilmastokestävän kaavoitukset huomioiminen

Ilmastovaikutusten arviointi on otettu osaksi kaavaprosessia jo alkuvaiheessa. Kaava huomioi ilmastokestävyyttä sijoittumalla valmiiseen yhdyskuntarakenteeseen, mikä tukee resurssiviisasta maankäyttöä.

KILVA:n tulosten analysointi

Ilmastovaikutusten arvioinnin tukena on käytetty Ilmastokestävä kaavoitus (KILVA) -työkalua ja Hiilikartta-työkalua, jolla voidaan arvioida muutoksia hiilivarastossa. KILVA-työkalulla arvioidaan kaavaluonnoksen ja kaavaehdotuksen ratkaisujen ilmastokestävyyttä.

Laatimisvaiheen kaavassa

Kaavan vahvuudet

- Kestävät ratkaisut mahdollistavien toimintojen ja ellettävyyden edistäminen

Kaavan heikkoudet

- Alueen uusiutuvan energian tuotantopotentiaalin selvittäminen
- Alueen haavoittuvien arvojen ja toimintojen tunnistaminen

Kaavasi ilmastokestävyyden painottuminen

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



Ehdotusvaiheen kaavassa

Kaavan vahvuudet

- Lorem Ipsum
- ...

Kaavan heikkoudet

- Lorem Ipsum
- ...

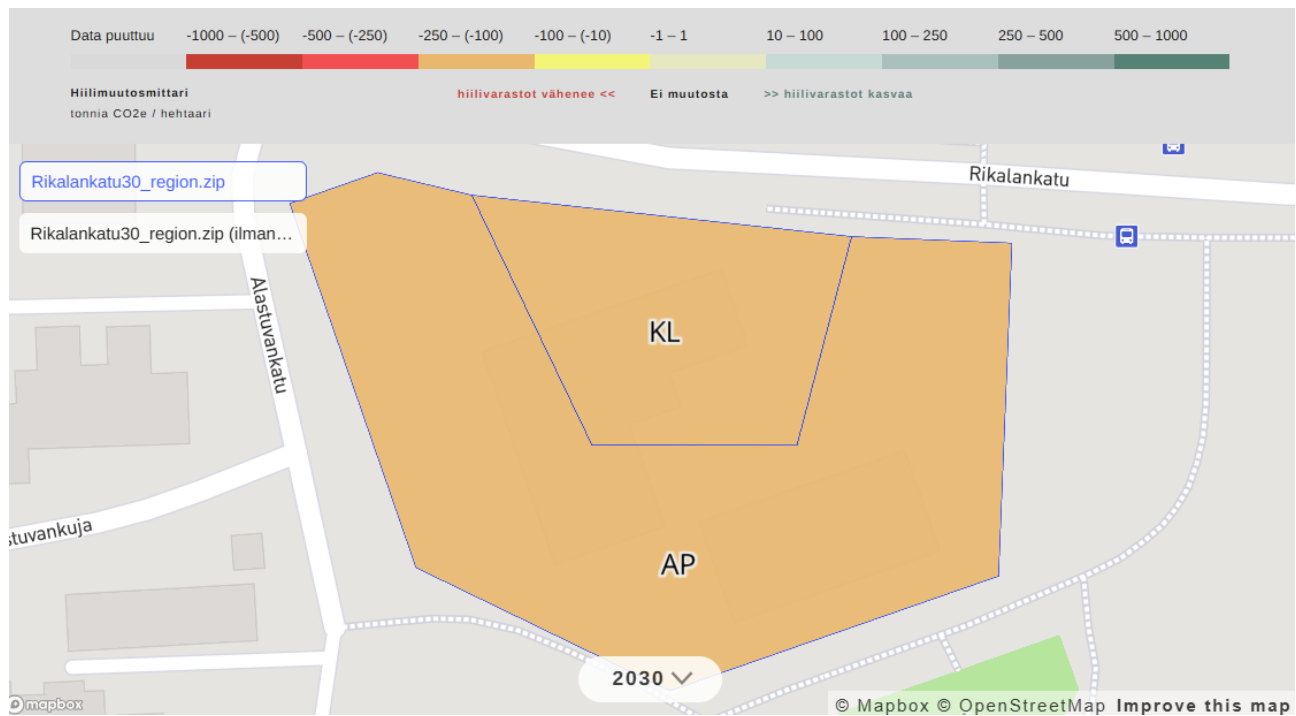
Muutokset hiilivarastossa

Alueen hiilivaraston muutosta arvioitiin hyödyntämällä verkkopohjaista työkalua (<https://hiilikartta.avoin.org/>). Laskentatyökalussa ei ole asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL), joten se merkittiin liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (KL). Arvion mukaan vuoteen 2030 mennessä hiilivarasto pienenisi noin 87 tCO₂e, mikä vastaa 143 tCO₂e/ha. Todelliset vaikutukset voivat kuitenkin olla pienempiä, sillä kortteleiden suunnittelussa voidaan säilyttää osa puustosta ja maaperän hiilivarastoista. Lisäksi alueelle voidaan istuttaa uutta kasvillisuutta, mikä lisää hiilensidontaa.

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

Koko laskennan tulos löytyy osoitteesta:

<https://hiilikartta.avoin.org/raportti?planIds=53547d7b-81ce-4066-b087-0d2eec5c0732>



5.4.3 Muut vaikutukset

Täydenty...

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaavamuutos ei aiheuta merkittäviä ympäristön häiriötekijöitä. Rakentamisen aikaiset melu- ja pölyhaitat ovat tilapäisiä. Kaava-alueen käyttötarkoitus muuttuu kaavamuutoksen myötä alueelle sopivaksi, mikä lisää asumisviihtyvyyttä.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset ovat kaavaselostuksen liitteenä. Asuinpienalojen korttelissa rakennusaloilla ja yleisillä määräyksillä ohjataan korttelin jäsennoitumista, rakentamisen laatua ja kulttuuriympäristön huomioimista. Kaavamääräyksillä ohjataan korttelin kasvillisuuden määrää Rappulan alueelle tyypillisesti puustoiseksi.

5.7 Nimistö

Kaavamuutos ei vaikuta olemassa olevaan nimistöön.

6. Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Toteutusta ohjataan kaavamääräyksillä. Havainnekuva esittää yhden mahdollisen toteutustavan kaava-alueella. Muunlaiset ratkaisut ovat myös mahdollisia.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asuinrakentaminen toteutuu kysynnän mukaan.

6.3 Toteutuksen seuranta

Rakennusvalvonta seuraa rakentamisen laatua myöntäessään rakennuslupia. Kaavoittaja on mukana rakentamisen ohjaamisessa ja antaa tarvittaessa lausuntoja kaavamääräyksistä ja rakennustavasta.

Salossa 09.päivänä helmikuuta 2026

Elisa Nuora
Yleiskaavasuunnittelija
Maankäyttöpalvelut
Salon kaupunki
Hornintie 2-4, Halikko
puhelin 02 778 5101
elisa.nuora@salo.fi
www.salo.fi