

Kirkkokatu 5

Asemakaavamuutos

Laatimisvaihe, 2026



Kansilehden kuva: Ilmakuva 2023.

Tekijänoikeudet: @Salon kaupunki

Valokuvien tekijänoikeudet: Eeva Huittinen, ellei muuta mainita.

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Suunnitelma

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 10.6.2026 päivättyä kaavakarttaa.

Kaavan nimi

Kirkkokatu 5

Suunnittelualue

Alue rajattu liitteenä olevan kartan mukaisesti. Alueella on voimassa olevaa asemakaavaa.

Asemakaavan muutos koskee

Hermannin (I) kaupunginosan korttelia 9 tonttia 3 ja 2.

Asemakaavan muutoksella muodostuu

Hermannin (I) kaupunginosan korttelin 9 tontit 13, 14 ja 15.

Asianumero

3889/10.02.03/2022

Kaavan laatija

Salon kaupungin maankäyttöpalvelut, kaavoitusarkkitehti Eeva Huittinen

Kaavan vireilletulo

Kaavoituskatsaus 2026. Vireilletulo, katso kohta 4.2.2.

Kaavan käsittelyt

Käynnistäminen:

Kaupunginhallitus 30.03.2026 § 120

Laatimisvaihe:

Elinvoimajaosto XX.XX.202X §XXX

Ehdotusvaihe:

Elinvoimajaosto XX.XX.202X §XXX

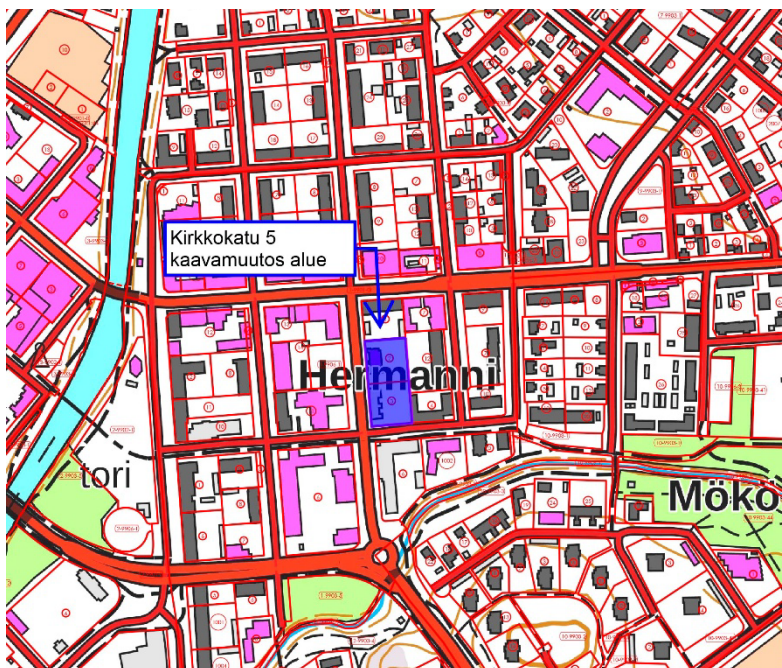
Kaupunginhallitus x.x.202x §XXX

Hyväksymisvaihe:

Kaupunginhallitus XX.XX.202X §XXX

Kaupunginvaltuusto XX.XX.202X

1.2 Kaava-alueen sijainti



Kuva 1 Sijaintikartta. @Salon kaupunki

Aloitus vaiheessa asemakaavan muutosalue koski Salon kaupungin Hermannin (1) kaupunginosan korttelia 9 tontti 3. Laatimisvaiheen valmistelun yhteydessä päätettiin kaavan aluetta muuttaa niin, että myös tontti 2 sisällytettiin suunnittelualueeseen. Suunnittelualue rajautuu Torikatuun ja Kirkkokatuun. Kaava-alueen pinta-ala oli alun perin noin 2086 m². Kaava-alueen laajennettua pinta-ala nousi 2127 m² eli yhteensä 4 213 m². Suunnittelualue

sijaitsee Salon kaupungin keskeisellä paikalla. Etäisyys kauppatorille on noin 250 metriä ja rautatieasemalle noin 830 metriä, joten alue sijaitsee palveluiden ja joukkoliikenteen välittömässä läheisyydessä.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on "Kirkkokatu 5".

Kaavatyön tavoitteena on korttelin kehittäminen ja keskusta-asumisen lisääminen, sekä kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen säilyttäminen ja suojelu.

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.....	4
1.4	Selostuksen sisällysluettelo.....	4
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	6
1.6	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	7
2.	Tiivistelmä.....	7
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	7
2.2	Asemakaava	8
3.	Lähtökohdat	9
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	9
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	9
3.1.2	Luonnonympäristö	10
3.1.3	Rakennettu ympäristö	15
3.1.4	Maanomistus.....	17

3.2	Suunnittelutilanne	17
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	17
3.2.2	Salon kaupungin ilmasto- ja ympäristöohjelma 2021–2025.....	19
3.2.3	Salon kaupunkistrategia 2030.....	19
4.	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	21
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	21
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	21
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	21
4.3.1	Osalliset	21
4.3.2	Vireilletulo	22
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	22
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	22
4.4	Asemakaavan tavoitteet	22
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	22
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen.....	23
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	23
4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	25
4.5.2	Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu.....	27
4.5.3	Muut kaavan merkittävät vaikutukset	28
4.5.4	Yhteenvedo vaihtoehtojen vertailusta	28
4.5.5	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet.....	28
4.5.6	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	29
5.	Asemakaavan kuvaus	30
5.1	Kaavan rakenne	30
5.1.1	Mitoitus.....	30
5.1.2	Palvelut.....	31
5.1.3	Hulevedet.....	31

5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	32
5.3	Aluevaraukset	32
5.3.1	Korttelialueet	32
5.4	Kaavan vaikutukset	32
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	32
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	34
5.4.3	Muut vaikutukset	37
5.5	Ympäristön häiriötekijät	37
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset	38
5.7	Nimistö	38
6.	Asemakaavan toteutus	38
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	38
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	38
6.3	Toteutuksen seuranta	38

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1. -sijaintikartta
- Liite 2. -maanomistuskartta
- Liite 3. -Ote yleiskaavasta
- Liite 4. -Ote ajantasa-asemakaavasta
- Liite 5. -Poistuva kaava
- Liite 6. -Asemakaavaluonnos laatimisvaihe 10.06.2026
- Liite 7. -Laatimisvaiheen havainnekuva
- Asemakaavaehdotus x.x.20xx
- Asemakaavan seurantalomake
- Tonttijakokartta
- Ehdotusvaiheen vastineraportti
- Asemakaavaehdotus x.x.2024, täydennetty x.x.2024

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Salon kaupungin ilmasto- ja ympäristöohjelma 2021–2025
- Salon kaupunkistrategia 2030 – Avaimet kaikkiin oviin
- Rakennusinventointi, Kirkkokatu 5

2. Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Vireilletulo ja aloitusvaihe (OAS)

Asemakaavamuutostyö on lähtenyt maanomistajan toiveesta. Muutoshakemus on saapunut kaupungille 20.07.2022. Kaavoitushanke näkyy vuoden 2026 Kaavoituskatsauksessa A 177 Kirkkokatu 5 -nimisenä asemakaavahankkeena. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) julkaistiin ja asetettiin nähtäville 12.5. – 27.5.2026.

Laatimisvaihe (kaavaluonnos)

Kaavatyö on tällä hetkellä laatimisvaiheessa. Kaavaluonnoksen valmistelu on käynnissä, ja luonnos tuodaan elinvoimajasto käsiteltäväksi ennen nähtäville asettamista.

Täydennetään ehdotusvaiheessa. Laatimisvaiheen aineisto on ollut nähtävillä xx. xx-xx.xx.202x välisen ajan kaupungin kotisivuilla sekä Halikon virastotalon ilmoitustaululla. Luonnosvaiheen kuulemisesta tiedotettiin kuulutuksen lisäksi lähettämällä kirjeet kaava-alueen ja siihen välittömästi rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajille. Maanomistajat, asukkaat ja muut osalliset voivat esittää mielipiteensä kaavaluonnoksesta nähtävillä oloaikana.

Ehdotusvaihe (kaavaehdotus)

Ehdotusvaiheessa laaditaan kaavaehdotus, jossa on huomioitu lähtötiedot, tavoitteet ja valmisteluvaiheessa saatu palaute. Kaupunginhallitus asettaa ehdotuksen julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi MRA:n 27 §:n mukaisesti. Ehdotusvaiheen kuulemisesta tiedotetaan kuuluttamalla. Kuultavaksi osoitetuille ulkopaikkakuntalaisille lähetetään kirjeet.

Maanomistajat, asukkaat ja muut osalliset voivat esittää kaavaehdotusta koskevan muistutuksen sen nähtävilläoloaikana. Muistutukset tulee osoittaa kaupunginhallitukselle ja toimittaa kirjallisena hallinto-osaston kirjaamoon tai lähettää sähköpostilla osoitteeseen kirjaamo@salo.fi.

Kunnan perusteltu kannanotto muistutuksiin toimitetaan niille muistutuksen tehneille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa.

Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat lausunnot.

Hyväksymisvaihe

Kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavamuutoksen. Hyväksymisestä kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla ja paikallislehdessä. Kaupunginvaltuuston päätöksestä on mahdollista valittaa Turun hallinto-oikeuteen 30 päivän kuluessa ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen, mikäli oikeus antaa valitusluvan. Jos kaavasta ei valiteta, se tulee voimaan, kun asiasta on ilmoitettu kuulutuksella (lainvoimaisuuskuulutus) paikallislehdessä sekä kaupungin sähköisellä [ilmoitustaululla](#).

2.2 Asemakaava

Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 4 213 m². Asemakaavalla muodostuu yksi YK tontti (13) ja kaksi AL alueen tonttia (14,15). Asemakaavassa muodostuu yhteensä noin 2 850 k-m² rakennusoikeutta, josta uuden kerrostalon rakennusoikeus on noin 1700 k-m² (n.60 % kokonaisrakennusoikeudesta).

Asemakaavalla muodostuu seuraavat korttelit:

Kortteli	Merkintä	Merkinnän selitys
9 (tontti 13)	YK	Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue.
9 (tontit 14,15)	AL	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

3. Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus



Kuva 2 2 Viistokuva vuodelta 2023. Kaava-alue rajattu keltaisella viivalla. © Salon kaupunki.

Suunnittelualue sijaitsee Salon kaupungin Hermannin (1) kaupunginosan korttelia ja rajautuu Torikatuun ja Kirkkokatuun. Kaava-alue käsittää Salon kirkon tontin ja sen vieressä oleva seurakunnan omistaman kiinteistön. Alueen koko on noin. 4 213 m². Suunnittelualue sijaitsee Salon kaupungin keskeisellä paikalla. Etäisyys kauppatorille on noin 250 metriä ja rautatieasemalle noin 830 metriä, joten alue sijaitsee palveluiden ja joukkoliikenteen välittömässä läheisyydessä.

Suunnittelualueella sijaitsee kaksi kulttuurihistoriallisesti arvokasta ja voimassa olevassa asemakaavassa suojeltua rakennusta. Alueen pohjoisosassa sijaitsee Salon kirkko. Alun perin rukoushuoneeksi rakentunut kirkko on Salolle kaupunkikuvallisesti merkittävä maamerkki.

Kaava-alueen länsiosassa sijaitsee Gustaf Nymanin suunnittelema, vuonna 1891 valmistunut puurakennus, joka oli alun perin usean asunnon asuinrakennus. Rakennusta on muutettu mm. A.A.Tapion piirustusten mukaan vuonna 1909, ja siihen on lisätty lasikuisti vuonna 1940. Vuonna 1979 rakennus muutettiin virastoksi, jolloin sen sisätiloissa tehtiin muutoksia. Rakennus on osa alueen vanhaa kauppalarakennetta. Museon kulttuurihistoriallisessa arvioinnissa rakennus on todettu rakennushistoriallisesti ja ympäristöllisesti arvokkaaksi.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne, maisemakuva

Kaavamuutosalue sijoittuu Salon keskustaan ja on alun perin rakentunut vanhan kauppalan aikana. Alue on ajan saatossa säilynyt yllättävän vehreänä ja muuttumattomana. Istutusalueet ja puusto on pääosin hyvin hoidettua.

Luonnonolot

Suunnittelualueen luonnonympäristö koostuu pääosin kaupunkimaisesta ympäristöstä, jossa on sekä rakennettua aluetta että viheralueita. Osa piha-alueista on nurmikkoa ja istutettua aluetta, mutta iso osa on myös hiekkapohjaista ajoväylää. Suunnittelualueen maaperä on suhteellisen tasainen. Pohjamaalaji koko suunnittelualueella on savi (Sa).

Luonnonmonimuotoisuus

Kaava-alueella ei ole tiettävästi virallisia suojeltuja luontotyyppejä.

Pienilmasto

Viherympäristö puineen vaikuttaa myönteisesti alueen pienilmastoon. Puusto tarjoaa suojaa tuulelta ja varjostaa kesällä. Mikä vaikuttaa kaupunkiympäristön lämpökuormaan.

Luonnonsuojelu

Kaava-alueella sijaitsee kaupunkiympäristössä ja sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse virallisia luonnonsuojelualueita. Laji.fi-järjestelmän tarkistuksessa ei ole todettu uhanalaisia, erittäin uhanalaisia, vaarantuneita tai silmälläpidettäviä lajeja.



Kuva 3 Torikadulta eli eteläiseltä suunnalta kaava-alueesta.



Kuva 4 Kirkkokatu 5 tontin idän puoleisesta rajasta. Kuvassa näkyy naapuritontin autokatos ja rakennus sekä vähän rajalla olevaa kuusiaitaa. Uusi kerrostalo on kaavassa ajateltu rakentuvan kuvassa näkyvään rakennukseen kiinni ja osa kerrostalon autopaikoista (sekä mahdollinen niiden autokatos) kiinni kuvassa näkyvään autokatokseen/rajaan.



Kuva 5 *Kirkon ja Kirkkokatu 5 tonttien nykyinen raja kulkee niin, että rakennusten välissä oleva kasvillisuus ja viheralue kuuluu kirkon tonttiin. Uudessa kaavassa rajaa muutetaan hieman niin, että kirkon kiinteistö pienenee ja kulku kaavassa muodostuville tonteille osoitetaan kirkon tontin kautta kuvassa näkyvän kulkureitin kautta.*



Kuva 6 *Kuva otettu Kirkon tontin puolelta, mutta siinä näkyy hyvin Kirkkokatu 5 puurakennus sekä sen takana oleva Salon seurakuntatalo.*



Kuva 7 Kirkon sisäpihasta valokuva.



Kuva 8 Valokuva otettu uuden kerrostalon rakennuspaikan kohdalta. Kuvassa näkyy hyvin molemmat olemassa olevat rakennukset.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaava-alueella ei tällä hetkellä ole asuntoja. Alueen asukasmäärän odotetaan kasvavan lisärakentamisen myötä.

Yhdyskuntarakenne

Alue on tiivis osa Salon keskustaa. Tiivis yhdyskuntarakenne tukee kaupungin palvelujen ja liikenneverkoston taloudellisuutta.

Kaupunki-/ja taajamakuva

Suunnittelualue sijaitsee osana Salon ydinkeskustaa, jossa kaupunkirakenne on tiivis ja yhdistää eri aikakausien rakennuskantaa. Alueella yhdistyvät historialliset rakennukset ja uudemmat kaupunkirakenteet. Kaupunkikuvallisesti alueella on monimuotoisuutta, sillä vieressä sijaitsevat sekä perinteiset rakennukset että modernimmat liiketilat. Kaavamuutoksen tavoitteena on täydentää kaupunkirakennetta ja suojella olemassa olevaa historiallista rakennuskantaa.

Asuminen

Kaava-alueella ei tällä hetkellä ole asumista.

Palvelu ja elinkeino

Salon keskusta tarjoaa kaava-alueen lähellä monipuolisia työpaikkoja, erityisesti palvelualoilla.

Virkistys

Suunnittelualueelta noin 260 metriä Salon torille ja Salonjoen varrelle Horninpuiston alueelle. Horninpuisto tarjoaa alueen asukkaille ja vierailijoille vehreän ympäristön ulkoiluun ja virkistykseen. Puistossa on kävelyreittejä, istutuksia ja historiallisia elementtejä, jotka tekevät siitä miellyttävän ajanviettopaikan.

Liikenne

Alue on hyvin saavutettavissa sekä kevyen liikenteen että moottoriajoneuvojen osalta. Pysäköintialueet ja kevyen liikenteen väylät tukevat alueen saavutettavuutta ja liikkumisen sujuvuutta.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaava-alue kuuluu Salon keskustan vanhaan kauppala-alueeseen, joka rakentui 1800-luvun lopulla ja 1900-luvun alussa. Kaava-alueella sijaitsevat (osoitteessa Kirkkokatu 5 ja 6) rakennukset ovat osa alueen kulttuurihistoriallista kaupunkikuvaa.



Kuva 9 Valokuva Kirkkokatu 5 rakennuksen pääjulkisivusta.

Osoitteessa Kirkkokatu 5 sijaitseva rakennus on vuonna 1891 valmistunut Gustaf Nymanin suunnittelema alun perin asuinkäyttöön rakennettu puutalo. Rakennus on maakunnallisesti arvokas ja sillä on rakennushistoriallisia ja ympäristöllisiä arvoja. Rakennus edustaa aikakautensa arkkitehtuuria ja siinä on säilynyt hyvin alkuperäisen ajankohdan ominaispiirteitä.

Osoitteessa Kirkkokatu 6 sijaitseva Salon kirkko on arkkitehti G.E. Ekstubben suunnittelema vuonna 1894 valmistunut rakennus, joka on myös luokiteltu maakunnallisesti arvokkaaksi. Kirkolla on historiallisia, rakennushistoriallisia ja ympäristöllisiä arvoja.

Asemakaavatyön yhteydessä on erikseen laadittu rakennusinventointia. Inventoinnissa keskitytään Kirkkokatu 5 rakennukseen, sillä yhtenä kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa rakennuksen joustava käyttö, kuitenkin vaarantamatta rakennuksen kulttuurihistoriallisia ja kaupunkikuvallisia arvoja, jotta rakennuksella olisi mahdollisimman suuret edellytykset säilyä myös tulevaisuudessa. Kirkkokatu 6 sijaitseva kiinteistö päätettiin sisällyttää kaava-alueeseen, koska sen omistaja oli sama kuin Kirkkokatu 5 kiinteistöllä. Aluetta näin pystyttiin tarkastelemaan kokonaisuutena, jolloin kiinteistöjako sekä tonttien käyttömahdollisuudet voitiin järjestää tarkoituksen mukaisemmin. Kaava muutoksella ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta kirkon käyttöön tai sen toimintaedellytyksiin. Itse kirkkorakennukseen ei esitetä mitään muutoksia, ja sen suojelumääräys säilyy pääosin

voimassa olevan kaavan mukaisena. Tästä syystä inventointi koskee lähinnä Kirkkokatu 5 rakennusta.

Rakennusinventointi löytyy listattuna selostuksessa kohdassa 1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista.

Tekninen huolto

Suunnittelualue kuuluu kaupungin teknisten verkostojen piiriin.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Kaavamuutoksen myötä lisääntyvä liikenne voi aiheuttaa melu- ja päästövaikutuksia.

3.1.4 Maanomistus

Kaava-alueen omistaa Salon seurakunta. Maanomistajan kanssa neuvotellaan maankäyttösopimus. Maanomistusta on kuvattu selostuksen liitteenä olevalla kartalla (Liite 2.- maanomistuskartta).

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Suunnittelualue on eri kaavoissa osoitettu seuraavin merkinnöin:

Maakuntakaava

Varsinais-Suomen vahvistettujen ja hyväksyttyjen maakuntakaavojen yhdistelmässä alue on keskustatoimintojen aluetta C (tplmk, lavmk). Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä keskusta hakuisten palvelu-, hallinto- ja muiden sekoittuneiden toimintojen alue sekä siihen liittyvät liikennealueet ja puistot. Sisältää myös keskusta-asumisen.

Suunnittelumääräys: Maankäytön, kestävän liikkumisen, asumisen, palvelujen ja työpaikkatoimintojen yhteensovittavaa kehittämistä tulee edistää kokonaisvaltaisella suunnittelulla. Suunnittelun tulee olla kaupunki- ja taajamakuva eheyttävää ja ominaispiirteet huomioivaa. Suunnittelulla tulee varmistaa seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan edellytykset olemassa olevia rakenteita kehittäen.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Salon keskustan osayleiskaava 2035 (hyv. 7.4.2014). Kirkkokatu 5 kiinteistö 734-1-9-3 alue on osayleiskaavassa merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C). Uudisrakennuksissa katutason kerrokseen tulee sijoittaa kadulle aukeavia liikkeitä tai toimistoja vähintään 50 % liikekadun varrella sijaitsevan rakennuksen pohjakerroksen kerrosalasta. Tonttitehokkuus on $e=0,6$ ja maksimi kerroshkorkeus II. Kirkkokatu 6 eli kirkon kiinteistö 734-1-9-2 on merkitty Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten alueeksi (YK). Tonttitehokkuus on $e=0,25$ ja maksimi kerroshkorkeus II.

Kaavoitettavalla alueella on yleiskaavassa suojeltuja rakennuksia. Yleiskaavan selostuksen mukaan molemmat rakennukset on luokiteltu MA = maakunnallinen arvokkaiksi kohteiksi (sr-15 ja sr-16). Määräys: Rakennus- tai kulttuurihistoriallinen tai maisemallisin perustein suojeltava rakennus. Merkinnällä osoitettua kohdetta ei saa purkaa eikä sen ulkoasua muuttaa siten, että kohteen arvokkaat ominaispiirteet tuhoutuvat. Korjaus- ja uudisrakentaminen tulee sopeuttaa kohteen historiallisiin ja maisemallisiin arvoihin. Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen ympäristöön voimakkaasti vaikuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä. Numeroindeksi viittaa kaavaselostuksen kohdeluetteloon

Voimassa oleva asemakaava:

Kaava-alueella on yksi voimassa olevassa asemakaavassa, joka on hyväksytty 1.2.1997.

Kirkkokatu 5 kiinteistö 734-1-9-3 alue on voimassa olevassa asemakaavassa Yleisten rakennusten korttelialue (Y-8). Rakennusoikeus 600 k-m^2 ja maksimi kerroshkorkeus II. Autopaikkamitoitus on $1\text{ap}/50\text{m}^2$. Tontilla oleva suojeltu rakennus on suojeltu sr-2 merkinnällä eli Kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokkaiden ja kaupunkikuvan kannalta merkittävien julkisivujen luonne säilyy. Mikäli tämän pyrkimyksen vastaisesti on rakennuksessa aikaisemmin suoritettu rakennustoimenpiteitä, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan entistään.

Kirkkokatu 6 eli kirkon kiinteistö 734-1-9-2 on voimassa olevassa asemakaavassa Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue (YK-4). Rakennusoikeus 500 k-m^2 ja maksimi kerroshkorkeus II. Autopaikkamitoitus on $1\text{ap}/25\text{m}^2$. Tontilla oleva kirkko rakennus on suojeltu sr-5 merkinnällä eli Rakennustaiteellisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokas luonne säilyy. Mikäli tämän pyrkimyksen vastaisesti

on rakennuksessa aikaisemmin suoritettu rakennustoimenpiteitä, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan entistään. Kaikista rakennustoimenpiteistä on pyydettävä museoviraston lausunto.

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:

- Yhdyskuntarakenteen eheyttäminen: kaavoitetaan täydennysrakentamista olemassa olevaan palvelu- ja liikenneverkkoon.
- Otetaan käyttöön ilmastokestävän kaavoituksen tarkistuslista (KILVA).
- 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.

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.

Kirkkokatu 5 asemakaava tukee Salon kaupunkistrategian 2030 tavoitteita mahdollistamalla uuden asumisen ja mahdollisen liike- sekä toimistotilan sijoittumisen keskusta-alueelle olemassa olevien palveluiden- ja joukkoliikenneverkkojen yhteyteen. Kaava vahvistaa keskustan elinvoimaa hyödyntämällä olemassa olevaa infrastruktuuria ja samalla turvaa alueen kulttuurihistoriallisten rakennusten säilymisen ja aktiivisen käytön myös tulevaisuudessa.

Kaavatyö liittyy seuraaviin strategisiin avaimiin ja kärkihankkeisiin:

Strategiset avaimet:

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

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.

Elävä ja yhteisöllinen kaupunki: Yksi Salon rikkaus on erilaisten vireiden ja lumoavien asumismahdollisuuksien tarjonta, joka tarjoaa monenlaisia mahdollisuuksia hyvinvointiin ja arkeen. Elävä ja yhteisöllinen kaupunki -kärkihankkeella kehitetään alueiden yhteistyötä ja kootaan yhteen eri vapaaehtoistoimijat sekä luodaan yhteiset periaatteet yhteistyölle kaupungin kanssa.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Suunnittelun vaiheet esitetään osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, jota pyritään päivittämään kaavatyön edetessä.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Salon Seurakunta teki kaupungille aloitteen Kirkkokatu 5 kiinteistön asemakaavoittamisesta 20.07.2022. Kirkkokatu 5 asemakaavamuutos sisältynyt kaupunginhallituksen 23.2.2026 § 47 hyväksymään vuoden 2026 kaavoituskatsaukseen.

Asemakaavan vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtävillä olosta on ilmoitettu kuulutuksella. Kaavatyö laaditaan Salon kaupungin omana työnä, ja se käynnistyi keväällä 2026. Kaavatyöstä on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), jossa esitetään tarkemmin kaavan tavoitteet, vaikutusten arvioinnin periaatteet ja vuorovaikutusmenettelyt.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Asemakaavaa varten on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma OAS. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä koko prosessin ajan ja sitä päivitetään tarvittaessa kaavatyön edetessä.

Osallisia ovat alueen maanomistajat sekä ne, joiden työntekoon tai muihin oloihin asemakaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Osallisia ovat mm:

- Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat, yritykset ja asukkaat
- Kaupungin toimialat sekä viranomaiset ja päättäjät: Elinvoimajaosto, Rakennus- ja ympäristölautakunta, Salon Kaukolämpö Oy, Liikelaitos Salon Vesi, Varsinais-Suomen pelastuslaitos ja Lupa- ja valvontavirasto
- Sähkö- ja tele-yhtiöt

4.3.2 Vireilletulo

Kaavamuutoksen vireilletulo tapahtui osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) julkaisemisen yhteydessä. Vireilletulosta ilmoitettiin kaupungin verkkosivuilla sekä paikallislehdissä. Kuulutus on ollut nähtävillä Salon kaupungin ilmoitustaululla Halikon virastotalossa ja kaupungin nettisivuilla 12.05.2026- 27.05.2026 välisen ajan.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Aloitusvaihe/Vireilletulo

Asemakaavan vireilletulosta 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/asemakaavat/>. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty tiedoksi Lupa- ja valvontavirastolle, Lounais-Suomen elinvoimakeskukseksi sekä Varsinais-Suomen liitolle.

Aloitusvaiheessa ei saapunut mielipiteitä.

Laatimisvaiheen kuuleminen/ kaavaluonnosvaihe:

Täydentyy...

Virallinen nähtävillä olo/ kaavaehdotusvaihe:

Täydentyy...

Hyväksymisvaihe

Täydentyy....

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavasta pyydetään viranomaisilta lausunnot laatimis- ja ehdotusvaiheessa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on korttelin kehittäminen ja keskusta-asumisen lisääminen, sekä kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen säilyttäminen ja suojele. Kaavatyön tavoitteenasettelua

ohjaavat Salon kaupungin kehittämisstrategiat, kuten Salon kaupunkistrategia 2030 – Avaimet kaikkiin oviin sekä Salon ilmasto- ja ympäristöohjelma 2021–2025.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Aluetta koskevat kaavalliset ja strategiset tavoitteet on kuvattu kohdassa 3.2 Suunnittelutilanne.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Suunnittelun keskeisiä tavoitteita on ollut alueella sijaitsevien historiallisten rakennusten säilyminen osana Salon kaupunkikuvaa. Tavoitteena on ollut sovittaa uusi rakentaminen olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön. Uudisrakentamisen sijoittelua, mittakaavaa, kerroslukua ja rakennusoikeuden määrää on lähestytty siten, että rakennus muodostaisi ympäristöönsä soveltuvan kokonaisuuden ja samalla täydentää keskustarakennetta.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

Täydentyy...

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Tavoitteena on ollut kaupunkikuvan kannalta korkeatasoinen ja ympäristöönsä mahdollisimman hyvin soveltuva kokonaisuus, jossa uudisrakentaminen täydentää olemassa olevaa rakennettua ympäristöä ja strategisten tavoitteiden mukaisesti vahvistaa keskustan vetovoimaa ja viihtyisyyttä.

Muut tavoitteet

Täydentyy...

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Maanomistajan tavoitteena oli heti kaavan käynnistämisestä lähtien mahdollistaa uuden kerrostalon rakentamiseen kaavoitettavalle alueelle. Suunnittelun lähtökohtana oli kuitenkin myös samalla pyrkiä säilyttämään alueen kulttuurihistorialliset rakennukset ja alueen vehreä identiteetti. Suunnittelun aikana tutkittiin useita vaihtoehtoja uudisrakennuksen sijoittelusta,

rakennusalan muodosta, tontti järjestelyistä, pysäköinti ratkaisusta sekä piha-alueiden käytöstä.

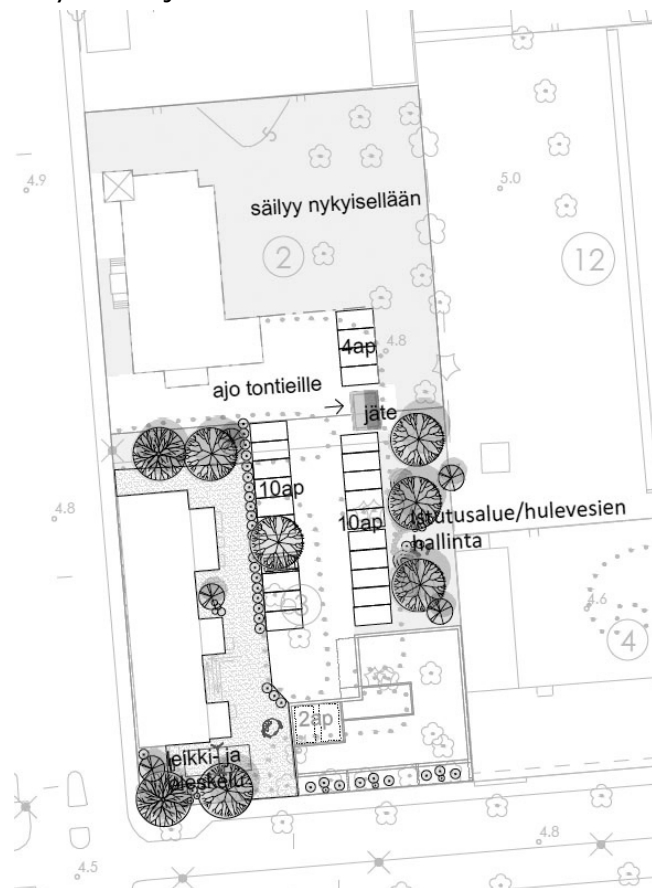
Kaikissa vaihtoehtoissa lähtökohtana oli säilyttää ja vahvistaa jo nykyisessä asemakaavassa ja yleiskaavassa suojeltujen rakennusten suojelu, kuitenkin niin, että puisen toimistorakennuksen kohdalla mahdollistetaan rakennuksen monipuolinen käyttö ja mahdollisuus muuttaa rakennuksen käyttötarkoitus takaisin kokonaan tai osittain alkuperäisessä toiminnassaan eli asuinrakennuksena.

Alustavien luonnosten myötä päädyttiin kolmeen vaihtoehtoon, joissa kaikissa käytössä oleva kirkkorakennus säilyisi YK- alueena. Kaikissa vaihtoehtoissa esitettiin, että kiinteistörajoja muutettaisiin niin, että palanen kirkon nykyisestä tontista liitettäisiin etelänpuoleiseen kiinteistöön. Pinta-alallisesti kiinteistö pienenee n. 178 m² eli 2 127 m²:stä 1 959 m²:n. Muutos oli suhteellisen pieni, mutta vaikutti oleellisesti jo muutenkin hyvin, piennän alueen suunnitteluun.

Uudisrakennuksen korkeutta, massoitteita ja rakennusoikeuden määrää tutkittiin suunnitteluprosessin aikana useiden luonnosten avulla. Tavoitteena löytää ratkaisu, joka mahdollistaa kerrostalorakentamisen taloudellisesti mahdollisena ratkaisuna, mutta sopeutuu samalla ympäröivän alueen mittakaavaan sekä suojeltujen rakennusten yhteyteen.

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Kaavatyön aikana laadittiin kolme vaihtoehtoa. Kaikissa kaavalla muodostettiin kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialuetta (YK) sekä asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL). Kaikissa vaihtoehdoissa kirkon tontti säilyi toiminnallisesti lähes nykyisellään, vain tontin rajausta muutettiin hieman siten, että osa alueesta liitettiin AL- korttelin alueeseen. Kaikissa vaihtoehdoissa kulku AL-korttelin alueelle osoitettiin kirkon tontin kautta. Vaihtoehdoissa kaikissa olemassa olevat rakennukset säilytetään ja alueelle mahdollistetaan uuden kerrostalon rakentaminen.



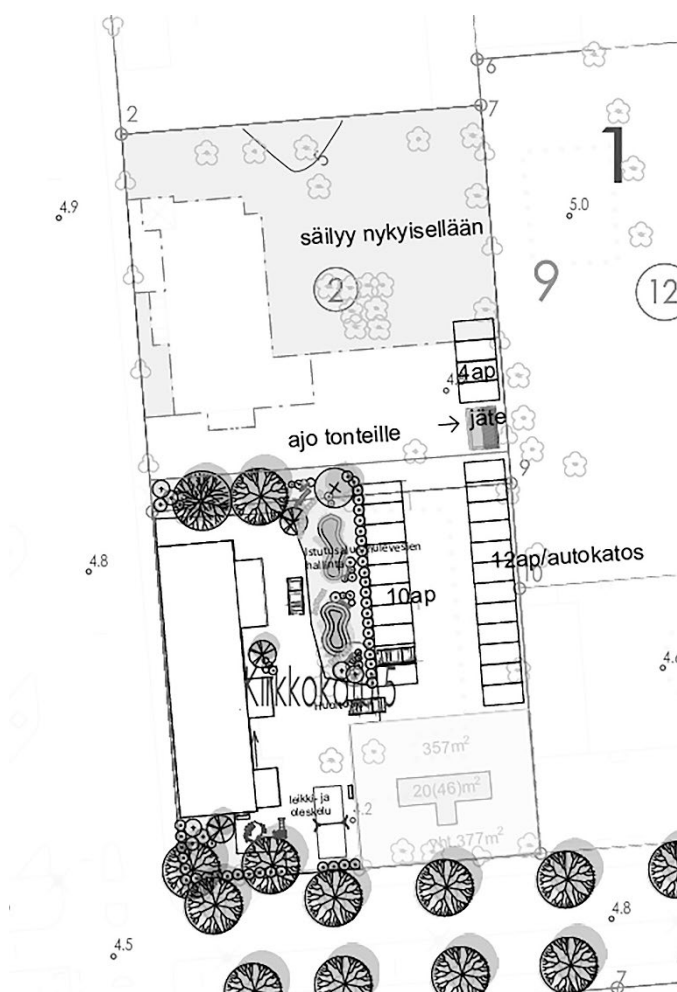
Kuva 10 vaihtoehto 1.

Vaihtoehto 1 (vasemmalla kuvassa)

Vaihtoehdossa uudisrakennus sijoitettiin kortteliosan kaakkoisosaan L- muotoiseksi rakennusalaksi. AL- korttelialueen pysäköinti sijoitettiin yhdelle isolle pysäköintialueelle. Piha-alueet olivat kaikki yhteiskäyttöisiä.

Ratkaisun etuna oli, että korttelin koillispuolen kiinteistöihin rajautuva istutettava alue säilyi lähes nykyisellään.

Haasteena oli pysäköinnin keskeinen sijainti AL-korttelissa, minkä seurauksena merkittävä osa piha-alueesta jäi pysäköinnin käyttöön. Uudisrakennuksen lisäksi suojellun puurakennuksen näkymät suuntautuivat pääosin pysäköintialueelle ja viheralueet jäivät hajanaisiksi. Viheralueiden



Kuva 11 Vaihtoehto 2

sijoittuminen hajanaisesti ja yhteinen pysäköinti vaikeuttivat myös erillisten tonttien muodostamista uudelle kerrostalolle ja vanhalle puurakennukselle.

Vaihtoehto 2 (vasemmalla kuva)

Vaihtoehdossa uudisrakennus on sijoitettu suorakaiteen muotoiselle rakennusalueelle. Pysäköinti AL- korttelin alueella järjestettiin yhteiskäyttöisenä suurelle pysäköintialueelle, joka sijoittui korttelin koillisreunaan.

Ratkaisun etuna oli, että suojellun rakennuksen eteen muodostui/säilyi yhtenäinen viher- ja piha-alue. Alueelle oli mahdollista sijoittaa myös hulevesien hallintaa tukevia viivytysratkaisuja. Piha-alueen järjestelyt mahdollistivat turvallisen kulkuyhteyden olemassa olevasta rakennuksesta ja uudesta kerrostalosta leikki- ja oleskelualueille. Suorakaiteen muotoinen rakennusala on rakentamisen ja

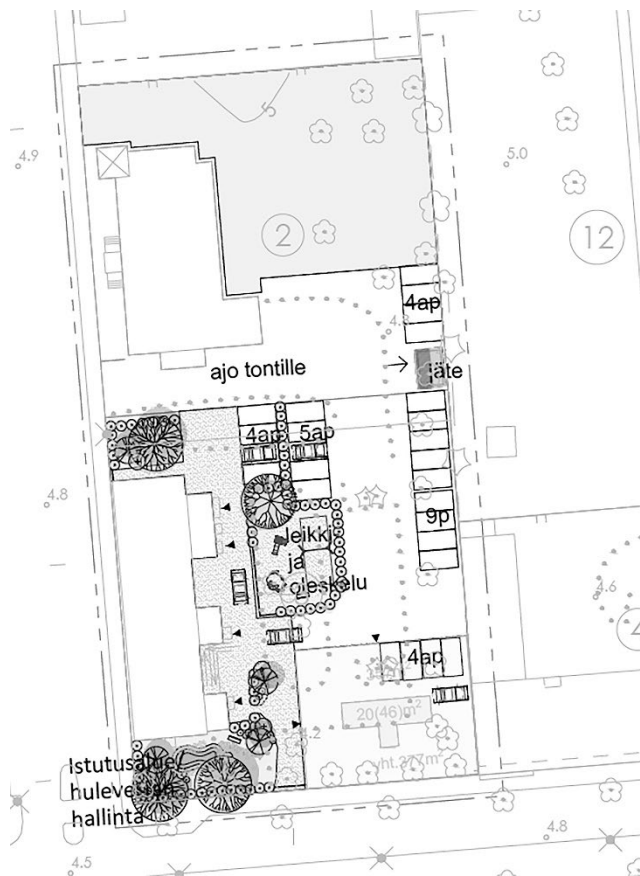
tilasuunnittelun kannalta L- mallista helpompi ratkaisu.

Ratkaisun haasteena oli, pysäköinnin yhteiskäyttö, mikä teki korttelialueen jakamisesta erillisiksi tonteiksi vaikean.

Vaihtoehto 3

Vaihtoehdossa uudisrakennus sijoittuisi suorakaiteen muotoiselle rakennusalueelle kuten vaihtoehto 2:ssa. Ratkaisussa mahdollistettiin kuitenkin AL- korttelialueen jakaminen kahdeksi erilliseksi tontiksi siten, että suojeltu puurakennus ja uusi kerrostalo muodostavat omat tonttinsa.

Leikki- ja oleskelualueet säilyivät AL- korttelin alueella yhteiskäyttöisinä, mutta pysäköinti voitiin järjestää tonttikohtaisesti. Ratkaisu mahdollisti sekä toimivien yhteispihojen toteuttamisen sekä selkeän tonttijaon muodostamisen AL- korttelin alueelle.



Kuva 12 Vaihtoehto 3.



Kuva 13 Vaihtoehto 3. Laatimisvaiheen lopullinen havainnekuva.

Vaihtoehto 3 valittiin jatkosuunnittelun pohjaksi. Vasemmalla luonnos ja oikealla laatimisvaiheen lopullinen havainnekuva ilmapäähän upotettuna.

4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Vaihtoehtot olivat vaikutuksiltaan hyvin samankaltaisia, sillä kaikissa vaihtoehtoissa säilytettiin olemassa olevat rakennukset ja mahdollistettiin kerrostalon rakentaminen. Vaihtoehtojen erot liittyivät lähinnä uuden kerrostalon rakennusala muotoon, pysäköinnin järjestämiseen, piha-alueiden toiminnallisuuteen sekä mahdollisuuksiin muodostaa AL-korttelin alueelle erilliset tontit.

Vaihtoehto 3 arvioitiin vertailun perusteella kokonaisuutena toimivimmaksi ratkaisuksi. Siinä mahdollistettiin uuden kerrostalon toteuttaminen, turvallisten ja viihtyisien piha-alueiden muodostaminen ja AL- korttelin alueen jakaminen kahdeksi tontiksi. Kahden tontin jako mahdollisuus katsottiin tärkeäksi, jotta voitaisiin varmistaa olemassa olevan puurakennuksen

säilyminen. Pysäköinti pystytettiin järjestämään tonttikohtaisesti, mikä parantaa alueen toteutettavuutta ja kiinteistöjen hallinnan selkeyttä.

4.5.3 Muut kaavan merkittävät vaikutukset

Täydentyy...

4.5.4 Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta

Vaihtoehdot olivat hyvin samankaltaisia. Merkittävimmät erot liittyivät uuden rakennuksen muotoon, pysäköintiin, piha-alueiden järjestelyyn ja mahdollisuuksiin jakaa AL- korttelialue kahdeksi tontiksi. Vaihtoehtojen vertailun pohjalta vaihtoehto 3 arvioitiin kokonaisuutena toimivimmaksi ratkaisuksi ja jatkosuunnittelun pohjaksi.

4.5.5 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Valittu asemakaavaratkaisu perustuu kaupungin strategiaan tavoitteisiin sekä kaavatyölle asetettuihin tavoitteisiin alueen kehittämisestä. Ratkaisu tukee Salon kaupunkistrategian 2030:n tavoitteita mahdollistamalla asumisen sijoittumisen keskusta-alueelle olemassa olevien palveluiden, joukkoliikenneyhteyksien ja kunnallistekniikan yhteyteen. Kaava vahvistaa keskustan elinvoimaisuutta lisäämällä keskusta-asumista. Samalla kaava turvaa alueen historiallisesti arvokkaiden rakennusten säilymisen sekä mahdollistaa niiden tarkoituksenmukaisen käytön myös tulevaisuudessa.

Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

Aloitussvaihe

Aloitussvaiheen aikana ei saapunut mielipiteitä.

Laatimisvaiheen kuuleminen. Kaavaluonnos oli laatimisvaiheen kuulemista varten nähtävillä xx-xx. välisen ajan.

Selostuksen liitteenä on yhteenveto luonnosvaiheen kaavasta esitetyistä mielipiteistä ja kannanotoista sekä niihin annetut vastineet (liite x).

Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot seuraavilta tahoilta:

Ehdotusvaiheen kuuleminen. Kaavaluonnos oli laatimisvaiheen kuulemista varten nähtävillä xx-xx. välisen ajan.

Täydentyy...

Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot seuraavilta tahoilta:

Täydentyy...

4.5.6 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Päivämäärä	Käsittelevä toimielin/taho	Päätös/toimenpide
12.5.–27.5.2026.	Salon kaupunki, (maankäyttöpalvelut)	Vireilletulo/OAS, vireille tulo tehtiin laittamalla OAS nähtäville
xx.xx.2026 (§ xx)	Salon kaupunki, Elinvoimajaosto	Kaava hyväksyminen nähtäville asettamista varten.
xx.xx.2026– xx.xx.2026	Nähtävilläolo / kaavaluonnos	Asemakaavaluonnos nähtävillä Halikon virastotalossa ja kaupungin verkkosivuilla.
Ehdotusvaihe/Syksy 2026	Salon kaupunki, Elinvoimajaosto	Kaavaehdotuksen hyväksyminen nähtäville asettamista varten.
Ehdotusvaihe/Syksy 2026	Salon kaupunki, Kaupunginhallitus	Kaavaehdotus nähtävillä (MRA 27 §). Mahdollisuus jättää muistutuksia. Lausunnot pyydetään viranomaisilta.
xx.xx.2026– xx.xx.2026	Nähtävilläolo / kaavaehdotus	Kaavaehdotus nähtävillä (MRA 27 §). Mahdollisuus jättää muistutuksia. Lausunnot pyydetään viranomaisilta.
Hyväksymisvaihe/ Talvi 2026–2027	Salon kaupunki, Kaupunginhallitus	Ehdotuksen hyväksyminen kaupunginvaltuustolle esitettäväksi.

Hyväksymisvaihe / Talvi 2027	Salon kaupunki, Valtuusto	Asemakaavan hyväksyminen.
xx.xx.202x– xx.xx.202x	Hyväksymisnähtävilläolo	Kaavan lainvoimaisuutta koskeva kuulutus ja mahdollinen valitusaika.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Kaavaluonnoksessa muodostuu kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialuetta (YK) sekä asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL). YK-korttelialue käsittää suojellun kirkkorakennuksen (sr-1) piha-alueineen. AL-korttelialue suojellun puurakennuksen (sr-2) sekä uudelle kerrostalolle osoitetun rakennusalan piha-alueineen.

Kaavalla mahdollistetaan uuden enintään IV u ²/₃-kerroksisen rakennuksen rakentaminen Torikadun varteen. Lisäksi mahdollistetaan suojellun puurakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen asumiseen siten, että rakennukseen voidaan sijoittaa maksimissaan 4 asuntoa. Rakennus voidaan vaihtoehtoisesti säilyttää joko osittain tai kokonaan liike- ja toimistokäytössä.

AL-korttelialue voidaan jakaa kahdeksi erilliseksi tontiksi (14,15) siten, että suojeltu puurakennus ja uudisrakennus muodostavat omat tonttinsa. AL-korttelialueelle sijoittuvat yhteiset leikki- ja oleskelualueet, kun taas pysäköinti järjestetään tonttikohtaisesti. Kulku AL-korttelialueelle osoitetaan YK-korttelin kautta. Koko kaava-aluetta palvelee keskitetty jätehuolto, joka sijoitetaan YK-korttelin alueelle.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaava muutoksessa muodostuu yhteensä noin 2 850 k-m² rakennusoikeutta, josta uuden kerrostalon rakennusoikeus on noin 1 700 k-m². YK-korttelialueella sijaitsevalle suojellulle kirkkorakennukselle osoitetaan 500 k-m² rakennusoikeutta ja AL-korttelialueella sijaitsevalle kaksikerroksiselle puurakennukselle 650 k-m² rakennusoikeutta.

Uudisrakennuksen suurin sallittu kerrosluku on enintään IV u ²/₃. Rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen voidaan sijoittaa pääasiassa autotalli, yhteis-, varasto-, ja teknisiä tiloja, jolloin asunnot sijoittuisivat ylempiin kerroksiin sekä ullakolle. Uudisrakennukseen arvioidaan sijoittuvan noin 14–17 asuntoa.

Kaavassa mahdollistetaan, että puurakennus voidaan säilyttää liike- tai toimistokäytössä tai muuttaa alkuperäiseen käyttöön eli asunnoiksi. Rakennukseen on mahdollista muodostaa enintään 4 asuntoa (maksimissaan n.163m²/per asunto). Mikäli myös puurakennus otettaisiin kokonaan asuinkäyttöön, alueelle voisi sijoittua noin 40–50 asukasta (keskimääräinen asuntokunta n. 2,2–2,5 hlö/asunto).

Kaava-alueen mitoitus ja rakennusoikeudet:

KORTTELIALUE	PINTA-ALA	TEHOKKUUS	RAKENNUSOIKEUS
YK-kortteli (tontti 13)	1 949 m ²	e=0.26	500 k-m ²
AL- kortteli (tontit 14,15)	2 264 m ²	e=1.04	2 350 k-m ²
Koko kaava-alue	4 213 m ²	e=0.68	2 850 k-m ²

5.1.2 Palvelut

Kaava-alue sijaitsee Salon keskustan olemassa olevien palveluiden välittömässä läheisyydessä. Päivittäistavarakaupan, ravintolat, julkiset palvelut ja joukkoliikenteen palvelut on mahdollista saavuutta kävellen tai pyöräillen.

Kaavassa tukeudutaan olemassa oleviin palveluihin eikä edellytetä uusien palveluiden muodostumista alueelle. AL- korttelialueella sallitaan asumisen lisäksi myös liike- ja toimistotilojen muodostumisen, mikä mahdollistaa palvelu- ja työtilojen sijoittumisen alueelle tulevaisuudessa, mikäli kysyntää sille on.

5.1.3 Hulevedet

Kaava-alue sijaitsee rakennetussa ympäristössä, jossa hulevedet ohjataan olemassa oleviin hulevesiverkostoihin. Uudisrakentaminen lisää vettä läpäisemättömien pintojen määrää, minkä vuoksi hulevesien hallintaan on kaavassa annettu määräyksiä.

Kaavamääräyksissä edellytetään hulevesien viivyttämistä ennen niiden johtamista hulevesiverkostoon. Piha-alueita on pyritty säilyttämään ja lisäämään kasvillisuutta, istutuksia

sekä vettä läpäiseviä pintoja tukemaan hulevesien imeytymistä ja säilyttämään alueen viihtyisyyttä.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavaratkaisu tukee keskustan elinvoimaisuutta, täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja hyödyntää valmiina olevia palvelu-, liikenne- ja kunnallistekniikan verkostoja. Kaavassa säilytetään alueen rakennukset ja turvataan niiden säilyminen sekä ominaispiirteet asemakaavamääräyksiin (sr-1, sr-2). Uudisrakentamisen sijoittumista, mittakaava ja korkeutta on ohjattu siten, että uudisrakentaminen sopeutuu ympäristöön ja muodostaa tasapainoisen kokonaisuuden olemassa olevan rakennuskannan kanssa.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Kaavaluonnoksessa muodostuu kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialuetta (YK) sekä asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL).

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavan toteutuminen muuttaa merkittävästi alueen luonnetta. Nykyiset kulttuuriympäristön kannalta arvokkaiksi todetut rakennukset säilytetään. Täydennysrakentaminen muuttaa tonttien nykyisin luonnetta. Suunnitelma aiheuttaa ilmastovaikutuksia etenkin uudisrakentamisen takia. Ilmastovaikutukset huomioitiin suunnittelussa siten, että nykyistä rakennuskantaa säilytetään. Kasvillisuutta on pyritty säilyttämään mahdollisuuksien mukaan, mutta kaavaan on myös laitettu määräyksiä istutettavista alueenosista ja istutettavien puiden määrästä.

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaavamuutos lisää toteutuessaan alueen väestömäärää. Kaavan toteutuessa alueelle voi sijoittua arviolta noin 40–50 uutta asukasta. Kaava monipuolistaa asuntotarjontaa, kun alueelle muodostuu isoja 150–160 neliöisiä asuntoja vanhaan puurakennukseen sekä pienempiä asuntoja uuteen kerrostalorakennukseen.

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Toteutuessaan asemakaava tehostaa alueen nykyistä maankäyttöä ja tiivistää kaupunkirakennetta yhtenäistäen alueen kaupunkikuvaa. Asemakaavassa on esitetty suojeltavaksi vanhat rakennukset. Suojellut rakennukset ovat esitetty kaavakartassa merkinnöin sr-1 ja sr-2.

Asuminen

Asemakaava lisää asumismahdollisuuksia Salon keskustan alueella. Uudisrakennukseen arvioidaan sijoittuvan noin 14-17 asuntoa ja suojeltuun puurakennukseen enintään neljä asuntoa.

Palvelut ja työpaikat

Kaavassa ei pakoteta liiketoimintaa, joten työpaikkojen muodostuminen riippuu toteutussuunnittelussa. Kaavaan on AL- merkinnällä mahdollistettu sille korttelialueelle pienimuotoinen yritystoiminta. Lisäksi kirkossa eli YK-korttelissa käy jonkin verran henkilökuntaa töissä.

Virkistys

Kaava-alueella ei sijaitse varsinaista virkistysaluetta, mutta asemakaavassa osoitetaan AL-korttelin alueelle yhteistä leikki- ja oleskelualueita, jotka parantavat alueen viihtyisyyttä ja tarjoavat mahdollisuuden ulko-oleskeluun. Alueelta on 250 metrin matka Salon torille ja Salon joen varrella olevalle Horninpuiston puistoalueelle.

Liikenne

Asemakaavan toteutuessa liikennemäärä alueella tulee todennäköisesti hieman kasvamaan. Suunnitelman mukaan alueen tehokkuus nousee nykyisestään.

Kaavamuutoksen myötä autopaikkojen määrää mitoittavaksi tekijäksi tulee rakennusten kerrosala, kuitenkin niin, että vähintään yksi autopaikka per asunto riittää.

Tekninen huolto

Alue liitetään olemassa olevaan kunnallistekniikkaan.

Ympäristöhäiriöt

Toteutuessaan kaava muuttaa alueen painopistettä vähäisellä käytöllä olevasta palvelu- ja toimistokäytöstä asumiseen. Tämä lisää alueen päivittäistä käyttöä ja siitä syntyvää melua.

Alue on kuitenkin keskusta aluetta, eikä kaavan arvioida siten aiheuttavan merkittäviä ympäristöhäiriöitä.

Sosiaalinen ympäristö

Kaava lisää keskusta-alueen asukasmäärää ja vahvistaa keskustan elinvoimaisuutta. Uudet asukkaat lisäävät alueen käyttöä ja palveluiden säilymistä keskustassa. Kaavan vaikutukset sosiaaliseen ympäristöön arvioidaan olevan pääosin myönteisiä.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Luonnonympäristö

Korttelien sisälle on osoitettu istutettavaa viheraluetta. Lisäksi kaavassa on annettu määräyksiä kirkon tontin piha-alueen säilyttämisestä sekä AL-korttelialueella puiden istuttamisesta. Kaavan toteutuessa lisääntynyt asukasmäärä alueella lisää kulutusta pihojen viheralueella.

Ilmastokestävän kaavoitukset huomioiminen

Kaavan vaikutuksia arvioidaan toisaalta suhteessa nykyiseen asemakaavaan ja toisaalta suhteessa suunnittelualueen nykyisiin oloihin. Suunnittelualue sijaitsevat keskustan alueella ja tukeutuu olemassa olevaan katuverkkoon, vesi- ja viemäriverkkoon ym. olevaan infraan. Kaavamuutoksella täydennetään olevaa yhdyskuntarakennetta taloudellisesti ja ilmastollisesti järkevällä tavalla.

Ilmastovaikutusten arvioinnissa on käytetty apuna Ilmastokestävä kaavoitus (KILVA) -työkalua sekä Hiilikartta-työkalua, jolla voidaan arvioida muutoksia hiilivarastossa.

KILVA-työkalun toimintaperiaate:

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

Ilmaston kannalta parhaat ratkaisut riippuvat kokonaisuudesta. Merkittävimpiä ratkaisuja tehdään jo suunnittelualueiden valinnassa, mutta tämänkin päätöksen jälkeen suunnittelualueen sisällä voidaan vielä tehdä valinnat mahdollisimman hyvin. Lisäksi on tärkeää, että yleispiirteisimmillä suunnittelun tasoilla kiinnitetään huomiota ilmastonäkökulmaan, jotta asia ohjautuisi myös tarkempaan suunnitteluun mahdollisimman

systemaattisesti. Siksi työkalussa käydään läpi samat kysymykset, vaikka käytännön ratkaisua ei välttämättä tehtäisikään juuri käsiteltävässä kaavassa.

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

Työkalussa täyttyvän kaavion sektorit on rakennettu Suomen Ympäristökeskuksen laskentamenetelmän pohjalta siten, että ne vastaavat niitä päästöjä, jotka kytkeytyvät yhdyskuntarakenteeseen liittyviin päästölähteisiin. Kukin sektori vastaa noin kymmenystä kokonaisuudesta – joko päästölähteenä tai hiilinieluna. Mitä tärkeämpi ja mitä parempi valinta ilmaston näkökulmasta, sitä suurempi värialue valitun vastausvaihtoehdon perusteella kolmiosta täyttyy. Lopputuloksena syntyy sektorimainen kuvio, josta näkee vilkaisulla, mitkä ovat annettujen vastausten perusteella kaavan vahvuuksia ja heikkouksia. Mitä täydemmät sektorit, sitä paremmin asiat on otettu huomioon ilmaston kannalta. Ilmastonmuutokseen sopeutuminen taas esitetään kuvion päälle piirtyvänä värialueena. Mitä vahvemmin sopeutuminen on huomioitu, sitä isompi osa kuviosta peittyy.

KILVA:n tulosten analysointi

Alue sijaitsee rakennetussa ympäristössä. Suunnitelmassa on pyritty säilyttämään myös vanhaa rakennuskantaa.

Laatimisvaiheen kaavassa

Kaavan vahvuudet

- A. Olemassa olevan hyödyntäminen ja uuden toteuttaminen resurssiviisaasti
- B. Kulkumuotojakauman painottuminen kestäväksi

Kaavan heikkoudet

- B. Metsien hiilinielujen ja hiilivarastojen turvaaminen ja lisääminen
- C. Hiilen säilyminen tulevassa rakenteessa
- Liikkumisen tarpeen vähentäminen
- Alueen uusiutuvan energian tuotantopotentiaalin selvittäminen

Ehdotusvaiheen kaavassa

Kaavan vahvuudet

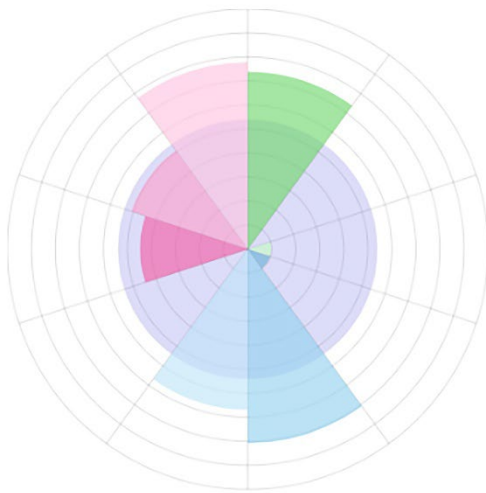
- Täydentyy..
- ...

Kaavan heikkoudet

- Lorem Ipsum
- ...

Kaavasi ilmastokestävyyden painottuminen

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



Kuva 14 KILVA- kuvaaja.

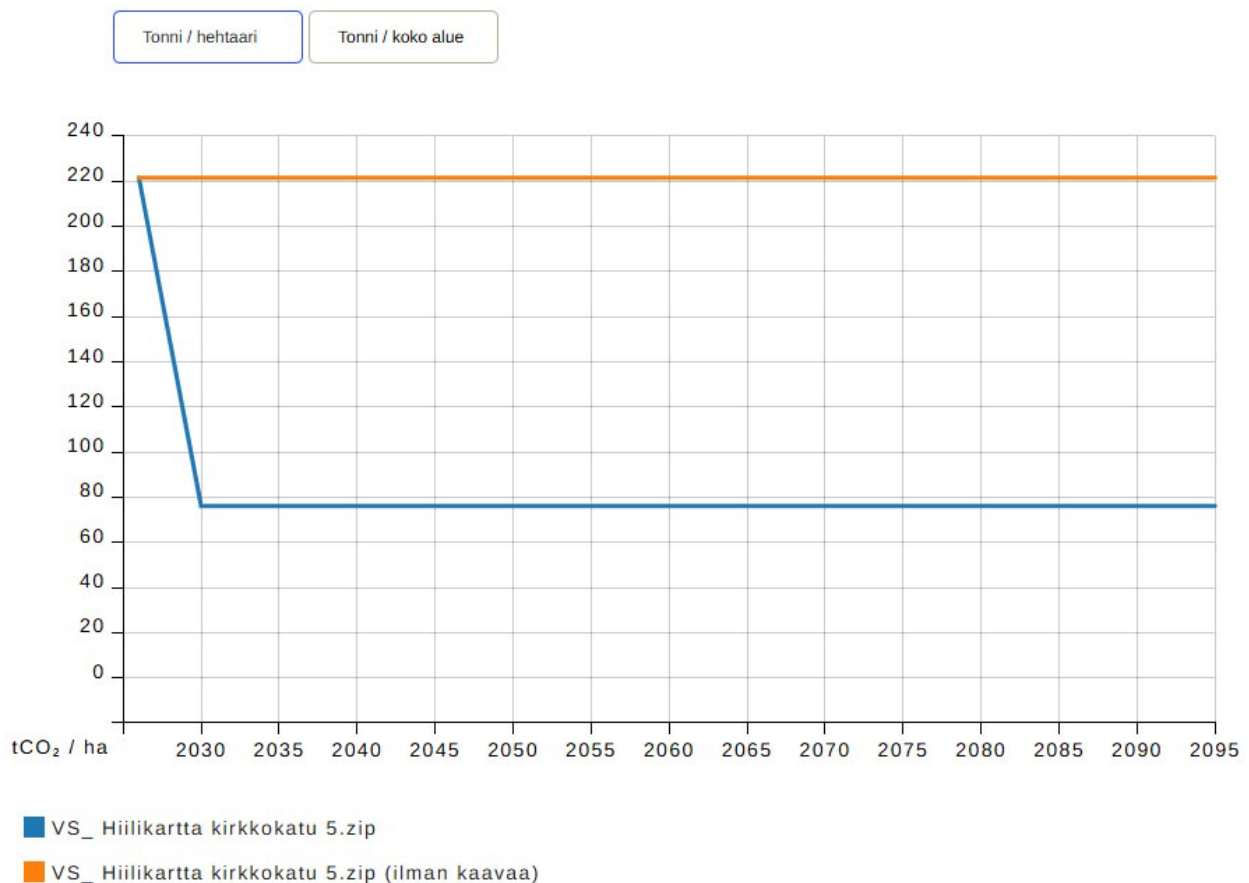
Muutokset hiilivarastossa

Laskennassa käytettiin osoitteessa <https://hiilikartta.avoin.org/> olevaa työvälinettä. Kuvassa 15 on laskennan tulokset vuodelle 2030. Koko laskennan tulos löytyy osoitteesta:

<https://hiilikartta.avoin.org/raportti?planIds=ab4d335d-e87b-43b1-8c92-63baf7e8987d&prevPageId=1386b9613b9b4c4ddabc>

Sivulla voi vertailla tuloksia eri vuosille. Tosiasialliset vaikutukset ovat arviolta pienemmät, sillä kaavaluonnoksessa on pyritty varmistamaan riittävä viherpinta ala ja puusto määrä kaavamääräyksiin. Kuitenkin istutettavien alueiden ja istutettavien puiden hyödyt hiilivarastoihin näkyvät vasta vuosi kymmenien päästä.

Hiilivaraston muutos suunnitelma-alueella yhteensä



Kuva 15 Hiilikartta.

5.4.3 Muut vaikutukset

Täydentyy...

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Häiriötä syntyy jonkun verran rakentamisen aikana. Asemakaavan toteutuessa asukasmäärän lisääntymine voi myös aiheuttaa alueelle ympäristöhäiriötä.

5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset ovat kaavaselostuksen liitteenä.

5.7 Nimistö

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta nimistöön.

6. Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Toteutusta ohjaavat kaavamääräykset. Havainnekuva osoittaa yhden kaavamuutoksen mukaisen toteutustavan alueella. Kaava-asiakirjoihin liittyvä havainnekuva ovat liitteinä 7. Myös muunlaiset ratkaisut ovat mahdollisia.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Rakentuminen toteutuu kysynnän ja maanomistajan intressien mukaan.

6.3 Toteutuksen seuranta

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

Salossa 3.päivänä kesäkuuta 2026

Eeva Huittinen
kaavoitusarkkitehti
Maankäyttöpalvelut

Salon kaupunki
Hornintie 2-4, Halikko
puhelin 02 778 5101
eeva.huittinen@salo.fi
www.salo.fi

