

Vastaanottaja

Salo kaupunki

Asiakirjatyyppi

Osayleiskaavan selostus

Päivämäärä

17.2.2014, tark.26.3.2014 ja 10.9.2016

SALON KAUPUNKI

SALON KESKUSTAN OSAYLEISKAAVA 2035



Päivämäärä **17.2.2014, tark 26.3.2014 ja 10.9.2016**

Laatija **Petteri Laamanen, Kalle Rautavuori**

Hyväksyjä **Jari Mäkynen**

Kuvaus **Salon keskustan osayleiskaavan 2035 selostus**

Viite **Työ nro 82132063**

Tämän työn ohjauksesta ovat Salon kaupungilla vastanneet luonnosvaiheessa kaupunginhalituksen 4.10.2010 kokouksessaan nimeämä ohjausryhmä, joka toimi vuoden 2012 loppuun:

Antti Rantakokko, kaupunginjohtaja, pj
Mika Mannervesi, teknisen toimen toimialajohtaja
Jarmo Heimo, kaupunkisuunnittelujohtaja
Päivi Liuska-Kankaanpää, keskustayksikön päällikkö
Jukka Alestalo
Anna-Leena Yli-Jama
Ismo Saari
Jaana Shelby
Jorma Elovaara
Esko E Rannikko
Päivi Pölönen
Hanna Silfver

Ehdotusvaihetta ovat Salon kaupungilla ohjanneet teknisen toimen toimialajohtaja Mika Mannervesi, kaupunkisuunnittelujohtaja Jarmo Heimo ja keskustayksikön päällikkö Tarja Pennanen.

SISÄLTÖ

1.	Tunnistetiedot	5
1.1	Vireilletulo	5
1.2	Hyväksyminen	5
1.3	Kaava-alueen sijainti ja raja	5
2.	Johdanto	6
2.1	Kaavan tarkoitus	6
2.2	Muutoksia ei voi ennustaa, mutta niitä voi ennakoida	6
2.3	Kaavan päätavoitteet	9
2.4	Kaavan oikeusvaikutukset	9
3.	Tiivistelmä	10
3.1	Kaavaprosessin vaiheet	10
3.1.1	Aloituvaihe	10
3.1.2	Tavoitevaihe	10
3.1.3	Luonnosvaihe	11
3.1.4	Ehdotusvaihe	11
3.1.5	Hyväksymisvaihe	11
3.2	Kaavan keskeinen sisältö	11
3.3	Lähtötiedot	12
3.3.1	Suunnittelun yleiskuvaus	12
3.3.2	Kaavoitus tilanne	19
3.4	Selvitykset	24
3.4.1	Salon kaupallinen selvitys	24
3.4.2	Liikennesuunnitelma	24
3.4.3	Selvitys Salon kaupungin palveluverkon kehittämiseen liittyvistä linjauksista	25
3.4.4	Salon Keskustan sosiaalisen ympäristön selvitys	25
3.4.5	Asemanseudun kehittämissuunnitelma	26
3.4.6	Sokeritehtaan kehittämissuunnitelma	27
3.4.7	Salon rakennettu kulttuuriympäristö	28
3.4.8	Salon luontoselvitys ja täydennys 2013	29
3.5	Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen	29
3.6	Suunnittelun tavoitteet	29
4.	Osayleiskaavan kuvaus	31
4.1	Kaavan rakenne	31
4.2	Mitoitus	32
4.3	Yleismääräykset	34
4.4	Aluevaraukset	35
4.5	Muut kaavamääräykset ja -merkinnät	37
5.	Vaikutusten arviointi	45

5.1	Rakennettuun ympäristöön kohdistuvat vaikutukset	45
5.2	Maisemaan, luontoon ja luonnonympäristöön kohdistuvat vaikutukset	46
5.3	Talouteen kohdistuvat vaikutukset	47
5.4	Terveellisuuden ja turvallisuuden kohdistuvat vaikutukset	47
5.5	Väestöön ja sosiaalisiin oloihin kohdistuvat vaikutukset	48
5.6	Suunnittelutilanteeseen kohdistuvat vaikutukset	48

LIITTEET

Liite 1

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 2

Osayleiskaavaluonnoksen palautekooste ja vastineet (kaupunginhallitus 27.5.2013)

Liite 3

Osayleiskaavaehdotuksen palautekooste ja vastineet (17.2.2014, tark. 26.3.2014)

SELVITYKSET

Kaavan oheismateriaalina toimivat selvitysaineistot ovat kaavan lainvoimaiseksi tuloon saakka nähtävillä Salon kaupungin kaupunkisuunnitteluosaston internet-sivuilla osoitteessa www.salo.fi/yleiskaavoitus.

Tämän jälkeen aineisto on saatavissa Salon kaupungin kaupunkisuunnitteluosastosta.

Tavoite- ja kehityskuvaraportti 21.5.2012 (*Ramboll Finland Oy*)

Keskustan rakenne ja kaavatilanne (lähtötietoraportti) 11.5.2011 (*Ramboll Finland Oy*)

Asemanseudun kehittämissuunnitelma 15.11.2011 (*Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy, Ramboll Finland Oy*)

Sokeritehtaan kehittämissuunnitelma 13.10.2011 (*Arkkitehtitoimisto Petri Laaksonen Oy, Pöyry Finland Oy*)

Liikennesuunnitelma, Salon keskustan kehittämissuunnitelmat ja osayleiskaava 2035 7.1.2014 (*Trafix Oy*)

Liikenneselvitys, nykytilan analyysi, Salon keskustan kehittämissuunnitelmat ja osayleiskaava 2035 5.8.2011 (*Trafix Oy*)

Selvitys Salon kaupungin palveluverkon kehittämiseen liittyvistä linjauksista 15.6.2011 (*Oy Audiapro Ab*)

Salon kaupallinen selvitys 5.4.2011 (*FCG Finnish Consulting Group Oy*)

Keskustan sosiaalinen ympäristö 2011 (*Turun ammattikorkeakoulu, 2011*)

Salon rakennettu kulttuuriympäristö 13.12.2004 (*Tmi Lauri Putkonen, Salon yleiskaava 2020 julkaisusarja*)

Salon luontoselvitys 16.2.2005 (*Metsätähti Oy, Salon yleiskaava 2020 julkaisusarja*)

LÄHDELUETTELO

Varsinais-Suomen kaupan palveluverkkoselvitys. (Varsinais-Suomen liitto, 20.11.2013)

Salon seudun maakuntakaava ja maakuntakaavan julkaisusarja. (Varsinais-Suomen liitto, 2008)

Salon yleiskaava 2020 (kartta, määräykset, selostus). (Salon kaupunki, 2009)

Salon yleiskaava 2020 liikenneselvitys. (Esisuunnittelijat SITO Oy, 2005)

Salon keskustan itäisen osan kaavarunko. (A-Konsultit Oy, MA-arkkitehdit, 2004)

Salon keskustan läntisen osan kaavarunko. (A-Konsultit Oy, MA-arkkitehdit, 2004)

Salon yleiskaavan 2020 julkaisusarja. (Salon kaupunki, 2009)

Isokylä-Toijala-Tavola -osayleiskaavan aineisto. (Pöyry Finland Oy, 2012)

Pistekohtainen tieto (1.1.2010) tietyistä kunnallisista palveluista koko uuden Salon alueella. (Salon kaupunki, 2010)

Linjatiedot (1.1.2010) Salon paikallisliikenteestä sekä kehysalueelle suuntautuvasta joukkoliikenteestä. (Salon kaupunki, 2010)

Pistekohtainen asukastieto (1.1.2010). (Salon kaupunki 2010)

Pistekohtainen tieto (9/2009) kaikista Salon keskustan yrityksistä. (Salon kaupunki)

Salon ydinkeskustan kehittämisohjelma. (LT-Konsultit Oy, Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy, 2000)

Salon torialueen ja Horninkadun yleissuunnitelma. (Suunnittelukeskus Oy, 2003)

Vilhonkadun yleissuunnitelma. (Esisuunnittelijat Oy, 2003)

Meriniityn ympäristön kehittämissuunnitelma. (Teknillinen korkeakoulu, Otaniemi 2006)

Espoo-Salo oikorata, alustava yleissuunnitelma. (WSP Finland Oy, 2010)

Salon seudun liikennestrategia 2020. (Varsinais-Suomen liitto, 2003)

YKR-aineisto 2005. (Suomen ympäristökeskus, 2009)

Salon kaupungin pilaantuneet kohteet. (Salon kaupunki, 2011)

Salon seudun ilman laadun bioindikaattoritutkimus vuonna 2006. (Turun yliopisto, 2007)

Hengitettävien hiukkasten pitoisuusmittaukset Salossa, Halikossa, Paimiossa ja Perttelissä jaksolla lokakuu 2006 – maaliskuu 2007. (Ilmatieteen laitos, 2007)

Salon tulvavaarakartta. (Suomen ympäristökeskus, 2012)

Viistoilmakuvia suunnittelualueelta. (Salon kaupunki, 2010)

1. TUNNISTETIEDOT

1.1 Vireilletulo

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu julkisella kuulutuksella 18.5.2011.

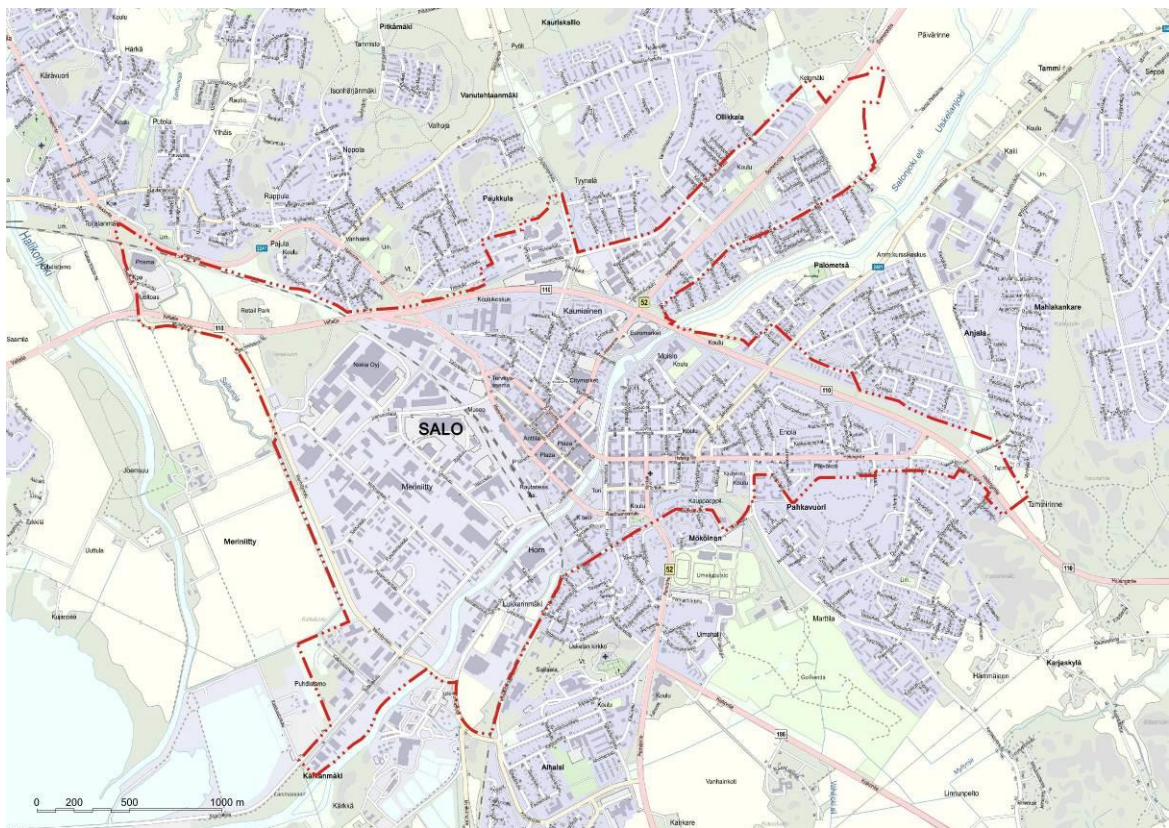
1.2 Hyväksyminen

Salon valtuusto on hyväksynyt osayleiskaavan 7.4.2014 (39 §).

1.3 Kaava-alueen sijainti ja rajaus

Salon keskustan osayleiskaavan 2035 alueeseen kuuluvat ydinkeskusta ja ne lähiympäristön alueet, joihin kohdistuu suurimmat muutospaineeet tai joiden keskinäiset toimivat yhteydet tulisi ratkaista.

Keskustan osayleiskaava-alue on pinta-alaltaan noin 630 hehtaaria.



Kuva 1. Suunnittelualan raja

2. JOHDANTO

2.1 Kaavan tarkoitus

Salon keskustan maankäytön suunnittelua ja rakentamista varten on 2000-luvulla laadittu Salon kaupungin yleiskaava 2020 sekä sitä täydentänyt, oikeusvaikutukseton keskustan kaavarunko. Näissä suunnitelmissa tavoitteeksi otettiin keskusta-asumisen lisääminen, yritystoiminnan – ja erityisesti kaupallisten palvelujen – edellytysten turvaaminen ja keskustan viihtyisyyden ja vetovoimaisuuden parantaminen. Oikeusvaikutteisen Salon keskustan osayleiskaavan laadinta on osoittautunut kuitenkin tarpeelliseksi, koska keskustan kaavarunko ei ole toiminut toivotulla tavalla yhteisen päätöksenteon pohjana. Rakentamista on käytännössä ohjattu poikkeamispäätösten ja pienialaisten asemakaavamuutosten kautta.

Osayleiskaavan tarkoituksena on löytää Salon keskustan yhdyskuntarakenteelle, maankäytön yleispiirteiselle ohjaamiselle sekä eri toimintojen (esim. asuminen, virkistys, palvelut, työpaikat, liikenne) yhteen sovittamiselle selkeät yleiset suuntalinjat seuraavan kahdenkymmenen vuoden ajaksi. Osayleiskaavassa osoitetaan mm. täydennysrakentamiseen, liikenteen järjestämiseen ja arvokkaan kulttuuriympäristön suojeluun liittyviä tavoitteita ja määritellään alueen tulevaa kehitystä ohjaavia ratkaisumalleja. Kaava on tarkoitettu ohjaamaan suunnittelualueella tehtäviä asemakaavamuutoksia.

2.2 Muutoksia ei voi ennustaa, mutta niitä voi ennakoida

Kaupunki voi muuttua tulevaisuudessa monella eri tavalla. Menneinä vuosikymmeninä tapahtuneen kehityksen jatkuminen entiseen tapaan ei ole enää lainkaan itsestään selvää tulevaisuudessa. Tämä johtuu ilmastossamme tapahtuvista, epävakautta lisäävistä muutoksista, kansainvälisessä taloudessa kehittyvistä, uusista valtarakenteista sekä teknologisten innovaatioiden leviämisestä nopeassa tempossa jokapäiväiseen elämäämme.

Salon kaupungin kehityksessä nämä isot muutokset voivat avata aivan uusia mahdollisuuksia, jos niihin osataan suhtautua avarakatseisesti. Seuraavassa on kuvitteellinen tarina elämästä Salossa kahdenkymmenen vuoden kuluttua. Kaikki siinä esitetyt teknologiset, uudet asiat ovat jo nyt tulossa käyttöön eri puolilla maailmaa. Kyse ei siis ole utopiasta. Tulevaisuus voi tietysti olla myös monelta osin erilainen riippuen siitä, miten uusia asioita halutaan tai voidaan eri syistä ottaa käyttöön. Tämä tarina on siis vain yksi esimerkki asioista, joihin on kuitenkin hyvä varautua.

Salon keskusta vuonna 2035 – Yksi tarina mahdollisesta muutoksesta

Salon Meriniitystä on kehittynyt kahdessa kymmenessä vuodessa yksi viidestä rakennusautomaatiikan, robotiikan ja 3D-tuotannon huippukeskittymästä Euroopassa. Kehitys on perustunut samaan yrittäjäenergiaan, rohkeaan riskinottoon ja määrätietoiseen työntekoon, jolla elektroniikkateollisuus saavutti menestyskaarensa Salossa 1900-luvulla.

Salolainen, 30-vuotias grafeeniakkuosovellutusten erikoissuunnittelija on juuri päättänyt 3D-palaverin hyvin menestyvän käyttöesineityöpajan tiloissa, Salon aseman viereisessä, uudessa yrityskeskuksessa. Hän toivoisi voivansa piipahtaa Helsingissä kahvilla veljensä kanssa käyttäen uutta, viidessä minuutissa pääkaupunkiin vievää tyhjiöputkijunaa, mutta se on valitettavasti vasta suunnittelijoiden työpöydällä. Hänen vaimonsa, nanokirurgi, viimeistelee vielä jonkin aikaa Astrum-keskuksen pikaklinikalla kaularangan murtuman korjausta ja kädensiirtoa 120-vuotiaalle veteraaniurheilijalle. Puolelta päivin he voisivat nauttia yhdessä nostalgisen muusijalihapulla -lounaan entisessä Rikalassa, nykyisin Salon terveyskylpylässä, rentouttavan lämpösauna/feromonikylvyn jälkeen. Iltapäivä kuluukin sitten Viitanlaaksossa naapureiden kanssa yhdessä kahta puutarhamajaa tulostaen. Finnfoam Oy:n 3D-rakennustulostin oli saatu pariksi tunniksi tontille. Vaimo oli myös tyytyväinen löydettyään majan seiniin mieleisensä värisen pursotinmassan. Arevan aurinkosähköä tuottavat grafeeniakkulevyt on helppo asentaa vesikatteeksi. Kaikki uudet asunnot ovat tätä nykyä omavaraista energian ja ruoan suhteen eikä kaupungin tarvitse järjestää enää vesi-johtoakaan tonteille, sillä tarvittava käyttövesi puhdistetaan ja kierrätetään kasvi- ja kalankasvatustilojen kautta uudelleen asukkaiden käyttöön. Salolaista tekniikkaa sekin. Lapset lupasivat istuttaa kadun varrelta majoille asti itsevalaisevan pihlajakujan, joka antaa varsinkin talvella lämpimän punasävyisen valaistuksen koko pihalle. Näitä taimia jalostetaan Rekijoen puutarhalaboratoriossa.

Kaupungin liikennejärjestelmä toimii mainiosti, kun useampi taksiporukka laittoi 2020-luvulla pystyyn oman robottiautofirman ja lisäksi syntyi uusi robottiauto-osuuskunta. Kilpailu on tuottanut hyvin asiakkaita, ja suurin osa keskustan asukkaista on luopunut omasta ajoneuvosta turhan kalliina kulkuvälineenä, ja ostanut joko osuuden auto-osuuskunnasta tai päätenyt ostamaan matkoja kutsutaksijärjestelmästä. Vainion liikenne on kehittänyt itseohjautuviin, moduuleista koostuviin ketjubusseihin perustuvan matkatoimistopalvelun, joka on kova kilpailija raideliikenteelle varsinkin kaupunkienvälisessä liikenteessä koko maassa. Itseohjautuvat, 2-100 -paikkaiset ajoneuvot noutavat kutsujan viidessä minuutissa mistä tahansa ja kuljettavat määränpäähän minne tahansa keskustassa alle 10 minuutissa. Kaupunkilaisten henkilökohtaiset lennokit ja nelikopterit hoitavat ilmateitse enenevässä määrin sekä kuljetuksia että monia ihmisille vaikeita tai vaarallisia työtehtäviä. Kätevää! Vuosikymmeniä vallinnut kiistely autopaikanormeista keskustassa on voitu unohtaa, kun pysäköinti- ja säilytystilaa ei enää autoille tarvita. Puolet parkkipaikoista on otettu yleiseen käyttöön oleskelu- ja viheralueiksi ja puolet lisärakentamiseen, jolla keskustan asukaslukua on voitu vielä lisätä. Robottiliikenne säästää myös katutilaa.



Salon keskusta on säilyttänyt mukavan, inhimillisen mittakaavansa: neljä-kuusikerroksiset talot ja katetut jalankulkualueet tarjoavat sopivan varjon nopeasti kasvanutta keskipäivän kuumuutta vastaan. Uuden yritystoiminnan myötä Salo on alkanut kiinnostaa talosuunnittelussa myös valtakunnan parhaimpia arkkitehteja, mikä näkyy nopeasti katukuvan kohenemisena. Katutilat ja aukiot ovat miellyttäviä, vehreitä ja intiimejä oleskelupaikkoja. Korkeampia, 8-11 kerroksisia rakennuksia on syntynyt Salon matkakeskuksen ympäristöön, radan molemmin puolin. Istutukset tuovat kuivaan ilmanalaan sopivasti kosteutta ja raikkautta. Keskusta kiehtoo nyt vanhemman väestön lisäksi myös lapsiperheitä, ja väestörakenne on muutenkin hyvin monipuolinen. Salon keskustan asukkaista lähes puolet on muuttanut muualta maailmasta viimeisen kymmenen vuoden aikana johtuen rajuilmojen ja luonnonkatastrofien aiheuttamista ongelmista. He ovat kuitenkin sopeutuneet hyvin Saloon, kiitos mainion koulujärjestelmän, jossa kielen oppiminen onnistuu uusilla metodeilla alta puolen vuoden ja Salon ammattikorkeakoulu tarjoaa perehdyttämisen uusiin paikallistuotantotoimintoihin, suunnitteluun ja ohjelmointiin työn ohessa. Meriniityn ohella, Riikki ja Metsäjaanu ovat keskustassa CleanTech-tulostuslaiteteknologian, ohjelmoinnin, automaation ja robotiikan huippualueita Euroopassa. Finnfoamista on kehittynyt pursotintekniikalla toimivan talotuotannon pioneeri maailmassa.

Huolenaiheitakin on. Meriveden pinta on noussut metrillä kautta Suomenlahden, ja rajut myrskyt ja pitkäaikaiset sateet ovat nostaneet veden pintaa tilapäisesti vielä metrillä. Talojen ensimmäisten kerrosten rakentaminen vesitiiviiksi ja vedelle arkojen laitteiden sijoittaminen ylempiin kerroksiin on keskustan rakennusluvuissa normaali vaatimus. Tekniikan kehityksen myötä rakennuksista on voitu tehdä hyvin omavaraisia. Poikkeustilanteisiin varautuminen on silti tullut tutuksi kaikissa kodeissa ja työtiloissa. Jokaisessa keskustan rakennuksessa uutena vaatimuksena on kokoontaitettava, moottoroitu, sekä vedessä että lumessa kulkeva pelastusvene. Niitä on onneksi kuitenkin tarvittu kovin harvoin.

Viikonloput nuori salolaisperheemme viettää keskustan viihtyisissä näyttely- ja pelisaleissa, joissa kauppiaat esittelevät ylpeinä viimeisimpiä älyasustemallejaan ja muita tuotteitaan. Näistä erikoisliikkeistä on suora virtuaalisyhteys liikekumppaneiden tiloihin kaikkialle maailmaan. Pelit, leikit ja muut elämykselliset palvelut höystävät mukavaa yhdessä oloa ja uusien asioiden kokemista. Vilkas kaupunkielämä on mahdollista ylläpitää entistä helpommin, kun asiat osataan tehdä entistä säästäväisemmin, mutta samalla myös helpommin. Materiaalien kierrätys on saatu niin hyväksi, että kaupungin ulkopuolelta tarvitaan vain joitain harvinaisia raaka-aineita täydentämään varastoja. Pohjavettä käytetään säästeliäästi, ja sitä pumpataan lähinnä jalostettuna vientiin. Talot tuottavat oman energiansa, ja autojen ja tavaratuotannon osalta energiatarve voidaan tyydyttää paikallisin bio- ja aurinkoenergiälähtein. Jätteitä ei juuri synny, sillä kaikki käytetään hyväksi. Rouskis on kasvanut bioenergia- ja kierrätyslaitokseksi ja nykyaikaiseksi kaivokseksi, joka käyttää hyväksi alueen vanhoja kaatopaikkajättemassoja.



2.3 Kaavan päätavoitteet

Salon keskustan osayleiskaavalla halutaan luoda mahdollisimman hyvät edellytykset vuonna 2009 syntyneen uuden Salon kaupungin keskustan rakentamiselle ja koko tulevalle kehitykselle. Tulevaisuutta on entistä vaikeampi ennustaa, joten parin kymmenen vuoden tähtäimellä on varauduttava erilaisiin kehitysmahdollisuuksiin. Salon keskustassa on pystyttävä toimimaan ja rakentamaan järkevästi sekä nopean että hitaan kasvun oloissa. Tämä on mahdollista käytämällä ensin mahdollisimman hyvin hyödyksi jo rakennettu ympäristö ja varautumalla uudisrakentamiseen ja vanhan uudistamiseen kysynnän ja kehitystarpeiden mukaisesti siellä, missä olemassa oleva toiminta on väistymässä.

Salon sijainti pohjoisessa kehityskäytävässä ja E18-väylän varrella, lähellä sekä Turkuja että pääkaupunkiseutua, antaa koko Salon kaupungille hyvät menestymisen edellytykset. Keskustan osayleiskaavalla ohjataan keskustan maankäyttöä niin, että rautatieaseman lähiympäristössä voidaan lisätä sekä työpaikkarakentamista että asumista tukeutuen Turku-Helsinki -rataa ja sen uuteen linjaukseen Espoon suuntaan (nk. Esa-rata). Tätä tavoitetta tukee eri liikenne- muodot yhdistävän matkakeskusperiaatteen säilyttäminen rautatieaseman tuntumassa.

Osayleiskaavan lähtökohtana on vanhan Salon ja Halikon keskustojen olemassa oleva rakenne, joka on syntynyt useiden vuosisatojen kuluessa ja saavuttanut nykyisen, omaperäisen ilmiänsä paikallisten ihmisten tarpeiden ja yleisten yhteiskunnallisten muutospaineiden yhteistuloksena. Tämän omaleimaisen, salolaisen ympäristön parhaat piirteet – hyvä saavutettavuus, arjen sujuvuus, ihmisläheisyys, pienimittakaavaisuus, vehreys, vireät kaupat – halutaan säilyttää.

Salon tori ja Salonjoki vehreine rantoineen sekä kaupallinen ydinkeskusta ovat Salon sydänalueita, joiden viihtyisyys ja kauneus tulee olla kaiken keskustasuunnittelun lähtökohtana.

Kaupan ja muun yritystoiminnan edellytyksistä huolehtiminen on osayleiskaavan keskeinen tavoite. Liiketoiminnan tilavarausten tulee olla riittäviä, ja niiden tulee sijaita saavutettavuuden kannalta hyvillä paikoilla. Nettikaupan tällä hetkellä nopea kasvu johtaa todennäköisesti kaupan luonteen muuttumiseen. Osayleiskaavassa lähdetään kuitenkin siitä, että keskustan kauppakatuvarrella rakennusten ensimmäisessä kerroksessa tulee olla mahdollisuus myös kaupan toimintaan.

Keskustan liikenneverkkoa kehitetään niin, että keskusta on eri kulkuneuvoilla helposti saavutettavissa, kulkuneuvojen vaihtaminen on joutuisaa ja yksinkertaista. Ydinalueella parannetaan edelleen jalankulun ja pyöräilyn edellytyksiä sekä autojen pysäköintimahdollisuuksia.

Osayleiskaava-alueella varaudutaan noin 2000 uuteen asukkaaseen, joista merkittävä osa tulee olemaan palveluja tavoittelevaa vanhenevaa väestöä ja maahanmuuttajataustaista väestöä. Jotta keskusta pysyisi kuitenkin väestörakenteeltaan tasapainoisena ja monipuolisena, tulee rakentamisen tavoitteena olla kaikille väestöryhmille – myös lapsiperheille – sopivan elinympäristön luominen.

Ydinkeskustan kerrosluku voi vaihdella 3-6 kerroksen välillä johtuen sekä Salolle tyypillisestä pienimittakaavaisesta kaupunkikuvasta että pienistä tonteista ja kapeista kortteleista. Tätä selvästi korkeampi rakentaminen mahdollistetaan rautatieaseman ympäristössä sekä maantie 110:n ja Hämeentien risteyksessä.

Osayleiskaavassa rajataan rakentamisen enimmäiskerrosluku ydinkeskustassa selkänojaksi hankekohtaiselle asemakaavoitukselle.

2.4 Kaavan oikeusvaikutukset

Salon keskustan osayleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena ja se korvaa alueellaan Salon yleiskaava 2020:n sekä nk. Joensuun peltoaukean osayleiskaavan.

Yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi siten, kuin maankäyttö- ja rakennuslaissa (MRL, 132/1999) säädetään. Lisäksi yleiskaava on otettava huomioon suunniteltaessa ja päätettäessä ympäristön käytön järjestämisestä muun erityislainsäädännön nojalla (mm. luonnonsuojelu-, ulkoilu-, vesi-, lunastus- ja ympäristönsuojelulait).

Yleiskaavan oikeusvaikutuksia on käsitelty tarkemmin kaavan oheismateriaalina olevissa lähtötieto- sekä tavoite- ja kehityskuvaraportissa.

3. TIIVISTELMÄ

3.1 Kaavaprosessin vaiheet

3.1.1 Aloitusvaihe

Keskustan osayleiskaava on tullut vireille vuoden 2009 kaavoituskatsauksella, jonka kaupunginhallitus on hyväksynyt 10.8.2009 (§572).

Kaavan vireilletulosta kuulutettiin 18.05.2011. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on ollut julkisesti nähtävillä 18.05.2011 lähtien ja se pidetään nähtävillä koko kaavaprosessin ajan. Aloitus- ja perusselvitysvaiheessa pidettiin useita seminaareja:

- 5.10.2011 Viherkaupunkiseminaari
- 2.12.2010 Keskustaseminaari
- 3.3.2011 Maankäyttö- ja elinkeinorakenneseminaari
- 24.5.2011 liikenneseminaari

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei saatu osallisten mielipiteitä eikä viranomaislausuntoja.

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 18.3.2011

3.1.2 Tavoitevaihe

Esitys suunnittelun alustaviksi tavoitteiksi koottiin lähtötietojen ja taustaselvitysten sekä suunnittelun aloitusvaiheessa saadun palautteen pohjalta loka-marraskuussa 2011. Alustavia tavoitteita käsiteltiin ohjausryhmän kokousten ohella seuraavissa seminaareissa:

- 11.10.2011 päättäjille suunnattu tavoiteseminaari
- 19.10.2011 kaikille osallisille avoin tavoiteseminaari

Salon kaupungin internetsivuilla oli 7. – 30.10.2011 välisen ajan kaikille avoin karttapalauttekyseily.

Karttapalautepalvelun kautta jätettyjä kommentteja oli yhteensä 200 kappaletta ja niihin liittyviä samaa mieltä/eri mieltä -kannanottoja yhteensä 500 kappaletta. Vastaajien määrä (ip-osoitteiden mukaan laskettuna) oli 35.

Alustavia tavoitteita tarkennettiin tavoiteseminaareissa ja ohjausryhmässä saadun palautteen pohjalta.

Tavoitevaiheen aikana muodostuneiden yleistavoitteiden sekä saatujen palautteiden ja kommenttien perusteella laadittiin Salon keskustasta kaksi vaihtoehtoista kehityskuvamallia sekä niiden vaikutustenvertailu. Kehityskuvavaihtoehtoja käsiteltiin päättäjille suunnatussa kehityskuvaseminaarissa 18.1.2012.

Valmisteluvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 23.3.2012.

Seminaarin jälkeen täsmennetyt tavoitteet ja Salon keskustan kehityskuvamalli oli julkisesti nähtävillä 2.4.-20.4.2012. Lisäksi kehityskuva esiteltiin 4.4.2012 kaikille avoimessa yleisötilaisuudessa. Kaupunginhallitus hyväksyi kehityskuvan ja tavoite- ja kehityskuvareportin 14.5.2012 §319.

Kaavatyöhön liittyen on järjestetty kaikille kuntalaisille avoimia keskustafoorumitilaisuuksia. Syksyyn 2012 mennessä on järjestetty kuusi tilaisuutta.

Salon kaupunki on laatinut samanaikaisesti osayleiskaavatyön kanssa yleiskaavallista ohjelmaa, jonka tarkoituksena on luoda Salon kaupungin maankäytön pitkän aikavälin suuntaviivat tarkemman suunnittelun pohjaksi. Tämän työn tiimoilta on järjestetty myös keskustaa koskevia seminaareja ja keskustafoorumeja.

Hyväksytyt tavoitteet, kehityskuvamalli, seminaarien palautekooste sekä karttapalautteen tulosten yhteenvedo on esitetty kaavaselostuksen oheismateriaalina olevissa raporteissa.

3.1.3 Luonnosvaihe

Suunnittelun lähtötietojen, hyväksytyjen tavoitteiden, osallisilta ja viranomaisilta saadun palautteen sekä muun aloitus- ja valmisteluvaiheessa kootun aineiston perusteella laadittiin osayleiskaavaluonnos. Luonnoksen julkisesta nähtäville asettamisesta päättävät Salon kaupunkisuunnittelulautakunta ja kaupunginhallitus.

Salon keskustan osayleiskaavaluonnos 2035 oli valmisteluvaiheen kuulemista varten (MRA 30§) nähtävillä 12.11. - 21.12.2012. Nähtävilläolonaikana osallisille varattiin mahdollisuus jättää kirjallisia mielipiteitä. Viranomaisilta pyydettiin tarvittavat lausunnot. Luonnosvaiheessa jätettiin 22 kirjallista lausuntoa ja yhteensä 36 mielipidettä, joista osa jätettiin karttapalautejärjestelmän kautta. Osayleiskaavaluonnosta esiteltiin avoimessa yleisötilaisuudessa 13.12.2012.

Palautteeseen laadittiin vastinekooste. Saatu palaute ja siihen laadittu vastinekooste käsiteltiin ja hyväksyttiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa 16.4.2013 ja kaupunginhallituksessa 27.5.2013.

Kooste kaavaluonnoksesta saadusta palautteesta sekä siihen laadittu vastinekooste ovat kaavaselostuksen liitteenä 2.

3.1.4 Ehdotusvaihe

Kolmas viranomaisneuvottelu pidettiin 22.3.2013. Neuvottelussa käsiteltiin luonnosvaiheessa saadut lausunnot ja mielipiteet sekä keskusteltiin kaavaehdotuksen sisällöstä.

Luonnosvaiheessa saadun palautteen perusteella suunnitelma täydennettiin kaavaehdotukseksi, jonka nähtäville asettamisesta päätti Salon kaupunginhallitus. Salon keskustan osayleiskaavan ehdotus oli nähtävillä (MRA 19§) 26.8.-26.9.2013 ja ehdotus esiteltiin yleisötilaisuudessa 12.9.2013. Ehdotuksesta annettiin 18 kirjallista lausuntoa ja osalliset tekivät 12 muistutusta. Kaavaehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset sekä niihin laaditut vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä 3.

3.1.5 Hyväksymisvaihe

Neljäs viranomaisneuvottelu pidettiin 28.11.2013. Neuvottelussa käsiteltiin ehdotusvaiheessa saadut lausunnot ja muistutukset sekä keskusteltiin viimeisistä täsmennyksistä ja tarkistuksista kaavaan.

Viranomaisneuvottelun jälkeen päivitettiin liikennesuunnitelmaa erityisesti joukkoliikenteen ja vaikutusten arvioinnin osalta.

Salon kaupunginvaltuusto hyväksyi osayleiskaavan 17.2.2014. Valtuuston päätöksestä valitettiin Turun hallinto-oikeuteen. 21.4.2015 Turun hallinto-oikeus kumosi kaupunginvaltuuston päätöksen ELY-keskuksen valituksessa lueteltujen rakennetun kulttuuriympäristön kohteiden osalta. Hallinto-oikeus hylkäsi valitukset muilta osin (päättönumero 15/0098/1). Korkein hallinto-oikeus hylkäsi 24.8.2016 antamallaan päätöksellä osayleiskaavasta tehdyt jatkovalitukset.

Salon kaupunki kuulutti kaavan hyväksymisestä ja lainvoimaisuudesta 10.9.2016. Tällä kuulutuksella osayleiskaava tuli voimaan lukuun ottamatta Turun hallinto-oikeuden päätöksessä mainittuja suojelukohteita. Näiltä osin noudatetaan voimassa olevaa Salon yleiskaavaa 2020.

3.2 Kaavan keskeinen sisältö

Keskustatoimintojen alueet (C ja C-1) sijoittuvat radan pohjoispuolelle Salonjoen molemmille puolille kattaa lähinnä erikoistavarakaupan ydinalueet. Merkittävin keskustatoimintojen alueen laajennus on ydinkeskustan länsipäässä, niin kutsutulla Salorankadun alueella, missä on syntymässä monipuolinen yritystoiminnan ja kaupallisten palvelujen vyöhyke. Keskustatoimintojen alueelle pyritään osoittamaan sekä uutta keskusta-asumista että kaupapakeskustyyppistä rakentamista. Kauppakatuihin rajoittuvilla tonteilla edellytetään liiketilojen sijoittamista ensimmäiseen kerrokseen, kadun puolelle.

Kaavalla vahvistetaan merkittävästi työpaikkarakentamisen edellytyksiä erityisesti rautatieaseman ja Salon tulevaa matkakakeskuksen läheisyydessä, molemmin puolin rataa. Tällä tuetaan sekä Turku-Salo -henkilöjunaliikenteen käynnistämisedellytyksiä että Salon säilymistä tulevaisuudessakin asemapaikkana Turku-Helsinki-junaliikenteessä.

Kaava sisältää korttelikohtaisesti osoitetut, asemakaavoitusta ja rakentamisen volyymiä ohjaavat suurimmat sallitut tehokkuus- ja kerrosluvut. Keskustan pientaloalueiden osalta noudatettavalle tehokkuudelle on lisäksi osoitettu joustava vaihteluväli.

Vähittäiskaupan suuryksiköille on tutkittu uutta sijoituspaikkaa kaava-alueen koillispuolella Somerontien varrella, mutta alue merkittiin kaupallisten palvelujen ja työpaikkojen reservialueeksi. Seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön osalta tämän paikan soveltuvuus tullaan määrittelemään maakuntakaavassa. Olemassa olevien, paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan suuryksiköiden alueiden kehitysmahdollisuudet on pyritty turvaamaan sekä Meriniityssä että Retail Parkin alueella, jonka itäpuolelta on myös osoitettu lisäaluetta rakentamista varten. Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan ja työpaikkojen aluetta on laajennettu myös Ollikkalassa (Valurin alue).

Meriniitty on tarkoitettu edelleen tuotannollisen toiminnan ja työpaikkojen alueeksi, jolle on mahdollista sijoittaa myös tilaa vievää erikoistavaran kauppaa sekä yrityksiä välittömästi tukevaa palvelutoimintaa.

Vanhvoja teollisuus- ja varastotoimintojen alueita Hornin ja Pajulan kaupunginosissa on osoitettu puolestaan muutettaviksi asumiskäyttöön.

Laajimmat, yhtenäiset virkistysalueet (VP, VL, VU) sijoittuvat Salonjoen ja Vähäjoen rannoille, rautatieaseman ympäristöön ja Nakolinnan ympärille, Meriniityn pohjoispuolelle. Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi (luo) on osoitettu Vähäjoen läntinen osuus sekä Majalan krouvin ja Nakolinnan ketoalueet.

Rautatieaseman yhteyteen on mahdollisuus toteuttaa matkakeskus, jossa rataliikenteeseen yhdistyy linja-autoasema ja taksiliikenne. Liikenneverkon osalta kaavassa on osoitettu alueen päätiet ja -kadut sekä kävely- ja kävelypainotteiset kadut. Lisäksi on osoitettu tavoitteelliset pyöräilyn pääreitit. Liikekeskustan saavutettavuutta esitetään parannettavaksi edelleen osoittamalla pysäköintilaitosvaraukset keskustan päälähestymissuunnilla sekä laajentamalla keskustan kauppakeskuskortteleita yhdistävää maanalaista, yleistä pysäköintiä (ma-LPY).

Kaavassa on annettu myös yleismääräykset pysäköintipaikkojen määrästä pysäköintilaitos- tai maantasopysäköintiratkaisuna toteutettuna. Asuinkortteleissa edellytetään myös pysäköinnin järjestämistä useampaan tasoon, mikäli tonttitehokkuus nousee niin, ettei maantasopysäköinti ole mahdollista. Lisäksi asuinkortteleissa on annettu rakentamisen ja ympäristön laatua koskevia yleismääräyksiä.

Rakennetun kulttuuriympäristön osalta kaavassa on osoitettu viisi rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokasta aluetta. Rakennus- tai kulttuurihistoriallinen tai maisemallisin perustein suojeltavia valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai paikallisesti arvokkaiksi todettuja rakennuksia tai rakennusryhmiä on osoitettu 67 kpl. Luettelo suojeltavista kohteista on esitetty kaavaselostuksen kohdassa 4.5 (*Muut kaavamääräykset ja -merkinnät*).

3.3 Lähtötiedot

3.3.1 Suunnittelualueen yleiskuvaus

Salon keskustan osayleiskaavan 2035 alueeseen kuuluvat ydinkeskusta ja ne lähiympäristön alueet, joihin kohdistuu suurimmat muutospaineet tai joiden keskinäiset toimivat yhteydet tulisi ratkaista. Aluerajaukseen kuuluvat kokonaisuudessaan Hermannin, Hornin, Armfeltin, Kauniaisen, Moisio ja Enolan kaupunginosat sekä lähes kokonaan Meriniityn alue ja osia Mököisen, Pakkavuoren ja Kärkän kaupunginosista. Kaava-alueeseen kuuluvia, maantien 110 pohjoispuolelle sijoittuvia osia ovat lisäksi teollisuus- ja varastorakennusten alue, Hämeenojan- ja Ollikkalankatujen rajaama osa Ollikkalaa sekä 110-tien varteen sijoittuva kapea osa Palometsää. Rajausta on pääosin sama mitä käytettiin Salon yleiskaavatyön 2020 keskustaluetta koskevissa selvityksissä. Lisäalueina tämän osayleiskaavatyön aluerajaukseen ovat tulleet Hämeen- ja Somerontien yhteyteen sijoittuva Ollikkalan pohjoinen osa sekä Halikon Prisma-keskuksen alue. Keskustan osayleiskaava-alue on pinta-alaltaan noin 630 hehtaaria. Suunnittelualueen rajausta on esitetty kartalla kuvassa 1.

Maakunnallinen ja valtakunnallinen asema

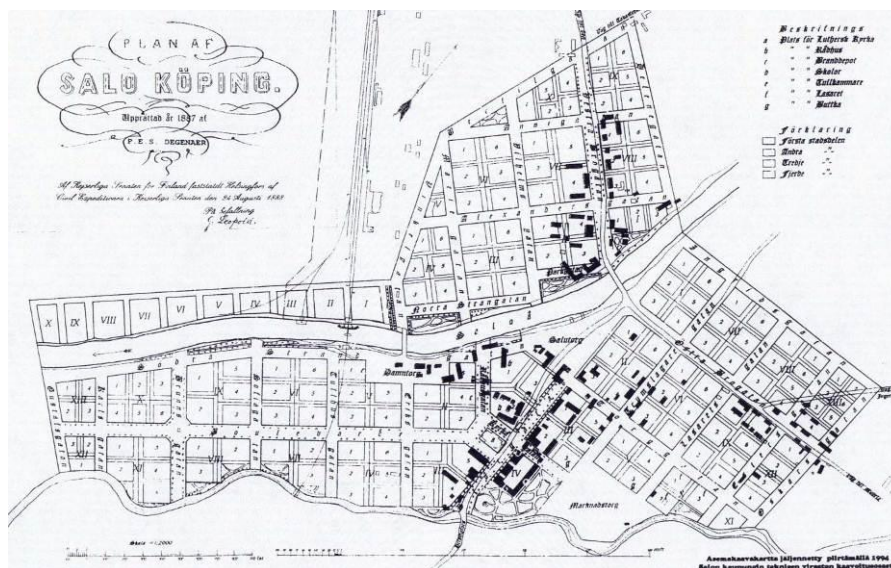
Salo on osa Pohjoista kasvukäytävää Oslost Pietariin, minkä liikenteellisesti yhdistävinä tekijöinä ovat E18-moottoritie ja raideliikenneyhteys. Salon keskustan osayleiskaavalla varaudutaan ennen muuta rautatieaseman ympäristössä ja Meriniityssä maankäytön tehostamiseen ja

tiivistämiseen sekä liikenteellisen saavutettavuuden parantamiseen. Koko osayleiskaava tähtää Salon hyvän maantieteellisen aseman täysimittaiseen hyödyntämiseen olemassa olevan kaupunkirakenteen puitteissa.

Suunnittelualue on myös Salon seudun keskus, joka tarjoaa työpaikkoja ja seututasoisia palveluja yli kuntarajan. Osayleiskaavalla halutaan varmistaa yleiskaavalliset edellytykset olemassa olevien palvelujen ja työpaikka-alueiden kehitykselle sekä riittävät vaihtoehtoiset varaukset uusille palveluille, joilla parannetaan palvelutasoa ja mahdollistetaan kaupallinen kilpailu.

Kaupunkirakenne

Salon ydinalue on rakentunut pienelle alueelle. Osayleiskaava-alueella kaupunkirakenne on muodostunut tiiviiksi teiden, rautatien, Salonjoen ja kallioisten mäkien rajaamaksi alueeksi. Varsinainen ydinkeskusta sijaitsee 1800-luvun lopulta peräisin olevalla ruutuasemakaava-alueella, jossa kauppa, asuminen ja palvelut ovat aina lomittuneet keskenään.



Degenærin kartta vuodelta 1887

Salon ja Halikon keskustat ovat vuosikymmenten kuluessa rakentuneet yhteen ja muodostavat nykyisin yhtenäisen taajama-alueen. Salon keskusta on harvinaisen kompakti taajama, jota on laajennettu johdonmukaisesti alue kerrallaan torilta ulospäin ja tarvittaessa myös korvaamalla vajaakäyttöisiä osia taajamasta uudella ja tehokkaammalla rakentamisella. Varsinkin kauppakeskuksen ja suurmyymälöiden rakentaminen sekä asuntotuotanto ovat muokanneet keskustan kaupunkikuvaa uusiksi viimeisten parikymmenen vuoden aikana. Salonjoki, rautatie ja pääkadut jakavat taajama-alueita voimakkaasti osiin.

E18 moottoritie kulkee noin neljän kilometrin etäisyydellä kaupungin ydinkeskustan pohjoispuolella, ja itä-länsi-suuntainen läpikulkuliikenne on sen myötä siirtynyt pois keskustan tuntumasta. Pohjois-etelä-suuntainen liikenne kantatie 52:lla kulkee kuitenkin edelleen keskustan läpi vaikeuttaen keskustan toiminnallista suunnittelua. Alkuvuodesta 2014 käynnistettiin Kt52 uuden linjauksen tiesuunnittelu välillä Perniöntie - Mt110. Hankkeen tavoitteena on siirtää läpikulkeva henkilöautoliikenne pois Salon ydinkeskustasta.

Historia

Salo on ikivanha markkinapaikka. Se syntyi kulkuteiden, Uskelanjoen sekä vanhan "Kuninkaantien" risteykseen kaupan ja palvelujen keskuksiksi. Salo mainitaan ensi kertaa vuonna 1325, jolloin Salossa oli Uskelan pitäjän kappeli. Ensimmäinen kirjallisesti mainittu Salon asukas oli seppä Lauri, jonka paja lienee sijainnut nykyisen Turuntien sillan länsipuolella 1680-luvulla.

Joensuun kartanon omistaja Kustaa Mauri Armfelt pyrki aktiivisesti saamaan kartanon mailla sijaitsevalle Salolle kauppaloikeudet 1800-luvulla. Hanke toteutui lopulta 1887, jolloin Salo erotettiin kauppalaksi Uskelan pitäjästä. Samana vuonna Saloa kohtasi suurpalo, joka tuhosi suuren osan keskustaa. Salon kauppalalle laadittiin ensimmäinen ruutuasemakaava heti palon

jälkeen, minkä mukaisesti Salon ydinkeskustan katu- ja korttelirakenne edelleen suurimmalta osin toimii. Tärkeä kehityssysäys kauppalan kehitykselle oli rautatien rakentaminen Turusta Helsinkiin ja Salon muuttuminen asemapaikaksi 1899. Radan myötä Salossa käynnistyi vähitellen myös teollinen tuotantotoiminta.

1900-luvun alkuun asti Salon kauppalakuvaa hallitsivat yksikerroksiset puutalot. 1910-luvulla ydinkeskustan ilme muuttui uusien kaksikerroksisten kivitalojen myötä. Seuraavien kahden vuosikymmenen aikana aiempaa mittavimmat kivitalot, funktionalistiset liikerakennukset sekä pääkatujen päällystäminen mukalakiveyksellä muuttivat keskustan katukuvaa edelleen kaupunkimaisemmaksi. Liikekeskustan ulkopuolelle rakennettiin uusia asuinpuutaloalueita muun muassa Kauniaisten, Lukkarinmäen, Mököisten ja Moisioin alueille.

Sota-aikana 1940-luvulla Salossa rakennettiin hyvin vähän. Uudisrakentaminen muutti katukuvaa huomattavammin vasta sodan jälkeen, jolloin nousi uusia jälleenrakennuskauden pientalokortteleita esim. Enolaan ja Alhaisiin. Salon elinkeinoelämän kannalta erittäin tärkeää oli valtatie 1:n rakentaminen Turusta Helsinkiin. Yhteys avattiin 1950-luvun alussa, ja tie kulki Salon ydinkeskustan läpi Turuntietä ja Helsingintietä pitkin. Näiden katujen varrella vilkastunut kaupankäynti kannusti myös uudisrakentamiseen. Tien rakentamisen myötä kadut asfaltoitiin ja Turuntien silta rakennettiin uudelleen. Kaupan ohella muukin elinkeinotoiminta kehittyi niin vireästi, että 1960 Salo muutettiin kaupungiksi.

Salossa alkoi 1960- ja 1970-luvuilla voimakas kaupunkirakenteen murros. Kasvanut liikenne Turuntiellä ja Helsingintiellä johti lopulta nk. ohikulkutien rakentamiseen ja valtatieliikenteen siirtämiseen keskustan pohjoispuolelle, mikä rauhoitti merkittävästi keskustan liikennettä. Uuden väylän eteläpuolelle rakennettiin uusi oppilaitoskeskittymä ja Salora Oy:n radio- ja televisiotuotanto lähti nopeaan kasvuun. Suomessa kuten Salossakin kaupunkisuunnittelun yhdeksi tavoitteeksi tuli hajakeskittää kaupungin eri toimintoja omille uusille alueilleen. Tämän tavoitteen mukaisesti esimerkiksi Meriniitty kehitettiin teollisuusalueeksi, urheilupuisto vapaa-ajan toimintojen alueeksi ja keskusta kaupan alueeksi. Uusina asuin- ja palvelualueina syntyivät Ollikkala, Mököinen ja Pahkavuori. Uudisrakentamisen myötä kaupungin keskustasta hävisi tänä aikana myös paljon yksittäisiä, kauniita ja rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia.

Salon keskusta laajeni edelleen 1980- ja 1990-luvuilla pientaloalueilla säteettäisesti pohjoiseen, itään ja etelään mm. Paukkulassa, Isokylässä, Pahkavuorella ja Sirkkulassa. Kasvuodotusten myötä kaavoitettiin myös Tupuriin 4000 asukkaan uusi kaupunginosa vastaanottamaan muuttovirtaa kaupunkiin. Keskustaan syntyi runsaasti uutta kauppatalaa, mm. kauppakeskus Plaza, Citymarket ja Ekamarket. Myös hotellitoiminta laajeni vauhdilla. Rautatieaseman viereen, vanhaan veturitalliin syntyi Salon taidemuseo. Nokian matkapuhelINVALMISTUKSEN käynnistyminen ja uuden tehdasalueen rakentuminen Meriniittyyn sai aikaan nopean, taloudellisen kasvun, joka siivitti varsinkin omakoti- ja rivitalorakentamista koko Salon alueella.

Uudet pientaloalueet kaavoitettiin 2000-luvulle tultaessa keskustan eteläpuolelle, meren äärelle Viitannummelle, Viitanlaaksoon ja Aarnionperälle. Samalla uudistettiin keskustan vanhentuneet liike- ja teollisuuskaavat Turuntien, Hämeentien ja Helsingintien viereisissä kortteleissa niin, että asuntorakentaminen tuli mahdolliseksi. Kauppatien varsilla edellytettiin kuitenkin liikerakentamista kadunvarrella, ensimmäisessä kerroksessa. 2000-luvulla rakennettiin keskustaan ensimmäinen palvelutalo vanhuksia varten. Kauppakeskus Plazan II vaiheen rakentamisen myötä keskustaan syntyi pitkän kiistan jälkeen ensimmäinen kävelykatuosuus Vilhonkadulle. Sen alta yhdistettiin kahden korttelin maanalaiset pysäköintilaitokset toisiinsa, mikä paransi merkittävästi pysäköinnin toimivuutta keskustassa. Turuntien itäpuolen katukalusteet ja katurakenteet korjattiin, Helsingintien länsipäässä tehtiin uusia liikenteen kanavointiratkaisuja, Mariankadun ja Tehdaskadun liittymä parannettiin ja Raatihuoneenkadun ja Perniöntien risteykseen rakennettiin kiertoliittymä. Tori sai kauan kaivatun esiintymislavan, Horninkadun jalankulku- ja pyöräilyalue kunnostettiin, ja jokivarsi muutettiin viihtyisämmäksi kävelytein ja tukimuurein sekä valaisemalla jokivarren puut ja sillat kohdevalaisimin. Vanha Bryggmanin suunnittelmalla elokuvateatteri Kiva palasi kulttuuritaloksi. Vuonna 2011 keskustan alue sai arvokkaan täydennyksen, kun Salon historian ensimmäinen kaupungintalo valmistui torin eteläpuolelle. Se toimii nyt 2009 yhdistyneiden kymmenen entisen Salonseudun kunnan yhteisenä hallinnollisena keskuksena.

2012 päättyi yksi merkittävä kehitysvaihe Salon historiassa, kun Nokia lopetti tehtaansa toiminnan Meriniityllä. Tehdasalueella tulee kuitenkin näillä näkymin jatkumaan puhelintuotantotoiminta Microsoft-yhtiön toimesta, joskin Nokiaa pienemmissä puitteissa. Tehdasalue on vähitellen saamassa sisälleen myös muita uusia toimijoita. Vanhoissa Saloran tehdastiloissa, Mariankadun ja rautatien välissä, on tapahtunut merkittävää uudistumista. Kiinteistöstä on syntynyt nopeassa tahdissa monipuolinen startup-yritystoiminnan, kulttuurin ja

vapaa-ajan palvelujen keskus. Astrum-keskus tuo ydinkeskustaan merkittävästi uutta vireää toimintaa.

Nykyisen Salon alue on laajentunut kolmesti. Saloon liitettiin Vuonna 1932 osia Uskelan ja Halikon kunnista sekä vuonna 1967 Uskelan kunta kokonaisuudessaan. Nykyinen Salon kaupunki syntyi vuonna 2009 kun Salo ja yhdeksen sitä ympäröivää kuntaa (Halikko, Kiikala, Kisko, Kuusjoki, Muurla, Perniö, Pertteli, Suomensjärvi ja Särkisalo) yhdistettiin Salon kaupungiksi.

Luonnonympäristö

Luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittäviä kohteita kaava-alueella ovat suunnittelualueen eteläosaan sijoittuva Vähäjoen purokäytävä sekä kaava-alueen länsiosassa sijaitsevat Nakolinnan kedot ja Majalan krouvin keto. Kaava-alueen ulkopuolelle jäävä Halikonlahti on valtakunnallisesti arvokas luontokohde, josta osa kuuluu Natura – alueeseen.

Meriniityn eteläpuolella sijaitsevan Viurilanlahden linnusto on hyvin monipuolinen ja varsinkin vesilintukanta on osin lahden rehevöitymisen seurauksena poikkeuksellisen suuri. Viurilanlahden alue kuuluu lintujensuojeluohjelmaan. Lahden mataluus on pitänyt pesivien vesilintujen lajistuksen monipuolisena. Kaikkiaan lahdella pesii yli kymmenen vesilintulajia. Kahlaajille Viurilanlahden niittyiset rannat tarjoavat hyvät elinmahdollisuudet.

Topografia ja maaperä

Geomorfologialtaan Salo on hyvin monimuotoinen. Jopa 50 metriä paksu savikerros peittää suuren osan Salon peruskalliota, koska alue on jääkauden jälkeen pitkään ollut merenpohjaa. Alavien savisten jokilaaksojen vastakohtana kohoavat korkeat jyrkkärinteiset kalliomäet, joiden luonto poikkeaa huomattavasti ympäröivistä peltoalueista. Salon keskusta on rakentunut Uskelanjoen suulle, alavaan ja tasaiseen savilaaksoon.

Vesistöt ja vesitalous

Salon seudun yhdyskuntien vesihuolto perustuu 100 % pohjavesiesiintymien hyväksikäyttöön. Salon seudun tärkeimmät pohjavesialueet liittyvät kolmannen Salpausselän reunamuodostumaan ja siihen liittyviin harjuihin ja deltoihin. Laajemmalla tarkastelualueella on kolme pohjavesialuetta, joista kaikki ovat 1-luokan pohjavesialueita, ja kaksi pistemäistä pohjavesialuetta. Suunnittelualueella ei ole luokiteltua pohjavesialuetta. Uskelajoen (keskustassa Salonjoki) valuma-alueen laajuus on noin 565 km². Uskelanjoki on pääjuoksua pitkin mitattuna 57 kilometriä pitkä. Suomen jokien joukossa se määritellään mutkaiseksi.

Pienet järvet ja kulttuurimaisemaa halkovat joet ovat Salon seudulle tyypillisiä vesistöjä. Tarkastelualueella merenlahden rooli on merkittävä. Osayleiskaava-alueen eteläpuolella on jäteveden puhdistamo puhdistusaltainen.

Salon keskusta on vuoden 2011 lopulla määritelty merkittävän tulvariskin alueeksi. Meritulvan sijaan jääpadot aiheuttavat alueella suurimman tulvariskin. Jään purkautuessa jääpadot muodostuvat kohtiin, joissa jään kulku on estynyt. Tällaisia kohtia ovat esimerkiksi joen kapeimmat kohdat ja sillat. Patoja voi myös muodostua ennen aikaisesti irtoavan jään lähtiessä liikkeelle kasvaneen virtauksen takia. Salon suurimmissa tulvissa ylin vedenkorkeus on noussut noin +2,6 metriä.

Maisema

Salo sijoittuu maisemamaakuntajaossa lounaismaan maisemamaakunnan alueelle, lounaisen viljelyseudun sekä lounaisrannikon ja Saaristomeren seudun rajamaastoon. Kaava-alueen pohjoisosasta, Niinistönkadun pohjoispuolella, aukeaa valtakunnallisesti arvokas Halikonjoen ja Uskelanjoen maisema-alue. Maisema-alue ulottuu Halikonlahden pohjukasta Halikon ja Salon taajamia sivuten koilliseen Uskelanjokilaaksoa pitkin Perttelin kirkon ohitse ja luoteessa Halikonjoen laaksoa pitkin Vaskion kylään. Maisema-alueella on ollut runsaasti asutusta jo esihistoriallisella ajalla aina kivikaudelta lähtien.

Kaava-alueen länsipuolella avautuu Halikonlahden kulttuurimaisema, joka on arvotettu valtakunnallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi. Halikonlahden laaja kulttuuri-

urimaisema koostuu kolmesta edustavasta kartanoympäristöstä (Vuorentaka, Viurila ja Joensuu), Halikon keskiaikaisesta harmaakivikirkosta sekä Halikonjoen varren viljelyaukeista. Halikonjoki on uurtanut savimaahan mutkittelleen, paikoin hyvinkin syvän uomansa. Maisemakokonaisuuteen liittyy myös Rikalan rautakautinen kalmisto ja linnavuori. Mainitut kohteet ovat yksittäisiä ja sijaitsevat keskusta-alueen ulkopuolella.

Osayleiskaava-alueen merkittävin maisemakokonaisuus on keskustan läpi virtaava Salonjoki, sen viherympäristö sekä joen yhteyteen muodostuneet puistoalueet, kuten rautatieaseman puisto ja Horninpuisto.

Väestö

Salon kaupungin väestömäärä oli työn käynnistyessä vuoden 2011 alussa 55 243 asukasta. Koko Salon talousalueen väkiluku oli vuoden 2009 lopussa noin 76 000 asukasta. Salon kaupungin väkiluku on lisääntynyt 2000-luvun aikana noin 0,5 % vuodessa, eli keskimäärin noin 230 asukkaalla vuodessa.

Tilastokeskuksen vuonna 2009 tehdyn ennusteen mukaan väestönkasvu Salossa tulee jatku-
maan noin 0,5 % vuodessa. Ennusteen mukaan Salon väestömäärä olisi vuonna 2035 kasvanut
noin 15 % ja väestömäärä olisi noin 63 140. Salon väestöstä noin 47 % asuu
keskustaajamassa. 1990-luvulta asti Salon kaupungin väestönkasvu on kohdistunut juuri
keskustaajamaan. Keskustan osayleiskaava-alueen asukasluku oli kesällä 2013 5685 asukasta.
Osayleiskaava-alueen väestömäärä on viimeisen 25 vuoden ajan ollut noin 10 % koko nykyisen
Salon väestömäärästä. Prosentuaalisesti kaava-alueen väestömäärän kasvu on ollut aikaisem-
min pienempää kuin koko Salon kaupungilla keskimäärin. Tällä hetkellä keskusta alueella on
tapahtunut väestönkasvua, vaikka koko Salon alueen väestömäärä on vähentynyt.

Taloudellinen tilanne Salon kaupungissa on heikentynyt ennen kokemattomalla tavalla vuosina
2008-2012, jolloin Nokia Oyj:n puhelintuotannon romahdus johti puhelintehtaan sulkemiseen ja
noin 5000 työpaikan katoamiseen Salosta. Tämä on kääntänyt myös Salon väestökehityksen
laskuun parin viime vuoden aikana. Heinäkuussa 2013 Salossa oli 54 765 asukasta.

Ottaen kuitenkin huomioon Salon kehitysedellytykset, aiemman pitkän aikavälin väestönkasvun
sekä kasvavan iäkkään väestönosan halun hakeutua keskustapalvelujen ääreen, on realistista
varautua suunnitelmakaudella noin 2000 asukkaan lisäykseen keskusta-alueella.

Asuminen

Salon asuinrakentaminen on kohdistunut vahvasti pientaloihin. Asuinkerrostaloja on rakennettu
keskustassa keskimäärin 1-2 vuodessa. Kerrostalotuotannosta suurin osa on ollut aiempina
vuosikymmeninä liike-, palvelu- ja toimistorakentamista. Kerrostalokortteleiden kerrosluvut
vaihtelevat pääsääntöisesti kahden ja neljän välillä. Tiivistä ja yhtenäistä
asuinkerrostalorakentamista on ruvettu rakentamaan keskusta-alueelle viimeisen 15 vuoden
aikana.

Keskustan kerrostaloalueiden ja kaupallisen keskustan yhteyteen on rakentunut useita
erillispientalojen asuinalueita, joissa on edelleen havaittavissa niiden syntyajankohdan
ominaispiirteet huolimatta siitä, että rakennuksia on korjattu ja uudistettu asukkaiden tarpeiden
mukaan. Osayleiskaava- alueella merkittävimpiä näistä ovat Salonjoen vastapuolille sijoittuvat
Kauniaisen ja Moisio pientalokeskittymät. Näillä kulttuuriympäristöinäkin arvokkailla
asuinalueilla merkittävä osa rakennuskannasta on peräisin 1920- ja 1930 -luvuilta. Arvokkaat ja
hyväkuntoisina pidetyt puutalot ovat muutamia tyhjillään olevia rakennuksia lukuun ottamatta
säilyneet edelleen asuinkäytössä. Myös Enolan alue näitä uudempaa alueen on muodostunut
viihdyttäväksi ja säilyttämisen arvoiseksi pientalomiljöökiksi.

Salonjoen itäpuolelle sijoittuvat osayleiskaava-alueen laajimmat yhtenäiset asuinkerrostalojen
alueet. Hermannin sekä Pahkavuoren kaupunginosiin 1970- ja 2000-luvuilla rakentuneet
kerrostalokorttelit ovat osayleiskaava-alueen tiiveimmin asuttuja alueita.

Vanhon pientaloalueiden lisäksi muita osayleiskaava-alueella sijaitsevia yhtenäisiä
asuinrakentamisen alueita ovat Enolan pientalopainotteinen asuinalue sekä Salon- ja
Ollikkalankatujen ympäristöihin pääosin 1950-1970 -luvulla rakentuneet alueet. Maantien 110
eteläpuolella asuinalueet liittyvät tiiviisti toisiinsa. Tien pohjoispuolella asuinkorttelit muuttuvat
väljemmiksi, maankäytön tehokkuus laskee ja viheralueiden määrä lisääntyy.

Viher- ja virkistysalueet

Salonjoen ja rautatieaseman ympäristöt muodostavat nykyisellään viihtyisän viher- ja virkistysalueiden kokonaisuuden aivan kaupungin ydinkeskustaan. Lisäksi Salonjokeen laskeva Vähäjoki, urheilupuiston liikuntakeskittymä ja Pahkavuoren kuntoradan viherympäristö muodostavat heti osayleiskaava-alueen eteläpuolelle viihtyisiä ja toimivia kevyen liikenteen yhteyksiä sisältävän ja alueita yhdistävän viherverkoston. Vähäjoen vehreät ranta-alueet on viime vuosina monelta osin kunnostettu erinomaiseksi virkistysalueeksi. Meriniityn länsipuolella sijaitsee Varesvuoren viheralue.

Turun- ja Helsinginteiden sekä maantien 110 väliin muodostuvat Kauniaisien, Moisio ja Enolan pientalopainotteiset asuinalueet ovat kokonaisuutenaan vehreitä, joskin yleisiä viher- ja virkistysalueita on alueilla varsin vähän. Kaupunkia ympäröivät lukuisat kukkulat ovat kasvilisänsä runsaita ja ulkoilumaastoina miellyttäviä. Meriniityn eteläpuolella Halikonlahden ja Ollikkalan pohjoispuolella Uskelanjoen laajat ja laakeat kulttuurimaisema-alueet toimivat kevyen liikenteen yhteyksineen vaihtoehtoisina virkistysreitteinä.

Ympäristöhäiriöt

Melu

Suunnittelualueella melua aiheuttavat merkittävimmin tie- ja katuliikenne sekä rautatie. Paikallisia pistemäisiä melulähteitä voivat olla jotkin teollisuuslaitokset.

Salon keskusta-alueelle ei ole tehty kattavaa kokonaismeluselvitystä. Tie- ja katuliikenteen osalta laajin on Salon itäisen ohikulkutien rakentamisen yleissuunnitelmassa 2006 esitetty meluselvitys, joka kattaa päätie- ja katuverkon ydinkeskustaa lukuun ottamatta. Laskelmissa on esitetty päiväajan keskiäänitason leviämiskartat vuosien 2003 ja 2020 liikenteellä nykyverkolla ja kehätien ollessa rakennettuna. Yöajan melukarttoja ei ole esitetty.

Yli 55 dB melulle altistuvien asukkaiden määrä em. selvityksessä oli noin 1500. Jos keskusta-alue huomioitaisiin, kasvaisi altistuneiden määrä tästä vielä selvästi.

Asemakaavoitusta varten on suunnittelualueella tiedossa seuraavat meluselvitykset:

- Annankatu II (Armfeltin alue korttelit 3-10, ääneneristävyys ja tieliikennemeluselvitys, 2009-2010)
- Enola I (tieliikennemeluselvitys asemakaavan muutosalueella, 2010)
- Prisman laajennus (tie- ja rautatieliikenteen sekä lauhdutinjärjestelmän ympäristömeluselvitys, 2008)
- Retail Park Salo, laskennallinen ympäristömeluselvitys (2006)

Näissä meluselvityksissä on esitetty melutason leviäminen suunnittelualueella ja tarvittavat kaavamerkinnot mm. rakennusten ääneneristävyydelle. Annankadun selvityksestä voidaan todeta, että esimerkiksi keskustan pääkaduilla vallitseva päiväajan melutaso on 60-70 dB, ja rakennusten kadunpuolen julkisivuihin kohdistuva melutaso 60-67 dB mikä edellyttää ääneneristystä koskevaa kaavamääräystä. Toisaalta umpikortteleiden sisäpihalla melutaso voi olla selvästi alle 55 dB.

Raideliikennemelusta ei ole juurikaan selvityksiä. Prisman laajennuksen meluselvityksestä on tulkittavissa, että raideliikenteen aiheuttaman päiväajan 55 dB melualueen etäisyys ratalinjasta on noin 100 m. Lähellä asemaa etäisyys voi olla pienempi, koska kaikki junat pysähtyvät asemalla. Yöaikana rataosalla ei ole säännöllistä liikennettä, eli yöajan melua ei ole tarpeen esittää.

Teollisuuslaitosten ympäristömelusta ei ole tiedossa olevia selvityksiä. Alueella on ympäristölupavelvollisia laitoksia, ja ainakin Leinovalu Oy (Leinonkatu 5) on ympäristöluvassa velvoitettu meluselvityksen laatimiseen.

Salon yleiskaavassa 2020 on esitetty suunnittelualueelle meluntorjuntatarve Ollikkalassa Hämeentien suuntaan sekä tulevan ohitustien suuntaan.

Jatkoselvitystarpeita asemakaavoitusvaiheessa meluun liittyen on ainakin Hornin uusien asuinalueiden kohdalla Tehdaskadun liikenteen kasvaessa Sokeritehtaan alueen maankäytön kehittyessä. Pääväylien ja -katujen sekä radan varten mahdollisesti tulevan asuinrakentamisen osalta on tehtävä meluselvitys ja esitettävä alustava meluntorjunnan toteuttamistapa. Kokonaan uusia asuinalueita kaavoitettaessa (myös kun esim. teollisuusalue muutetaan asuinalueeksi) on muistettava, että yöajan melutaso on usein mitoittava tekijä.

Ilman laatu

Salon kaupungissa ei ole jatkuvia mittausasemia, vaan ilmanlaatua on selvitetty kampanjalounteisesti mittaamalla.

Ilmatieteen laitos toteutti hengitettävien hiukkasten (PM10) pitoisuusmittaukset Salossa jaksolla 29.9. - 29.11.2006.

Turuntie 3 mittauspisteessä raja-arvon $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ylittäviä vuorokausipitoisuuksia mitattiin yksi kappale ($66 \mu\text{g}/\text{m}^3$). Itse raja-arvon ei kuitenkaan voida todeta ylittyneen, koska vuodessa sallitaan 35 kpl raja-arvon ylityksiä. Ohjearvoon $70 \mu\text{g}/\text{m}^3$ verrattava vuorokausipitoisuus oli lokakuussa $27 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ja marraskuussa $34 \mu\text{g}/\text{m}^3$, eli ohjearvon ei voida todeta ylittyneen.

Hiukkaspitoisuuden tuntivaihtelun todettiin olevan kytköksissä liikenteen määrään. Korkeimpien pitoisuushuippujen alkuperäksi arveltiin katupölyä.

Salon suurin yksittäinen päästötuottaja on Voimavasu Oy. Lisäksi merkittävä päästöjen tuottaja on Leinovalu Oy, jonka päästöt sisältävät muun muassa raskasmetalleja.

Kokonaisuutena arvioiden Salon keskustan ilmalaatu on suurimman osan vuodesta hyvä. Syksyllä ensimmäisten pakkasten aikaan sekä keväällä lumen sulettua katupöly lisääntyy, jolloin ilmanlaadun ohjearvot voivat ylittyä. Raja-arvojen ylittyminen on epätodennäköistä. Vastaava ongelma on kaikissa Suomen suurimmissa taajamissa.

Ilmanlaadun kannalta näyttää siltä, että erityisempää lisäselvitystarvetta ei ole. Pakokaasujen aiheuttaman haitta-alueen laajuutta voidaan arvioida YTV:n (nyk. HSY) esittämällä suositus- ja minimietäisyysarvoilla.

Radan tärinä

Salon keskustan osayleiskaavan 2035 laadinnan tueksi on tehty erillinen selvitys raideliikenteen tärinästä (Ramboll Finland Oy). Selvityksessä tarkastellaan raideliikenteen tärinää laskennallisilla menetelmillä.

Suunnittelualueella oleva rata on Helsingistä Turkuun johtava niin sanottu rantarata. Radan päällysrakenneluokka on C₂ (ratapölkky betonina, valmistunut vuoden 1987 jälkeen, tukikerros raidesepeliä).

Kaava-alueella on suoritettu aiempia tärinäselvityksiä seuraavasti:

- Salon keskustan ja Mahlakankareen alueen tärinäselvitys, 2003
- Alhaisten kortteli (Tärinä- ja ympäristömeluselvitykset 2008, Täydentävä tärinäselvitys 2010)
- Enola I (tieliikennemelu- ja tärinäselvitykset asemakaavan muutosalueella, 2010)
- Prisman laajennus (rautatieliikenteen tärinäselvitys ja ympäristömeluselvitys, 2008)
- Selvitys rautatieliikenteen aiheuttaman tärinän vaikutuksesta Salon Retail Parkin alueella, 2006

Prisman laajennuksen ja Retail Parkin alueen tärinäselvitykset ovat koskeneet raideliikennetärinää, muut selvitykset tieliikennetärinää.

Johtopäätöksiä

Koska tarkastelualueella ei ole tärinämittauksia tehty, ei tarkkoja tietoja alueen tärinästä ole. VTT:n määrittämällä arviointitasomenettelyllä (Suositus liikennetärinän arvioimiseksi maankäytön suunnittelussa, VTT Working Papers 50, Espoo 2006) on kuitenkin voitu arvioida yleisesti minkä tasoista tärinä eri etäisyyksillä radasta on, kun radan liikenne tunnetaan.

Tarkastelujen perusteella tärinäalueen laajuus rautatiestä ulottuu 275...450 metrin etäisyydelle radan molemmille puolille. Tärinäalueen laajuuteen vaikuttaa eniten tavarajunien määrä ja junien käyttämä nopeus kyseisellä rataosuudella.

Tärinäalueen rajauksia on syytä tarkentaa tärinämittausten avulla, kun uusia rakennuksia suunnitellaan esitetyille tärinäalueille. Tärinämittausten avulla tärinän tasosta saadaan tarkempi kuva nykyisellä junaliikenteellä vallitsevissa maaperäolosuhteissa tarkastelualueella.

Mikäli alueen raideliikenteessä odotetaan tapahtuvan merkittäviä muutoksia, voidaan muutosten vaikutusta arvioida laskennallisesti.

Pilaantuneet maat

Keskustan osayleiskaavan alueella sijaitsevia kohteita, joissa on maankäytöllisiä rajoitteita pilaantuneista maista johtuen, on kartoitettu Salon kaupungin tietokannoista ja Ympäristöhallinnon maaperän tilan tietojärjestelmästä (MATTI).

Maaperän pilaantuminen voi johtua esimerkiksi teollisesta toiminnasta, kaatopaikkatoiminnasta, jätteiden käsittelystä tai vahingoista ja vuodoista. Maaperän pilaantuminen arvioidaan valtioneuvoston asetuksen 214/2007 perusteella. Asetuksen mukaan pilaantuminen ja kunnostustarve arvioidaan kohdekohtaisesti riskinarviolla. Maankäyttö- ja rakennuslain perusteella maankäytön muutosten suunnittelun yhteydessä tulee selvittää kaavoitettavien alueiden pilaantuneisuus. Kunnostussuunnittelu tehdään asemakaavoitusvaiheessa. Pilaantuneiden kohteiden maankäytön muutoksissa tulee näin ollen huomioida maankäytönmuutoksesta mahdollisesti aiheutuva kunnostustarve. Maaperän pilaantuminen ja siten myös rajoitukset koskevat yleensä vain osaa tontin pinta-alasta.

Maanomistus

Yksityisten omistajien osuus osayleiskaava-alueen maanomistuksesta on hyvin merkittävä. Kaupungin osuus keskustan maanomistuksesta on varsin pieni lukuun ottamatta Meriniittyä, jossa kaupunki on vuokrannut suurimman osan tonteista yksityisille yrityksille. Kaupungin omistuksessa on muualla keskustassa lähinnä yleisten rakennusten tonttialueet, katualueet ja kaupungin viheralueet.

Kaava-alueella valtion omistamia tie- ja liikennealueita ovat maantie 110, maantien liittymästä pohjoiseen johtava osa Hämeentietä sekä rautatie.

Suunnittelualueen tarkempi kuvaus sekä kattava luettelo aluetta koskevista selvityksistä ja suunnitelmista on esitetty kaavaselostuksen oheismateriaalina olevassa lähtötietoraportissa (Keskustan rakenne ja kaavatilanne).

3.3.2 Kaavoitustilanne

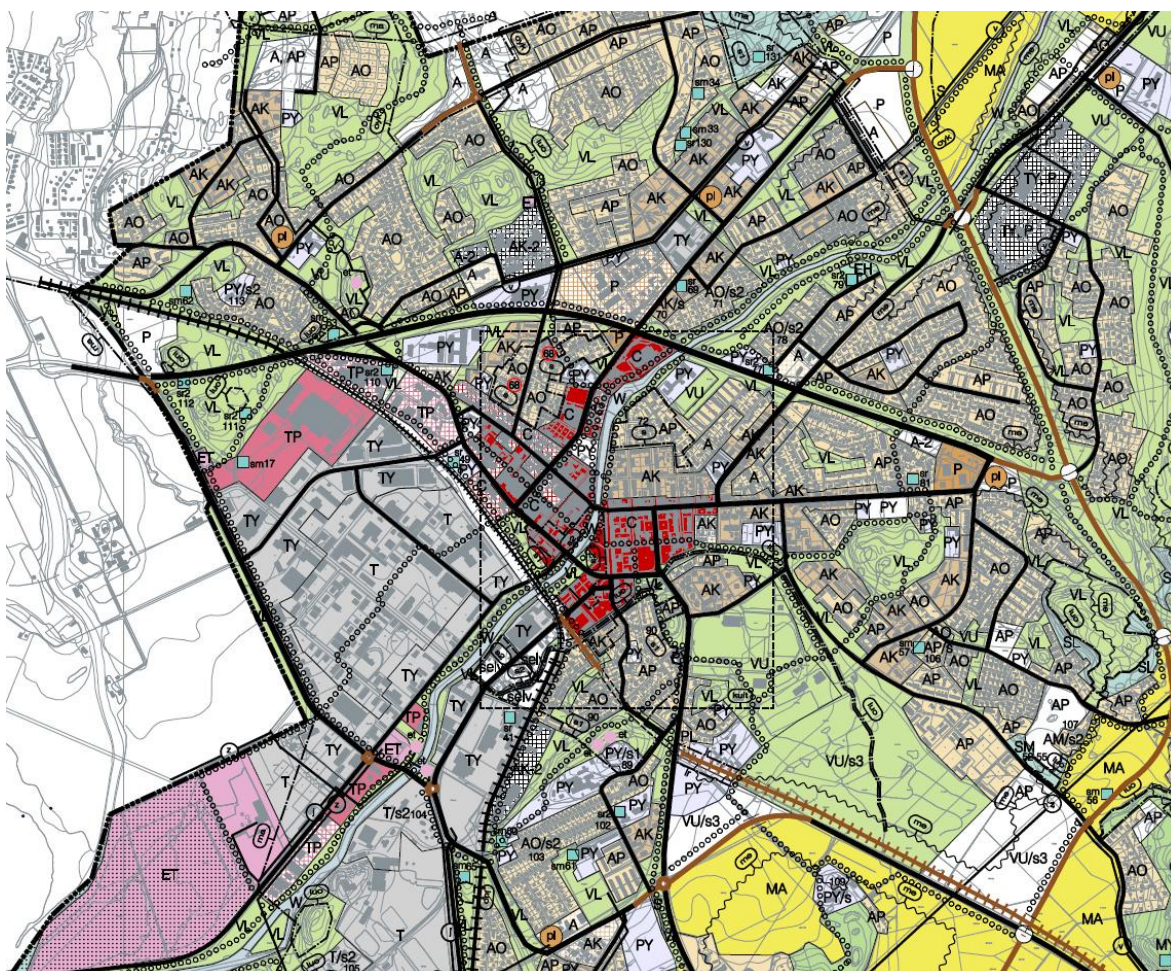
Suunnittelualueella on voimassa 12.11.2008 vahvistettu Salon seudun maakuntakaava ja 13.5.2009 lainvoimaiseksi tullut Salon yleiskaava 2020 sekä 16.11.2005 lainvoimaiseksi tullut Joensuun peltoaukean osayleiskaava. Voimassa olevat asemakaavat kattavat koko suunnittelualueen.

Maakuntakaava

Salon seudun maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu pääosin keskustatoimintojen alueeksi (C, punainen) ja työpaikka-alueeksi (TP, vaaleanpunainen). Keskustan ympäristössä on myös taajama-alueita (A, oranssi), teollisuusalueita (T, harmaa), virkistysalueita (V, vihreä), suojelualueita (S, sininen) ja kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeitä alueita (vaakaviivitus). Suunnitellut uudet liikenneväylät (kuten itäinen ohikulkutie) on merkitty punaisella viivalla ja ajoneuvoliikenteen ja rautatieliikenteen yhteystarpeet nuolipäisillä katkoviivoilla (kuten Salaisten liittymä). Maakuntakaavaan voi tutustua tarkemmin Varsinais-Suomen liiton sivuilla osoitteessa www.varsinais-suomi.fi.

Yleiskaava

Salon keskusta-alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Salon yleiskaava 2020, joka tuli lainvoimaiseksi 13.5.2009. Salon yleiskaava 2020 käsittää Salon kaupungin alueen ennen kuntaliitosta. Osayleiskaavassa keskusta-alueet on osoitettu punaisella värillä ja C-merkinnällä. Näille alueille voi sijoittua keskustatyyppistä asumista, työpaikkoja ja palveluja. Asuntoalueet on merkitty ruskealla (A, A-2, AK, AK-2, AP, AO). Lisäksi suunnittelualueelta on osoitettu alueita mm. palveluille ja hallinnolle (P, PL, oranssi), julkisille palveluille ja hallinnolle (PY, lila), työpaikka-alueelle (TP, vaaleanpunainen), teollisuudelle ja varastoille (T, TY, harmaa) ja virkistykseksi (VL, VU, VH, vihreä). Uudet tai kehitettävät/olennaisesti muuttuvat alueet on osoitettu vain reunastaan väritettyinä ja ruutukuviolla rasteroituna. Uudet tie- tai rautatie-yhteysvaraukset (kuten itäinen ohikulkutie ja ESA-rata) on merkitty kaavakarttaan ruskealla värillä.



Kuva 4. Ote Salon yleiskaava 2020:sta

Kaava-alueen länsireunassa, Prisman alueella, on voimassa oikeusvaikutteinen Joensuun peltoaukean osayleiskaava, joka tuli lainvoimaiseksi 16.11.2005. Osayleiskaavassa on osoitettu alueita liike- ja toimistorakennuksille (K), liikerakennuksille (KL-1) ja huoltamorakennuksille (LH) sekä lähivirkistys- (VL-1) ja suojaviheraluetta (EV-1).



Kuva 5. Ote Joensuun peltoaukean osayleiskaavasta

Keskustan osayleiskaava-alueen pohjoispuolella on Isokylä-Toijala-Tavolan osayleiskaava, jonka Salon kaupunginvaltuusto hyväksyi 16.9.2013. Kaavatyön yhteydessä on tutkittu Salaisten liittymän edellytyksiä ja vaikutuksia.

Keskustan eteläpuolelle, Rannikon alueelle, on kaupunginvaltuusto hyväksynyt 23.1.2012 Rannikon osayleiskaavan.

Asemakaavat

Koko osayleiskaava-alueella on alueen pohjoisosaan sijoittuvaa pientä aluetta lukuun ottamatta voimassa oleva asemakaava.

Koostekartta 2000-luvulla keskusta-alueelle valmistuneista asemakaavoista on esitetty seuraavalla sivulla.

Keskustan itäosan asemakaavat Helsingintien pohjoispuolella ja Salonkadun varsilla sekä Moision ja Enolan asuinalueilla ovat peräisin suurelta osin 1960-luvulta. Pääosa Torikadun yhteyteen sijoittuvien yleisten rakennusten korttelialueiden kaavoista sekä Pahkavuoren asemakaavat on peräisin kahden viime vuosikymmenen ajalta. Keskustan länsipuolen asemakaavoista suurin osa on saatettu ajantasalle 2000-luvulla.

Meriniityssä asemakaava on laadittu pääosin 1990-luvun alussa. Alueen uudemmat länsi- ja eteläosien kaavat ovat peräisin 2000-luvun alkupuolelta, kuten myös Hornin teollisuusalueen eteläinen osa.

Tarkempi kuvaus asemakaavatilanteesta on esitetty kaavaselostuksen oheismateriaalina olevassa lähtötietoraportissa (Keskustan rakenne ja kaavatilanne).

SALO keskusta 2000-luvun kaavat



Kuva 6. Kooste 2000-luvulla Salon keskusta-alueella valmistuneiden asemakaavojen kerrosluvuista

3.4 Selvitykset

3.4.1 Salon kaupallinen selvitys

Keväällä 2011 valmistunut Salon kaupallinen selvitys laadittiin kaupan tavoitteellisen palveluverkon määrittelemiseksi keskustan osayleiskaavaa ja Salon yleiskaavallisen ohjelman laatimista varten. Kaupallisessa selvityksessä on esitetty Salon vähittäiskaupan nykytila, kehitysnäkymät, kehittämistarpeet ja kehittämismahdollisuudet, kaupallisten alueiden määrä, rakenne ja sijainti sekä kaupan palveluverkon kokonaisuus osana toimivaa ja kestävää alue- ja yhdyskuntarakennetta. Selvityksessä on tunnistettu myös Salon kaupungin kaupan kehitykseen vaikuttavat vähittäiskaupan yleiset kehitystrendit ja koko Salon talousalueen vähittäiskaupan yleispiirteet. Selvitys perustuu vähittäiskaupan ja yhdyskuntarakenteen yleisten kehittämis- ja tavoitteiden tunnistamisen lisäksi olemassa olevan kaupallisen palvelurakenteen kokonaistarkasteluihin sekä väestöennusteperusteisiin ostovoimatarkasteluihin. Työssä on otettu huomioon ympäristöministeriön kaupan sijainnin ohjausta koskevat ohjeet, valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sekä hallituksen esitys eduskunnalle maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskauppaa koskevien säännösten muuttamisesta 3.12.2010 (HE 309/2010).

Tavoitteellisessa kaupan palveluverkon luonnoksessa on määritelty Salon ydinkeskustan kaupan kehittyminen seuraavasti: "Salon ydinkeskusta kehittyy keskustahakuisen erikoiskaupan ensisijaisena sijaintipaikkana ja koko talousalueen kaupallisena pääkeskuksena. Ydinkeskustassa on monipuoliset kaupan palvelut (päivittäistavarakauppa, kattavat keskustahakuisen erikoiskaupan palvelut, muut kaupalliset palvelut), keskustatoiminnot, julkiset palvelut sekä kulttuuri- ja matkailupalvelut. Palvelut ovat hyvin saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla. Alueelle voi sijoittua vähittäiskaupan suuryksiköitä." Muista kaupan alueista todetaan seuraavasti: "Halikon kaupan alue, market-alue, Somerontien yritysalue, Enolan alue sekä Meriniityn, Ollikkalan ja Hel-singintien itäpään tilaa vaativan kaupan alueet kehittyvät monipuolisina kaupallisina keskuksina. Kaupan alueiden merkitys on seudullinen. Alueille voi sijoittua vähittäiskaupan suuryksiköitä. Alueiden kehittämisessä ja toteutuksen ajoittamisessa tulee ottaa huomioon Salon ydinkeskustan kaupan toiminta- ja kehitysedellytysten turvaaminen."

Salon kaupallinen selvitys (FCG Finnish Consulting Group Oy, 3.5.2011) on osa kaavaselostuksen oheismateriaalia.

3.4.2 Liikennesuunnitelma

Salon keskustan osayleiskaavaan liittyen Trafix Oy on laatinut 7.1.2014 päivätyn liikennesuunnitelman. Suunnitelma sisältää seuraavat tarkastellut osa-alueet:

- Liikenne-ennusteet
- Liikenneturvallisuuden toimenpideohjelma
- Liikenneverkko
- Pysäköinti

Liikennemäärien ennustetaan kasvavan Salon keskustaajaman alueella 37 % vuoteen 2035 mennessä. Kasvusta noin puolet on seurausta maankäyttömäärien kasvusta. Vuoden 2035 ennustetilanteet on tarkasteltu sekä nykyisellä liikenneverkolla että osayleiskaavan mukaisella verkolla. Liikennemallissa vuoden 2035 tilanteessa on keskustassa hidastettu ajoneuvojen nopeuksia, mikä siirtää läpikulkevaa liikennettä muille reiteille. Kun osayleiskaavan mukaiset toimenpiteet katuverkolla toteutetaan (esim. keskustan liikenteen ajonopeuksia alentavat toimenpiteet), keskustan liikennemäärät vähenevät selvästi. Lisäksi Kt52 uusi linjaus tulee vähentämään keskustan läpiajoliikennettä.

Liikenneturvallisuus on parantunut viime vuosina. Kaupungin alueella onnettomuudet ovat vähentyneet vuosittain koko 2000-luvun ajan. Epäviihtyisiä ja vaikeasti hahmotettavaa jalankulku- ja pyöräily-ympäristö lisäävät liikkumisen turvattomuutta keskusta-alueella. Myös ajoneuvoliikenteen nopeudet ja kulkumuotojen risteäminen aiheuttavat konfliktitilanteita ja lisäävät onnettomuusriskiä. Keskeisiä toimenpiteitä keskusta-alueen liikenneturvallisuuden ja liikkumisen turvallisuuden tunteen parantamiseksi ovat ajoneuvoliikenteen nopeuksien hillintä sekä kävelyn ja pyöräilyn aseman parantaminen.

Liikenneverkollisesti suurin kehityshanke on itäinen ohikulkutie, joka vähentäisi keskustan liikennettä ja tarjoaisi raskaalle liikenteelle sujuvan yhteyden keskustan ohi moottoritille. Mahdollinen Salaisten liittymä toisi liikennettä Kauniaisten pientaloalueen läpi Turuntielle liikenteellisesti hankalaan paikkaan. Ydinkeskustan ostosalueen viihtyisyyttä ja jalankulun edellytyksiä olisi parannettava. Pyörätieverkkoa esitetään täydennettäväksi keskustan alueella. Pääpyöräteiden verkosta esitetään suunnitelma, jonka mukaisesti se on esitetty kaavaluonnoksessa.

Salon linja-autoliikenne käsittää keskustaajaman paikallisliikenteen, kaupungin sisäisen taajamakeskusten välisen liikenteen ja kaupungin rajan ylittävän liikenteen. Näistä kahden ensimmäisen toimivalta on Salon kaupungilla. Rajan ylittävä liikenne kuuluu Varsinais-Suomen ja Uudenmaan ELY-keskusten toimivaltaan. Salossa pysähtyvät myös Turun ja Helsingin väliset junat.

Salon paikallisliikenteessä on kolme linjaa, jotka liikennöivät keskustaajaman alueella. Linjat liikennöivät puolen tunnin vuoroväliä. Salon kaupunginhallitus päätti syksyllä 2013, että Salon kaupungin toimivaltaan kuuluva joukkoliikenne järjestetään siirtymäajan liikennöintisopimusten päättymisen jälkeen markkinaehtoisella järjestämistavalla. Järjestämistapaa täydennetään tarvittaessa ostopalveluilla ja lisäksi kehitetään kutsuliikennettä. Turun ja Helsingin välillä liikennöi junia arkisin noin tunnin vuorovälillä. Päivittäin yhteyksiä Turun ja Helsingin välillä on 17 lähtöä suuntaansa ja ne pysähtyvät Salossa. Joukkoliikenteen käyttäjämääristä ei ole luotettavaa tietoa.

Keskustan osayleiskaavassa tehostetaan merkittävästi asemanseudun maankäyttöä ja työpaikkarakentamisen edellytyksiä. Tämä tukee Salon rautatieaseman säilymistä jatkossakin Turku-Helsinki -radan asemapaikkana. Joukkoliikenteen matkakeskus on mahdollista siirtää rautatieasema yhteyteen, mikä helpottaisi entisestään asiakkaiden siirtymistä kulkuneuvosta toiseen. Ennen sitä selvitetään, voidaanko Vilhonkadun linja-autoliikenne siirtää toiselle reitille, esimerkiksi Katrineholminkadun kautta kulkeväksi.

Työn aikana tehdyn tutkimuksen mukaan keskusta-alueen pysäköintialueiden paikoista huippuaikana noin puolet kaikista paikoista oli käytössä ja suosituimmilla kaduilla liikekeskustassa kaikki paikat olivat täynnä. Pysäköinnin lähtökohtana on ilmaisen kadunvarsipysäköinnin säilyttäminen, mutta vinopysäköinti muutetaan taskupysäköinniksi. Uudet pysäköintilaitokset voisi kytkeä ydinkeskustan ympärille tehtävään pysäköinnin ohjausjärjestelmään, joka kertoo pysäköintilaitosten vapaista paikoista.

Liikennesuunnitelma sekä Liikenneselvitys, nykytilan analyysi (Trafix Oy) ovat osa kaavaselostuksen oheismateriaalia.

3.4.3 Selvitys Salon kaupungin palveluverkon kehittämiseen liittyvistä linjauksista

Salon kaupungin palveluverkkoa on selvitetty vuosina 2010-2011, ja uusi tarkastelukierros on käynnistetty vuoden 2013 syksyllä. Työ on edelleen käynnissä eikä johtopäätöksiä ole tämän selostuksen valmistumiseen mennessä käytettävissä. Osayleiskaavatyön kannalta tästä ei kuitenkaan ole haittaa, koska kyse on hyvin pitkälti toiminnallisista tarkasteluista. Kaupungin vaikeasta taloudellisesta tilanteesta johtuen lähtökohtana nimittäin on palvelujen kehittäminen nykyisen rakennuskannan ja nykyisten alueiden puitteissa myös keskusta-alueella. Tulevaisuudessa haetaan olemassa olevien tilojen käytön tehostamista, palvelujen yhdistämistä ja mahdollisimman joustavaa tarjontaa lähellä käyttäjiä. Maankäytön ja kaavoituksen kannalta tämä tarkoittaa, ettei pakottavaa tarvetta ole varata tilaa uusille, erillisille yleisten rakennusten alueille. Käytännössä kehitys tulee kulkemaan siihen suuntaan, että käyttötarkoitukset limityvät yhä enemmän jopa yksittäisissä rakennuksissakin.

Selvitys Salon kaupungin palveluverkon kehittämiseen liittyvistä linjauksista (Oy Audiapro Ab, 15.6.2011) on osa kaavaselostuksen oheismateriaalia.

3.4.4 Salon Keskustan sosiaalisen ympäristön selvitys

Syksyn 2010 ja kesän 2011 aikana toteutettu Salon keskustan sosiaalisen ympäristön selvitys sisälsi asukaskyselyn, nuorisokyselyn ja eläytymismenetelmää soveltavan tarkentavan kyselyn. Asukas- ja nuorisokyselyn sekä eläytymismenetelmän vastaukset olivat sisällöltään samankaltaisia. Tehtyjen kyselyiden perusteella sekä asukkaat että nuoret toivovat viihtyisää oleskelukeskustaa, joka voisi toimia kaikkien kaupunkilaisten olohuoneena. Viihtyisässä keskustassa olisi viheralueita ja puistoja sekä monipuolisesti tapahtumia, kahviloita ja kauppoja. Erityisesti nuorilla tulisi olla ydinkeskustassa oleskelupaikkoja ja tekemistä. Nyt aikaa vietetään kauppakeskuksissa, koska muita paikkoja ei ole. Keskustan liikennejärjestelyjä toivotaan kehitettävän edelleen. Kevyenliikenteen olosuhteiden parantaminen ja erityisesti kävelijöiden turvallisuuden lisääminen on yksi esiin nostettu teema. Parkkipaikkojen sijoittelu ja riittävyys sekä palveluiden saavutettavuus on toinen ja osittain edellisen kanssa ristiriitainen teema. Monissa muissakin asioissa asukkaiden toiveet olivat ristiriitaisia.

Salon keskustan sosiaalisen ympäristön selvitys (Turun ammattikorkeakoulu, 2011) on osa kaavaselostuksen oheismateriaalia.

3.4.5 Asemanseudun kehittämissuunnitelma

Asemanseudulle laadittiin vuoden 2011 aikana erillinen suunnitelma, jossa ideoitiin erilaisia vaihtoehtoja aseman alueen ja liikekeskustan kehittämiseksi. Tavoitteena oli kuvata ratkaisuja, joilla alueesta kehittyisi mielenkiintoinen, monipuolinen ja miellyttävä kaupunkiympäristö. Asemanseudun kehittämisen keskeisiksi teemoiksi nostettiin:

- Asemanseudun painoarvon määrittely koko ydinkeskustan kehityksessä. Raideliikennettä ja aseman potentiaalia painottava malli esittää aseman ympäristön keskustan kehityksen dynamona, minkä raideliikenteen kehitys on mahdollistanut. Tällöin keskustatoiminnot ovat levittäytyneet selkeästi asemakortteleihin ja keskustamaiselle työpaikkarakentamiselle on kysyntää myös Meriniityn puolella. Toisenlaista painotusta edustaa malli, jossa asemanseutu on nähty matkakeskuksen myötä kehittyvänä kulttuurin ja työpaikkojen vyöhykkeenä.
- Asemanseutu ja radanvarsi on tilaa vievien keskustahakuisten toimintojen ja palvelujen otollinen sijoituspaikka, jolla on tarjota hyvät liikenneyhteydet. Nykyisten keskustakorttelien alueelta on vaikea löytää vastaavia yhtenäisiä laajoja, uusia alueita.
- Katuverkon onnistunut muutos kaupunkimaisemmaksi, turvallisemmaksi ja kevyttä liikennettä suosivaksi. Laajentuva kävelypainotteisen keskustan vyöhyke tulisi liittää asemaan eheästi.
- Tapionpuiston ja Asemapuiston kehittäminen kaupunkilaisten vihreänä oleskelualueena. Alueen muutoksen vauhdittajina ovat asemakorttelin kehitys ja puiston liittyminen osaksi kävelypainotteista keskustavyöhykettä.
- Kaupunkikuvan kehittäminen. Asemanseudusta muodostuu Salon keskustaan uusi portti, eheästi keskustaan liittyvä matkakeskus. Kaupunkikuvan ja rakentamisen volyymin kannalta alue tarjoaa muihin keskustan kortteleihin nähden monipuolisempia mahdollisuuksia.
- Kehityksen joustavuus. Alueen mittavuus sekä erilaiset vyöhykkeet tarjoavat vaihteittaiseen kehitykseen ja erilaisten toimintojen rinnakkaiseloon hyvät mahdollisuudet.
- Asukasmäärä. Asemanseudulle on tarpeen esittää asuntorakentamista, jotta kasvuennusteiden asukasmäärän lisäykseen voidaan varautua.



Kuva 7. Havainnekuvat Asemanseudun kehittämissuunnitelmasta

Asemanseudun kehittämissuunnitelma (Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy, Ramboll Finland Oy, 15.11.2011) on osa kaavaselostuksen oheismateriaalia.



3.4.6 Sokeritehtaan kehittämissuunnitelma

Varsinaisen osayleiskaava-alueen ulkopuolella sijaitsevalle, mutta välittömästi sen eteläpuolella sijaitsevalle sokeritehtaan alueelle laadittiin erillinen luonnossuunnitelma vuoden 2011 aikana. Työn tavoitteena oli tutkia alueen vaihtoehtoisia käyttömahdollisuuksia sekä Viitannummen ja Viitanlaakson asuinalueiden kytkemistä sokeritehtaan alueen välityksellä osaksi Salon kaupunkirakennetta.

Sokeritehtaan aluetta ei kuitenkaan sisällytetty tässä vaiheessa keskustan osayleiskaava-alueeseen, koska alueen tulevaisuuteen olennaisesti vaikuttava kaukolämpölaitoksen tulevaisuus on ollut avoin.

Sokeritehtaan alueen kehittämissuunnitelma (Arkkitehtitoimisto Petri Laaksonen Oy, Pöyry Finland Oy 13.10.2011) on osa kaavaselostuksen oheismateriaalia.





Kuva 8. Havainnekuvat Sokeritehtaan kehittämissuunnitelmasta

3.4.7 Salo rakennettu kulttuuriympäristö

Salon yleiskaava 2020:een ja sen yhteydessä laadittuun keskustan kaavarunkoon liittyen laadittiin Salo rakennetun kulttuuriympäristön kartoitus vuonna 2004. Arvokohteet luokiteltiin kaavalla suojeltaviksi ja sellaisiksi, joiden säilymiseen tulisi pyrkiä. Kartoituksessa ei arvioitu kohteiden säilyttämistä suhteessa yleiskaavan maankäytön tavoitteisiin.

Laadittavassa keskustan osayleiskaavassa on osoitettu suojeltavat rakennukset ja alueet lähtökohtaisesti tämän kartoituksen mukaisesti, kuitenkin niin, että kaavatyötä ohjanneen ryhmän näkemyksen ja/tai viranomaislausuntojen mukaisesti joidenkin rakennuskohteiden osalla on todettu perusteet lisätä tai poistaa suojelumerkintä.

Seuraava kohde on lisätty suojeltavaksi rakennukseksi:

- sr9, Hermannin koulun liikuntasali, 1/5/5, Rummunlyöjänkatu

Peruste: Hermannin koulukortteli muodostuu eri aikoina rakennetuista rakennuksista. Hermannin koulun 1930-luvun lopulla rakennettu voimistelusalirakennus on suunniteltu rakennushallituksessa ja tyyliuuntana se edustaa aikansa funktionalismia. Suunnitelmapiirustukset on päivätty 24.5.1939 ja ne on vahvistanut signeerauksellaan silloinen rakennushallituksen pääjohtaja arkkitehti Väinö Vähäkallio. Koulukortteli ympäristöineen muodostaa yhtenäisen kokonaisuuden ja Hermannin entinen voimistelusalirakennus on oleellinen osa tätä kokonaisuutta. Rakennuksen suojelu on perusteltua sekä korttelikokonaisuuden osana että funktionalistisen tyyliuunnan edustajana Salo kaupunkikuvassa.

Seuraavien rakennuskohteiden osalla on todettu perusteet poistaa suojelumerkintä:

- sr23, vanha kaupungin viraston piharakennus, Tehdaskatu 1

Peruste: Salo tekninen lautakunta on päättänyt 10.8.2010, että ns. ruokalarakennus puretaan. Suojelumerkinnän poistaminen osayleiskaavasta noudattaa Salo kaupunginhallituksen päätöstä.

- sr 68, Asuinrakennus, Perttelinkatu 20

Peruste: Rakennus sijaitsee Kauniaisten pientaloalueella, joka suojellaan kokonaisuutena. Tämänkin rakennuksen suojelu toteutuu jo osana samankaltaisista rakennuksista muodostuvan kokonaisuuden kanssa.

Salon rakennettu kulttuuriympäristö (Tmi Lauri Putkonen, 13.12.2004, Salon yleiskaava 2020 selvitykset) on osa kaavaselostuksen oheismateriaalia.

3.4.8 Salon luontoselvitys ja täydennys 2013

Salon yleiskaava 2020:een ja sen yhteydessä laadittuun keskustan kaavarunkoon liittyen laadittiin Salon luontoselvitys vuonna 2004. Selvityksessä on kartoitettu perusteellisesti kasviston ja linnuston arvot Salon keskustaajaman ja sen lievealueen osalta. Selvityksen tarkkuustaso on riittävä myös asemakaavoituksen ja lupaharkinnan tarpeisiin. Salossa on tehty paikallisia liito-oravakartoituksia, joiden tieto on liitetty yleiskaava 2020. Lounais-Suomen ympäristökeskus on kartoittanut LSL mukaisia luontotyyppejä, joiden tieto on myös liitetty yleiskaava 2020:een. Natura 2000-alueiden tiedot ovat perustamispäätöksessä.

Salon luonnon monimuotoisuus on suurinta kolmella aluetyypillä. Nämä ovat: karut kalliomäet, meren rannikon rantaluhdat ja -lehdot sekä viljelylaaksojen puronvarsilehdot. Monimuotoisuus on alhaista peltoalueilla ja talousmetsissä. Luonnon arvoalueista laajin on Halikonlahden Natura 2000-alue ja siihen liittyvät rantaluonnon arvokohteet. Rannikon tuntumassa oleva isojen kalliomäkien alue on myös merkittävä kokonaisuus. Muut kohteet ovat suppeampia. Vähäjokivarren puronotko on linnustollisesti ja maisemallisesti arvokas alue, jota suositellaan kaavaan merkittäväksi luonnon monimuotoisuusalueeksi. Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen pyydettiin ornitologi Seppo Sällylältä lausunto koskien Salon keskustan lintukantaa. Lausunnossaan hän totesi seuraavaa (lyhennetty sisältö):

Salon vanhoissa puistoissa on hyvä pesimälinnusto. Linnut viihtyvät, koska monessa puistossa on jäljellä isoa vanhaa puustoa. Pensaita ja aluskasvillisuutta ei onneksi ole liikaa siivottu pois. Puistoissa esiintyvät linnut:

Asemanpuisto: nokkavarpunen, peippo, mustapää-, herne- ja pensaskertut, pajulintu. Talvisin punatulkku. Myös uhanalainen valkoselkätikka vaeltanut alueella ja vuosia sitten on tavattu harvinainen pätkinänakkeli.

Horninpuisto: viherpeippo, pikkuvarpunen, tiainen, satakieli, kultarinta, pätkinähakki

Vähäjoen rantapuisto: sinisorsa, koskikara, tikli, vihervarpunen, urpiainen, kuningaskalastaja, idänuunilintu (yhtenä kesänä), satunnaisesti turturikyyhky

Turkinkyyhkyjä on vuosien mittaan asustanut niin Vähäjoen rantametsissä kuin Aseman- ja Horninpuistoissakin. Kaikkialta Salosta löytyy nykyään fasaaneita ja kaikissa puistoissa on yleisenä lajina uunilintu.

Salon luontoselvitys (Metsätähti Oy, 16.2.2005, Salon yleiskaava 2020 selvitykset) on osa kaavaselostuksen oheismateriaalia.

3.5 Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Suunnittelun aloitusvaiheessa laadittiin vuorovaikutussuunnitelma, jossa nimettiin keskeiset kaavatyön aikana käytettävät osallistumisen ja vuorovaikutuksen menetelmät, vuorovaikutustilaisuuksien ja muut osallistumisen mahdollisuudet sekä keskeiset osalliset.

Kaikkina suunnitteluvaiheissa osallisilla on ollut mahdollisuus jättää suunnitelmasta mielipiteitä (OAS, lähtökohta- ja lähtötietoraportti, yleistavoitteet ja kaavaluonnos) ja muistutuksia (kaavaehdotus). Lisäksi kaikissa em. työvaiheissa järjestettiin avoin yleisötilaisuus.

Kaavoituksen vireille tulosta ja asiakirjojen julkisesta nähtävillä asettamisesta tiedotettiin kaupungin ilmoitustaululla, kunnallisissa ilmoituslehdissä ja kaupungin internet-sivuilla (www.salo.fi).

3.6 Suunnittelun tavoitteet

Suunnittelun keskeisimpiä tavoitteita ovat:

- Keskustan hallittu kehittäminen ja muutospaineiden kokonaistarkastelu: sopusointuinen, kehittyvä ja laadukas keskustarakenne ja kaupunkikuva
- Keskustan vetovoimaisuus: viihtyisyydestä huolehtiminen, osa-alueiden profiloituminen, kävelypainotteisen liikekeskustan kehittäminen, jokirannan kytkeytyminen osaksi

keskustaa, puistojen ja viheralueiden säilyttäminen, lisääminen ja toiminnallisuuden parantaminen

- Toiminnallisuus: kaupallisten toimintojen kehittäminen kaupunkirakenteen sisällä, kaikille väestöryhmille sopivan keskusta-asumisen mahdollistaminen, virkistysalueiden kytkeytyminen ydinkeskustaan
- Liikennejärjestelyt: autoliikenteen sujuvuus, asema-alueen kehittäminen, matkakeskuksen kehittäminen, joukkoliikenteen kehittäminen, kevyen liikenteen verkoston jatkuvuus, kävelykeskustaa ja erikoistavarakauppaa tukevat paikoitusratkaisut, esteettömän kaupunkiympäristön kehittäminen, liikenneturvallisuus
- rakennussuojelullisten kysymysten selvittäminen ja suojelukohteiden osoittaminen kaavassa sitovilla merkinnöillä ja määräyksillä.

Tavoitevaiheessa pyrittiin kokoamaan mahdollisimman kattavasti mm. yleiskaavan oikeusvaikutuksista, väestönkehityksestä, liikennejärjestelmän kehittämisestä, palvelu- ja elinkeinorakenteen muutoksista ja suunnittelutilanteesta (maakunta-, yleis- ja asemakaavat) sekä muista maakunnallisista ja paikallisista suunnitelmista, ohjelmista ja strategioista johtuvat tavoitteet. Lisäksi kaavan suunnittelussa tulee ottaa huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, edistää niiden toteuttamista ja arvioida toimenpiteiden vaikutuksia aluerakenteen ja alueiden käytön kannalta.

Tavoitevaiheessa suunnittelun tavoitteita tarkennettiin lähtötietojen ja taustaselvitysten, suunnittelun aloitusvaiheessa saadun palautteen sekä tavoiteseminaarien pohjalta syysmarraskuussa 2011. Kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti kehityskuvamalli esiteltiin kuntalaisille yleisötilaisuudessa 4.4.2012, lisäksi kehityskuvamalli oli julkisesti nähtävillä 4. – 20.4.2012 välisen ajan. Kehityskuvamalli sekä kehityskuva- ja tavoiteraportti hyväksyttiin Salon kaupunginhallituksessa 14.5.2012. Kehityskuvamallia tarkistettiin vielä hallituksen päätöksen mukaisesti, tarkistettu kehityskuva sekä raportti on päivätty 21.5.2012. Tavoitteita on käsitelty tarkemmin oheismateriaalina olevassa tavoite- ja kehityskuvaraportissa.

Suunnittelulle asetettujen tavoitteiden toteutumista ja mahdollisia vaihtoehtoisia ratkaisumalleja tarkastellaan kaavan vaikutusten arvioinnin yhteydessä. Tavoitteita voidaan muokata ja tarkentaa edelleen kaavan luonnos- ja ehdotusvaiheissa saatavan palautteen sekä erillisselvitysten tulosten ja prosessin aikana päivittyvien lähtötietojen perusteella.

4. OSAYLEISKAAVAN KUVAUS

4.1 Kaavan rakenne

Osayleiskaavalla ydinkeskustaa kehitetään jatkossa erikoistavarakaupan ja asumisen alueena. Liikekeskustassa, joen länsipuolella sallitaan kerrosluvun maltillinen nosto paikoin aina kuuteen kerrokseen asti, jotta asuntorakentamisen taloudelliset edellytykset säilyisivät. Suurin uudisrakentamisen lisäys on kuitenkin osoitettu asemanseudulle, missä sallitaan molemmin puolin rataa jopa 11 kerroksiset työpaikkatoimintojen rakennukset. Lisäksi radan varrella Salorankadun entiset teollisuus- ja toimistokorttelit on nyt merkitty keskustatoimintojen laajenemisalueiksi. Näillä varauksissa halutaan vahvistaa Salon kehittymistä raideliikenteen tärkeänä asemapaikkana Turun ja Helsingin välissä myös siinä vaiheessa, kun nopea ratayhteys tällä välillä toteutuu. Muut merkittävimmät käyttötarkoituksen muutokset on tehty Paukkulassa, entisen teurastamon ja meijerin kortteleissa sekä Hornin teollisuusalueella, joissa väistytävä teollinen toiminta korvataan tulevaisuudessa kerrostalovaltaisella asumisella. Merkittävin muutos on keskustan viihtyisyyden kannalta on kantatie 52:n liikenteen siirtyminen tulevaisuudessa keskustan ulkopuolelle, mikä mahdollistaa keskustan liikenneympäristön rauhoittamisen ja laadullisen parantamisen.

Keskustatoimintojen alueet (C ja C-1) sijoittuvat radan pohjoispuolelle Salonjoen molemmille puolille kattaen lähinnä erikoistavarakaupan ydinalueet. Merkittävin keskustatoimintojen alueen laajennus on ydinkeskustan länsipäässä, niin kutsutulla Salorankadun alueella, missä on syntymässä monipuolinen yritystoiminnan ja kaupallisten palvelujen vyöhyke. Keskustatoimintojen alueelle pyritään osoittamaan sekä uutta keskusta-asumista että kaupakeskustyyppistä rakentamista. Kauppakatuihin rajoittuvilla tonteilla edellytetään liikeilojen sijoittamista ensimmäiseen kerrokseen, kadun puolelle.

Kaava sisältää korttelikohtaisesti osoitetut, asemakaavoitusta ja rakentamisen volyymiä ohjaavat suurimmat sallitut tehokkuus- ja kerrosluvut. Keskustan pientaloalueiden osalta noudatettavalle tehokkuudelle on lisäksi osoitettu joustava vaihteluväli. Lopullinen rakentamisen määrä ei kuitenkaan toteudu välttämättä osayleiskaavan suurimman sallitun tehokkuusluvun suuruusena, koska yksittäisten tonttien kohdalla käyttötarkoitus, tontin muoto, koko, oleskelu- ja viheralueiden vähimmäismäärät, pysäköintipaikkavaatimus sekä kerrosluku rajaavat usein rakentamisen kokonaismäärän sitä pienemmäksi.

Vähittäiskaupan suuryksiköille on tutkittu uutta sijoituspaikkaa kaava-alueen koillispuolella Somerontien varrella, mutta alue merkittiin viranomaisneuvottelun jälkeen kaupallisten palvelujen ja työpaikkojen reservialueeksi. Seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön osalta tämän paikan soveltuvuus tullaan määrittelemään maakuntakaavassa. Olemassa olevien, paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan suuryksiköiden alueiden kehitysmahdollisuudet on pyritty turvaamaan sekä Meriniityssä että Retail Parkin alueella, jonka itäpuolelta on myös osoitettu lisäaluetta rakentamista varten. Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan ja työpaikkojen aluetta on laajennettu myös Ollikkalassa (Valurin alue).

Meriniitty on tarkoitettu edelleen tuotannollisen toiminnan ja työpaikkojen alueeksi, jolle on mahdollista sijoittaa myös paljon tilaa vaativaa kauppaa sekä yrityksiä välittömästi tukevaa palvelutoimintaa.

Vanhoja teollisuus- ja varastotoimintojen alueita Hornin ja Pajulan kaupunginosissa on osoitettu puolestaan muutettaviksi asumiskäyttöön.

Laajimmat, yhtenäiset virkistysalueet (VP, VL, VU) sijoittuvat Salonjoen ja Vähäjoen rannoille, rautatieaseman ympäristöön ja Nakolinnan ympärille, Meriniityn pohjoispuolelle. Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi (luo) on osoitettu Vähäjoen läntinen osuus sekä Majalan krouvin ja Nakolinnan ketoalueet.

Rautatieaseman yhteyteen on mahdollisuus toteuttaa matkakeskus, jossa rataliikenteeseen yhdistyy linja-autoasema ja taksiliikenne. Liikenneverkon osalta kaavaluonnoksessa on osoitettu alueen päätiet ja -kadut sekä kävely- ja kävelypainotteiset kadut. Lisäksi on osoitettu tavoitteelliset pyöräilyn pääreitit. Liikekeskustan saavutettavuutta esitetään parannettavaksi edelleen osoittamalla pysäköintilaitosvaraukset (LPA) keskustan päälähestymissuunnilla sekä laajentamalla keskustan kauppakeskuskortteleita yhdistävää maanalaista, yleistä pysäköintiä (ma-LPY).

4.2 Mitoitus

Osayleiskaava-alueelle ei käytännössä ole mahdollista asettaa täsmällisiä, numeerisia väestö- tai yritysmääriä koskevia tavoitteita. 2000-luvulla Salon keskusta-alueella on rakennettu tasanaisesti 1-2 asuinkerrostaloa vuosittain, mikä on vastannut olemassa olevaa kysyntää. Ydinkeskustassa on saatettu asemakaavoituksessa ajan tasalle lähes kaikki sellaiset korttelit, joissa on löydettävissä kasvupotentiaalia. Voimassa olevien asemakaavojen tonttivaranto riittää samalla toteutusvauhdilla noin 20 vuoden tarpeisiin. Ottaen kuitenkin huomioon odotettavissa olevan asumisväljyyden kasvun sekä vaihtoehtoisten toteutusmahdollisuuksien tarjoamisen, osayleiskaavassa tulee varautua myös uusiin asuntoaluevarauksiin. Tällaisia alueita ovat entisen Meijerin ja teurastamon alueet Paukkulassa sekä osa Hornin teollisuusalueesta keskustan eteläosassa. Kaupunginvaltuuston vuoden 2012 lopulla hyväksymissä yleiskaavallisen ohjelman väestötavoitteissa Salon keskusta-alueella on esitetty tavoitteeksi noin 5000 asukkaan kasvu vuoteen 2035 mennessä. Tästä kasvusta noin 2000 asukasta voisi sijoittua keskustan osayleiskaava-alueelle, mikä edellyttäisi noin 80 000 k-m²:n lisärakentamista. Asumisväljyyden ennakoitu kasvu sekä vaihtoehtoisten toteutusmahdollisuuksien tarjoaminen huomioon ottaen asumiseen tulee varata uutta aluetta noin 150- 200 000 k-m² vastaava määrä.

Liikerakentamisen ja erityisesti kaupan kehitystä on hyvin vaikea ennakoida tulevina vuosina, joten kovin yksityiskohtaisia mitoitus tarkasteluja ei ole mielekästä tehdä. Kaupan luonteessa voi tapahtua merkittäviäkin muutoksia johtuen mm. verkkokaupan lisääntymisestä, uusista tavaroiden ja palvelujen tuotantotavoista ja logistiikan kehityksestä. Liiketilojen osalta osayleiskaavassa varaudutaan erikoistavarakaupan säilymiseen ydinkeskustassa edellyttämällä kaikkien liikeykatujen varrella liiketilojen rakentamista ensimmäiseen kadunvarren kerrokseen. Kaupakeskustyyppistä rakentamista varten on osoitettu ydinkeskustan keskeisimmät korttelit ja erikoistavaran vähittäiskaupan suuryksiköitä varten on lisätilaa Ollikkalassa ja Retail Parkin alueella, sekä mahdollisesti Somerontien yritysalueella, jonka soveltuvuus seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön osalta tullaan määrittelemään maakuntakaavassa. Myös Meriniityssä kaava mahdollistaa edelleen paljon tilaa vaativan erikoistavan kaupan kehittämisen. 2000-luvulla Salon keskusta-alueelle on rakennettu liiketilaa noin 100 000 k-m² ja osayleiskaava mahdollistaa samaa suuruusluokkaa olevan kasvun myös seuraavien 20 vuoden aikana.

Tuotannollisen yritystoiminnan osalta osayleiskaava ei sisällä uusia aluevarauksia, vaan lähtökohtana on Meriniityn säilyttäminen ja kehittäminen edelleen pääkäyttötarkoitukseltaan tuotannon vyöhykkeenä. Meriniityssä on edelleen tarjolla huomattava lisärakentamismahdollisuus voimassa olevissa kaavoissa.

Viheraluevarauksilla pyritään ylläpitämään ja säilyttämään olemassa olevat puisto- ja virkistysalueet ja kannustamaan hyvän viherympäristön toteuttamiseen rakennustoimenpiteiden yhteydessä. Uusia viheralueita ei osayleiskaavassa ole ollut mahdollista osoittaa.

Taulukko 1. Osayleiskaavan kokonaismitoitus

Alueen pääasiallinen käyttötarkoitus	Pinta-ala ha	Osuus koko kaava-alueen pinta-alasta
AP Pientalovaltainen asuntoalue	47,45	7,5 %
AO Erillispientalojen alue	12,25	1,9 %
AK Asuinkerrostalojen alue	38,48	6,1 %
C Keskustatoimintojen alue	39,47	6,3 %
C-1 Keskustatoimintojen alue	5,57	0,9 %
P Palvelujen ja hallinnon alue	5,84	0,9 %
PA Yhdistetty asuinrakennusten ja palvelujen alue	3,38	0,5 %
KM Kaupallisten palvelujen alue	7,26	1,2 %
KMT-1 Kaupallisten palvelujen ja työpaikkojen alue	121,63	19,3 %
KMT-2 Kaupallisten palvelujen ja työpaikkojen alue	13,10	2,1 %
K-res Kaupallisten palvelujen ja työpaikkojen reservialue	9,23	1,5 %
TP Työpaikka-alue	1,26	0,2 %
TP-1 Työpaikka-alue	7,33	1,2 %
TP-2 Työpaikka-alue	7,15	1,1 %
TP-3 Työpaikka-alue	1,01	0,2 %
TY Teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.	29,05	4,6 %
PY Julkisten palvelujen ja hallinnon alue	26,14	4,1 %
YK Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten alue	0,83	0,1 %
ET Yhdyskuntateknisen huollon alue	2,54	0,4 %
LPA Pysäköintilaitosten alue	0,56	0,1 %
VL Lähivirkistysalue	43,66	6,9 %
VL/s Lähivirkistysalue	16,05	2,5 %
VP Puisto	23,26	3,7 %
VU Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue	2,84	0,5 %
W Vesialue	7,72	1,2 %
Katu- rautatie- ja liikennealueet, alueva- rausten ulkopuoliset alueet	157,75	25,0 %
YHTEENSÄ	630,81	100,0 %

4.3 Yleismääräykset

Osayleiskaavaluonnoksessa on annettu seuraavia koko aluetta koskevia yleismääräyksiä:

Kaavakartan määräykset ja merkinnät ovat korttelikokonaisuuksien pääsääntöisen käyttötarkoituksen mukaan. Kaikkia yksittäisiä toimintoja ei ole merkitty kokonaisuuden luettavuuden säilyttämiseksi esim. puistoalueet ja pysäköinnit. Asemakaavatasolla merkinnät täsmentyvät.

Vanhan rakennuslain (kaavat ennen 1.1.2000) aikaisilla alueilla kaavoja uudistettaessa, kerrosalan laskentaperiaatteissa ja kerrosluvun määrittelyissä huomioidaan vanhan rakennuslain mahdollistama rakentaminen.

Osayleiskaavassa osoitettua kerroslukua ja korttelitehokkuutta (e1 ja e2 alueet) tarkennetaan kortteli- ja rakennuspaikkakohtaisesti asemakaavoituksen yhteydessä. Osayleiskaavassa esitetyt kerrosluvut ja tehokkuudet ovat kaavamääräyksen mukaisesti enimmäislukuja, joita ei asemakaavoituksella saa ylittää. Asemakaavassa ja lopulta rakennusluvuissa määritellyt rakennusoikeudet ovat näitä enimmäismääriä pienempiä, mikäli esimerkiksi oleskelualueiden ja pysäköinnin vähimmäismäärät eivät muuten täyty.

PYSÄKÖINTIMÄÄRÄYKSET:

- Käytettävän rakennusoikeuden ylittäessä rakennustehokkuuden $e=1,1$, on kaikki autopaikat kyseisen tehokkuuden ylittävän kerrosalan osalta lunastettava pysäköintilaitoksesta tai osoitettava kerrospysäköintinä tontilla.

Pysäköintilaitoksiin sijoitettuna autopaikkoja on osoitettava seuraavasti:

- Asuminen: yksi kutakin kerrosalan 84 neliometriä kohti kuitenkin vähintään yksi autopaikka asuntoa kohden.
- Palveluasuminen: yksi kutakin (tuetun asumisen) kerrosalan 180 neliometriä kohti
- Liiketilat: yksi kutakin kerrosalan 60 neliometriä kohti
- Toimisto-, ravintola- ja kokoontumistilat: yksi kutakin kerrosalan 84 neliometriä kohti

Maantasopysäköinnissä autopaikkoja on osoitettava seuraavasti:

- Asuminen: yksi kutakin kerrosalan 70 neliometriä kohti kuitenkin vähintään yksi autopaikka asuntoa kohden.
- Palveluasuminen: yksi kutakin (tuetun asumisen) kerrosalan 150 neliometriä kohti
- Liiketilat: yksi kutakin kerrosalan 50 neliometriä kohti
- Toimisto-, ravintola- ja kokoontumistilat: yksi kutakin kerrosalan 70 neliometriä kohti
- Teollisuuslaitokset: yksi viittä työntekijää kohti, kuitenkin vähintään yksi autopaikka kerrosalan 75 neliometriä kohti

KORKEUSASEMAVAATIMUKSET:

- Tulvariskialueiden raja- ja korkeusasemat tulee määritellä asemakaavoissa kulloinkin ajankohtaisen tiedon mukaan.

OLESKELUALUEMÄÄRÄYKSET:

- Tonttikohtaisen leikki- ja oleskelualueen vähimmäispinta-alan rakentamattomalla pihatasolla tulee olla 10m² / 100m² asuinkerrosalaa. Leikki- ja oleskelutilaa ei tule sijoittaa välittömästi paikoitusalueen viereen.

RAKENTAMISEN LAATUA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET:

- Huoltopihat ja sisäänajot autopaikoituskellareihin tulee sijoittaa korttelialueen sisään siten, että sisäänajoaukot rakennuksen julkisivussa ovat mahdollisimman kapeat. Sisäänajoramppeja ei saa sijoittaa katujulkisivujen suuntaisesti. Katutilan elävöittämiseksi liikekatujen varsilla liikerakennusten katutasoon tulee sijoittaa kadulle avautuvia liiketiloja.
- Katutilan suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota jalankulun ja pyöräilyn ympärivuotoon esteettömyyteen ja sujuvuuteen sekä katutilan rakenteiden, valaistuksen, katukalustusten ja viherrakentamisen hyvään laatutasoon.

- Tonttikohtaisessa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota asuntojen piha-alueiden viherrakentamisen riittävään ja hyvään laatutasoon sekä pihatilojen leikki- ja oleskelualueiden aurionvalon saantiin.
- Hulevesien käsittelyä koskevat periaatteet selvitetään asemakaavassa. Hulevesiselvitysten tarve tulee ratkaista asemakaavoituksen yhteydessä.

4.4 Aluevaraukset

Kaavakartassa esitetyt määräykset on esitetty kursivoituna tekstinä.

AP

Pientalovaltainen asuntoalue.

Merkinnällä on osoitettu asuinkäyttöön varattavat alueet, joiden kerrosalasta pääosa sijoittuu erillisiin tai kytkettyihin pientaloihin tai rivitaloihin.

AO

Erillispientalojen alue.

Merkinnällä on osoitettu asuinkäyttöön varattavat alueet, joiden rakennuskanta koostuu yksinomaan erillispientaloista.

AK

Asuinkerrostalojen alue.

Merkinnällä on osoitettu asuinkäyttöön varattavat alueet, joiden kerrosalasta pääosa sijoittuu kerrostaloihin.

C

Keskustatoimintojen alue.

Uudisrakennuksissa katutason kerrokseen tulee sijoittaa kadulle aukeavia liikkeitä tai toimistoja vähintään 50 % liikekadun varrella sijaitsevan rakennuksen pohjakerroksen kerrosalasta.

Merkinnällä on osoitettu keskusta-alueet, joilla ei ole tarkoituksenmukaista esittää niiden sisäistä jäsentelyä eri käyttötarkoituksiin.

C-1

Keskustatoimintojen alue.

Liike- ja/tai toimistotilaa tulee rakentaa kahteen ensimmäiseen kerrokseen ja nämä tilat tulee olla yhdistettävissä tonttien välillä. Alueelle voidaan rakentaa asuntoja edellyttäen, että liiketilojen pysäköinti ja huoltotilat voidaan toteuttaa. Alueen autopaikotus sijoittuu pääosin maanalaisiin tiloihin, jossa pysäköintijärjestelyt tulee olla yhdistettävissä tonttien välillä luiskin ja ajoyhteyksiin.

Merkinnällä on osoitettu keskusta-alueet, joilla ei ole tarkoituksenmukaista esittää niiden sisäistä jäsentelyä eri käyttötarkoituksiin. Merkinnällä on osoitettu alueita kuudesta Vilhonkadun molemmin puolin sijoittuvasta korttelista.

P

Palvelujen ja hallinnon alue.

Palvelu-, liike-, myymälä-, hallinto- ja toimistorakennuksille varatut alueet sijoittuvat kaavassa ydinkeskustan ulkopuolelle.

PA

Yhdistetty asuinrakennusten ja palvelujen alue.

Merkinnällä osoitetuille alueille voidaan asuinrakennusten lisäksi sijoittaa asumiseen liittyviä hallinto-, toimisto-, kokontumis-, palvelu- ja liiketiloja.

KM

Kaupallisten palvelujen alue, jolle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksiköitä.

KMT-1

Kaupallisten palvelujen ja työpaikkojen alue.

Alue on tarkoitettu paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan sekä työpaikkojen alueeksi. Alueelle saa 15.4.2015 jälkeen sijoittaa myös merkitykseltään seudullisia paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan suuryksiköitä, mikäli maakuntakaava sen mahdollistaa.

Alueella voi olla korjaamoja, varastointia, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta ja siihen liittyvää myymälä- ja toimistotilaa. Asuntoja saa rakentaa toimipaikan omaa tarvetta varten. Alueelle saa sijoittaa vain sellaisia vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha-, maatalous- ja kodintekniikkakauppaa. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan suuryksikköä.

KMT-2

Kaupallisten palvelujen ja työpaikkojen alue.

Alue on tarkoitettu paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan alueeksi sekä työpaikkojen alueeksi, jossa voi olla ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta ja siihen liittyvää myymälä- ja toimistotilaa. Asuntoja saa rakentaa toimipaikan omaa tarvetta varten. Alueelle saa sijoittaa vain sellaisia vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha-, maatalous- ja kodintekniikkakauppaa. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan suuryksikköä.

K-res

Kaupallisten palvelujen ja työpaikkojen reservialue.

Aluetta kehitetään keskustan sisääntuloalueena. Syntyvän kaupunkikuvan tulee olla laadullisesti korkeatasoista huomioiden sijainti valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella.

Seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön osalta soveltuvuus määritellään maakuntakaavassa.

TP

Työpaikka-alue.

TP-1

Työpaikka-alue.

Alueella voi olla toimisto- ja palvelutyöpaikkoja, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta ja siihen liittyvää myymälätilaa sekä varastointia. Työpaikkarakentamisen tulee olla ympäristövaikutuksiltaan liike-, toimisto- ja näihin verrattavia tiloja. Erityistä huomiota on kiinnitettävä jokivarren maisemaan ja siihen, ettei jokivarren virkistysalueen toiminnoille aiheuteta häiriötä.

TP-2

Työpaikka-alue

Alueella voi olla toimisto- ja palvelutyöpaikkoja sekä myymälätilaa. Alueella on kiinnitettävä erityistä huomiota arkkitehtuuriin ja kaupunkikuvan korkeaan laatuun.

TP-3

Työpaikka-alue.

Alue voidaan osoittaa asumiseen, jos nykyinen toiminta siirtyy muualle ja mahdolliset ympäristöhaitat lähialueella poistuvat.

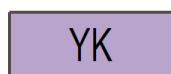
TY

Teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

PY

Julkisten palvelujen ja hallinnon alue.

Merkinnällä on osoitettu alueet, jotka on varattu julkisen hallinnon ja luonteeltaan julkisten palveluiden rakennuksille.

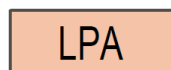


Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten alue.

Merkinnällä on osoitettu Salon luterilaisen kirkon, seurakuntatalon sekä Salon Helluntaiseurakunnan alueet.



Yhdyskuntateknisen huollon alue.



Pysäköintilaitosten alue.

Merkinnällä on osoitettu keskustan yhteyteen sijoittuvat ja liikenteellisesti hyvin saavutettavat alueet, jotka on tarkoitus kehittää pysäköintilaitoksiksi.



Lähivirkistysalue.



Lähivirkistysalue, jolla ympäristö säilytetään.

Alueen puusto, muu kasvillisuus ja pinnanmuodot on säilytettävä siten, että sallitaan vain luonnon- ja maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet erillisen hoitosuunnitelman mukaisesti. Alueelle voidaan sijoittaa polkuja sekä muita hoitosuunnitelmassa osoitettuja virkistyskäyttöä palvelevia rakenteita.



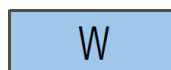
Puisto.

Merkinnällä on osoitettu sellaiset virkistysalueet, jotka on rakennettu tai on tarkoitus rakentaa puistomaisiksi.



Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.

Merkinnällä on osoitettu sellaiset virkistysalueet, jotka on rakennettu urheilu- ja liikuntakäyttöön.

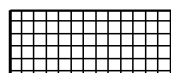


Vesialue.

Merkinnällä on osoitettu Uskelanjoki (Salon keskustan kohdalla Salonjoki).

4.5 Muut kaavamääräykset ja -merkinnot

Kaavakartassa esitetyt määräykset on esitetty kursivoituna tekstinä.



Tori / aukio.

Merkinnällä on osoitettu Salon torialue sekä Salonjoen vastarannalle kävely-yhteytenä jatkuva aukio.

e=1,5

Korttelin tai sen osan suurin sallittu tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.

e1

Alue, jolla uudis- ja täydennysrakentamisen yhteydessä tavoiteltava korttelitehokkuus on 0,2 - 0,4 ja suositeltava rakennusten kerrosluku on korkeintaan 2.

e2

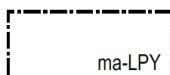
Alue, jolla uudis- ja täydennysrakentamisen yhteydessä tavoiteltava korttelitehokkuus on 0,5 – 1,5.

IV

Korttelin tai sen osan suurin sallittu kerrosluku, joka sisältää myös kerrosalaan kuulumattomat tilat kuten ullakon.

ARM

Kaupunginosan nimi.



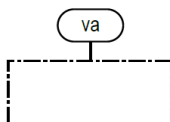
Maanalainen yleinen pysäköintilaitos.

Merkinnällä on osoitettu alue, joka sijoittuu pääasiassa C-1 -aluevarauksella osoitettujen korttelien alueelle.



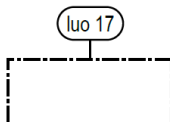
Pilaantuneiden maiden alue.

Maankäytöllisiä rajoituksia maaperän mahdollisen saastumisen vuoksi.



Vaara-alue.

Sodanaikainen lentopommialue.



Luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokas alue.

Alueella on MRL 43.2§ mukainen rakentamisrajoitus ja MRL 43.2 ja 128§ mukainen toimenpiderajoitus. toimenpiderajoitus ei koske pelto-ojien tai-sähkö- vesi-, viemäri- tms. olemassa olevien laitteiden kunnossapitotöitä.

Aluetta voidaan hoitaa siten, että edistetään luonnon monimuotoisuuden ja erityispiirteiden säilymistä. Numeroindeksi viittaa kaavaselostuksen kohdeluetteloon.

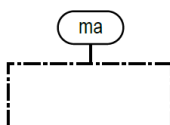
LUONTOARVOJEN KOHDELUETTELO:

Luontoarvojen kohdeluettelo perustuu Salon yleiskaavan 2020 yhteydessä laadittuun luontoselvitykseen (Metsätähti Oy, 2005).

13. Majalan krouvin keto

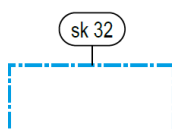
14. Nakolinnan kedot

17. Vähäjoen jokikäytävät



Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue.

Alueelle tehtävien suunnitelmien ja toimenpiteiden tulee olla maiseman arvoja huomioivia ja turvaavia. Rakentamisen tulee kohdistua aukeamien reunoille olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen.



Rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokas alue.

Alueen ominaispiirteet tulee säilyttää. Suojelun yksityiskohtainen toteuttamistapa ja lisärakentamismahdollisuudet ratkaistaan asemakaavatasolla. Alueelle voidaan sijoittaa uutta rakentamista ja toteuttaa muita ympäristöön vaikuttavia toimenpiteitä, kuitenkin siten, että aluekokonaisuuden kulttuurihistoriallisen arvon säilyminen ei vaarannu. Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen rakentamista koskevan lupa-asian ratkaisemista. Numeroindeksi viittaa kaavaselostuksen kohdeluetteloon.



Rakennus- tai kulttuurihistoriallinen tai maisemallinen perustein suojeltava rakennus.

Merkinnällä osoitettua kohdetta ei saa purkaa eikä sen ulkoasua muutta 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.

RAKENNETUN KULTTUURIYMPÄRISTÖN KOHDELUETTELO

Salon keskustan osayleiskaavan 2035 kulttuuriympäristökohdeluettelo perustuu Salon yleiskaavan 2020 yhteydessä laadittuun selvitykseen *Salon rakennuskulttuuri* (tmi Lauri Putkonen). Luettelossa esitetään osayleiskaavassa osoitettujen rakennetun kulttuuriympäristön kohteiden (sr) ja -alueiden (sk) numero kartalla, kiinteistötunnus, osoite, nimi tai muu kuvaus sekä arvoluokitus.

Arvoluokat ovat: VA = valtakunnallinen kohde/alue, MA = maakunnallinen kohde/alue, PA = paikallinen kohde/alue.

Salon yleiskaavatyön 2020 aikana Turun maakuntamuseo laati Salon seudun rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman selvityksen (Sarakum). Yleiskaavan kohdeluettelo on jonkin verran laajempi kuin Sarakum-selvityksen ja arvotuksissa on joitain eroja. Näistä eroista on tarpeen mukaan maininta suluissa, poikkeava arvoluokka on: MAI = maisemallinen kohde Sarakumissa.

3. 1/1/7, Horninkatu 21, elokuvateatteri Kiva, MA
4. 1/2/2, Horninkatu 13, Salon Kauppalan säästöpankin liike- ja asuinrakennus, PA
8. 1/4/7, Rummunlyöjänkatu 2, Sininen talo, MA
9. 1/5/5, Rummunlyöjänkatu, Hermannin koulu (ent. Salon yhteislyseo) ja liikuntasali, PA, (ei mukana Sarakumissa)
10. 1/6/13, Helsingintie 5, Leinonkulma, liikerakennus, Salon ensimmäinen kivitalo, MA
11. 1/7/10, Kirkkokatu 14, asuin- ja liikerakennus, PA
13. 1/8/14, Inkerinkatu 11, asuinrakennus, PA
14. 1/9/1, Helsingintie 9, Salon Seudun Sanomalehti Oy:n rakennuttama liiketalo, PA
15. 1/9/2, Kirkkokatu 7, Salon kirkko, MA
16. 1/9/3, Kirkkokatu 5, virastorakennus (ent. asuinrakennus), MA
17. 1/9/7, Helsingintie 11, liike- ja asuinrakennus, PA
19. 1/10/1, Kirkkokatu 1-3, Valtion virastotalo, PA
20. 1/10/3A Torikatu 13, asuinrakennus, MA
21. 1/13/13, Inkerinkatu 15, asuinrakennus, PA
24. 2/2/2, Tehdaskatu 1, ent. asuinrakennus, PA

25. 2/2/3-4, Tehdaskatu 1, kaupungintalo (ent. Salon kauppalan kansakoulu), MA
26. 2/3/1, Tehdaskatu 4, virastorakennus (ent. alakansakoulu), PA
29. 2/8/5, Tehdaskatu 12, liikerakennus, PA
30. 2/8/7, Tehdaskatu 10, asuinrakennus, PA (ei mukana Sarakumissa)
31. 2/9/6, Tehdaskatu 7, tehdasrakennus, PA (Sarakumissa MAI)
32. Ent. Koulukaluston alue, 2/10/7, Tehdaskatu 13-19, tehdasrakennus ja konttorirakennus, MA
- Hornin tehdas- ja asuinmiljö on maakunnallisesti arvokas, MA
33. 2/11/1, Tehdaskatu 18, varasto- ja liikerakennus, PA
34. 2/11/2, Kallenkatu 1, asuinrakennus, PA (Sarakumissa MAI)
35. 2/11/3, Tehdaskatu 16, asuinrakennus, PA (ei mukana Sarakumissa)
36. 2/11/4, Kaivokatu 4, asuinrakennus, PA
37. AsOy Kallenkatu 2-4, 2/12/1, Kallenkatu 2, asuinrakennus, PA (Sarakumissa MAI)
38. 2/12/2, Tehdaskatu 20 - Kallenkatu 4, kaksi asuinrakennusta, PA
39. 2/12/3, Tehdaskatu 22, asuinrakennus, PA
40. 2/13/1, Leinonkatu 2, asuinrakennus, PA (Sarakumissa MAI)
41. Leinon tehdasalue, 2/17, tehdasrakennus, voimala sekä konttori- ja ruokalarakennus, PA.
Kohteeseen lisätty 10.9.2016 Turun hallinto-oikeuden päätöksen mukaisesti konttori- ja ruokalarakennus ja arvoluokka korjattu vastaamaan kartan merkintää.
42. Rautatieasema, rautatieasema lähiympäristöineen on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu ympäristö, VA
- Jokivarren alue ja muu rajattu alue on maakunnallisesti arvokas, MA
43. Kaksoisvartijatupa, varastorakennukset ja kellari, MA
44. 3 varastorakennusta, MA
45. Yöpymiskoti ja varastorakennus, MA
46. Siltavahdintupa, ulkokuonerakennus ja kellari, MA
47. Väestösuoja, VA
48. Itärannan vahtitupa ja varastorakennus, VA
49. Veturitalli, Mariankatu 14, Salon taidemuseo, VA
51. Palokunnan talo, 3/3/1, Asemakatu 3, yhdistystalo ja tiilinen autotallirakennus, MA
52. Kärjen talo, 3/3/7, Vilhonkatu 2, musiikkiopisto, MA
53. 3/3/7, Mariankatu 1, Impolan talo, virastorakennus, MA
54. Teatteritalo, III/3/7, Mariankatu 3, ent. rukoushuone, MA
55. Asemapäällikön talo ja varastorakennus, 3/4/7, Asemakatu 1, MA
56. Seurahuone, 3/4/8, Asemakatu 1, rakennussuojelulailla suojeltu, MA
57. Nohterin talo (Saarisen talo) ja varastorakennus, 3/4/10, Mariankatu 2, MA
58. Nivaron talo, 3/ 5/1, Asemakatu 2 , kolme rakennusta, rakennussuojelulailla suojeltu, MA
59. Centrum, 3/2/3, Turuntie 2 - Länsiranta 10, asuin- ja liikerakennus, PA (ei mukana Sarakumissa)
61. Asuin- ja liikerakennus, 3/ 8/3, Turuntie 3, jugendrakennus, PA
62. Asuin- ja liikerakennus, 3/8/1, Asemakatu 14, nyk. päiväkotikoti, PA (ei mukana Sarakumissa)
67. Liikerakennus, 3/14/6, Turuntie 15, ns. Koskisen kulma, MA

- 68. Kauniaisten kaupunginosan pientaloasutus, PA (toistaiseksi vielä virallisesti VA, maakunta-kaavaehdotuksessa MA)
- 69. Asuinrakennus, 6/14/2, Hämeentie 49, PA
- 70. Manuntuvat, 6/7, Ollikkalankatu 2-6, kolme asuinkerrostaloa, PA (ei mukana Sarakumissa)
- 72. Moision pientaloasutus, PA
- 73. Meritalo, Moisio 7/3/7, Meritalonkatu 8, MA
- 74. Pohjatalo, Moisio 7/11/2, Moisionkatu 17, päärakennus ja talousrakennus, MA
- 75. Moision ent. alakansakoulu, 8/16/13, Anjalankatu 13, PA
- 76. Salonkadun aravatalot, 8/16/1,2,3, Salonkatu 8, 10, 12, MA (ei mukana Sarakumissa)
- 77. Anjalan ala-asteen koulu, 8/30/1, Haukkalankatu 1, MA
- 80. Meritalon koulu, 9/2/2, Anjalankatu 5, ent. Keskustan ala-asteen vanha osa, MA
- 81. 9/19/18, Tupurinkatu 4, asuinrakennus, PA
- 88. 10/4/19, Mököistenkatu 10A, Syvähuokon talo, rakennussuojelulla suojeltu, VA
- 110. Saloran entinen pääkonttori, MA (ei Sarakumissa)
- 111. Nakolinna, Meriniitynpuisto, MA (Sarakumissa PA)
- 112. Majalan krouvi, Meriniitynkatu 39, MA
- 145. Entiset sairaalarakennukset ja asuinrakennus, PA

Salon kaupunginvaltuuston 7.4.2014 hyväksymä osayleiskaavakartta on tarkistettu Turun hallinto-oikeuden päätöksen (21.4.2015) mukaisesti merkitsemällä päätöksessä mainitut suojelukohteet sinisellä avoneliöllä kaavakartalle. Näiltä osin noudatetaan voimassa olevaa Salon yleiskaavaa 2020.



Maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristökohde.

Numero viittaa yleiskaavaselostuksen arvokohteiden luetteloon. Arvorakennusten suojelun toteuttamistapa ratkaistaan asemakaavotuksen ja/tai lupakäsittelyn yhteydessä. Myös asemakaava-alueen ulkopuolella rakennusten tai niiden osien purkaminen edellyttää lupaa (MRL 127.1§). Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen kohteelle/alueelle kohdistuvan lupahakemuksen ratkaisua. Suunnittelun ja rakennustoimenpiteiden tulee olla kokonaisuuden säilyttämistä turvaavia ja edistäviä.



Paikallisesti arvokas kulttuuriympäristökohde.

Numero viittaa yleiskaavaselostuksen arvokohteiden luetteloon. Arvorakennusten suojelun toteuttamistapa ratkaistaan asemakaavotuksen ja/tai lupakäsittelyn yhteydessä. Suunnittelun ja rakennustoimenpiteiden tulee olla kokonaisuuden säilyttämistä turvaavia ja edistäviä.

- 6. 1/2/9, Helsingintie 3, ryhmä vanhoja liikerakennuksia, PA
- 7. 1/3/7, Rummunlyöjäkatu 6, nuorisotalo Kiffari, PA. Arvoluokka korjattu vastaamaan kartan merkintää.
- 50. Salon seudun osuuskaupan viljavarasto, Mariankatu 12, MA (ei mukana Sarakumissa)
- 63. Asuinrakennus, 3/8/7, Helenankatu 6, PA

Leinon tehdasalueen kohdemerkintään on lisätty konttori- ja ruokalarakennus ja arvoluokka korjattu vastaamaan karttamerkintää.



Muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös.

Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevat maankäyttösuunnitelmat on lähetettävä maakuntamuseoon lausuntoa varten. Numeroindeksi viittaa kaavaselostuksen kohdeluetteloon.



Muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös.

Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevat maankäyttösuunnitelmat on lähetettävä maakuntamuseoon lausuntoa varten. Numeroindeksi viittaa kaavaselostuksen kohdeluetteloon.

MUINAISJÄÄNNÖSTEN KOHDELUETTELO

Salon keskustan osayleiskaava-alueelle sijoittuu kaksi muinaisjäänöstä. Meriniitynpuiston kohteen numerointi pohjautuu vuonna 2001 suoritettuun muinaisjäänösinventointiin (Eeva Raike) ja vuonna 2004 tehtyyn täydennysinventointiin. Varesvuoren kohde sijoittuu em. inventointien tarkastelualueiden ulkopuolelle.

1. Meriniitynpuisto. Rautakautinen polttokenttäkalmisto Nokian tehtaiden vieressä. (Salon yleiskaavassa kohdenumero 17, Salon seudun maakuntakaavassa 22)
2. Varesvuori. Rautakautinen hautaröykkiö (*Museovirasto kulttuuriympäristön rekisteriportaali*).



Osayleiskaava-alueen raja.



Alueen raja.



Osa-alueen raja.



Yleinen tie.

Merkinnällä on osoitettu Somerontie, ydinkeskustan pohjoispuolitse kulkeva 110-tie ja Inkereentie.



Pääkatu.

Merkinnällä on osoitettu Helsingin- ja Turuntie, Annankaduksi ydinkeskustassa muuttuva Hämeentie, Salonkatu, Mariankatu, Kirkkokatu sekä suunnittelualueen länsireunaa rajaava Meriniitynkatu.



Kokoojakatu.

Merkinnällä on osoitettu alueellisina ja paikallisina kokoojakatuina toimivat kadut. Kadut välittävät alueiden sisäistä liikennettä ja johtavat liikenteen pääkaduille ja yleiseen tieverkkoon.



Muu katu tai katualueen osa.



Rautatie.



Ulkoilureitti.



Pyöräilyn pääreitti.

Merkinnällä on osoitettu pyöräilyn pääreitit, joiden kehittämismahdollisuuksien turvaaminen tulee huomioida katuverkon ja kevyen liikenteen väylien yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

Merkinnällä on osoitettu pyöräilyn pääreitit, joissa lähtökohtaisesti jalankulku ja pyöräily tullaan keskustan alueella erottamaan toisistaan. Uutena pyöräilyn pääreittinä ja kevyen liikenteen yhteytenä on osoitettu Salonjoen ylittävä Helenankadun ja Inkerinkadun yhdistävä reitti.



Uusi tieyhteys.

Merkinnällä on osoitettu Salon itäisen ohikulkutien toteuttamiseen liittyvät yhteystarpeet ja liittymien sijainnit ohjeellisina.



Katuvaraus.

Katuyhteys toteutetaan, mikäli Salaisten liittymä rakennetaan.

Merkinnällä on osoitettu Sepänkadun jatkeena Mariankadulle liittyvä katuvaraus.



Uusi kevyen liikenteen yhteystarve.



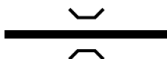
Uusi rautatieyhteys (ESA-rata).

Merkinnällä on osoitettu Espoon ja salon välisen oikoradan ohjeellinen linjaus kaava-alueella.



Kiertoliittymä.

Merkinnällä on osoitettu nykyisten sekä ehdotettavien, ohjeellisten kiertoliittymien sijainnit.



Alikulku.



Kävelykatu.

Merkinnällä on osoitettu Vilhonkadun nykyinen ja laajennettava kävelykatuosuus, joka yhdistyy itäpäässä aukio- ja torikokonaisuuteen.



Kävelypainotteinen katu.

Merkinnällä on osoitettu kävelykatua ja torialuetta täydentävät katuosuudet, joiden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee painottaa jalankulun ja kevyen liikenteen näkökulmaa.



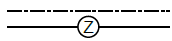
Bulevardikatu.

Ydinkeskustan sisääntulo- tai pääkatu, jota kehitetään kaupunkikuvallisesti uusilla katupuuriveillä tai säilyttämällä nykyiset kaupunkikuvallisesti merkittävät puurivit.

Merkinnällä on osoitettu Hämeentie, Salonkatu, Mariankatu, Raatihuoneenkatu sekä Tehdaskatu.



Ohjeellinen veneväylä.



Suurjännitelinja.

5. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

5.1 Rakennettuun ympäristöön kohdistuvat vaikutukset

Kaavalla on jonkin verran alueen yhdyskuntarakenteeseen, kaupunki- ja taajamakuvaan, palveluihin ja liikenteen järjestämiseen kohdistuvia merkittäviä ympäristövaikutuksia. Koska muutokset tapahtuvat pitkän ajan kuluessa, ovat vaikutukset koko suunnittelualueen kannalta vähittäisiä ja pehmeitä. Yksittäisissä kohteissa muutos voi olla merkittäväkin.

Osayleiskaava edistää keskustan maankäytön tehokkuuden kasvattamista ja kaupunkirakenteen tiivistämistä. Kaava mahdollistaa merkittävän ja monipuolisen työpaikkojen, palveluiden ja keskusta-asumisen kehittämisen. Kaavassa sallitaan olemassa olevien rakennusten laajentaminen ja useilla alueilla kerrosluvun kasvattaminen. Alueiden tehokkuus- ja kerroslukuja on tutkittu kortteleittain Salon yleiskaava 2020 yhteydessä tehdyssä keskustan kaavarungossa. Keskustan osayleiskaava noudattaa pääosin kaavarungon tehokkuuslukuja. Kerrosluvuissa esitetään kaavarunkoa korkeampaa rakentamista, johtuen osittain kaavakokonaisuuden sopeuttamisesta viimeaikoina toteutuneisiin asemakaavoihin. Lisäksi osayleiskaavassa mahdollistetaan ns. maamerkkirakentaminen osalla tehokkaammin toteutuvaksi ajatellutta aluekokonaisuutta, esimerkkinä radanvarren rakentaminen.

Merkittävimmät keskustan osa-alueiden luonteen muutokset tapahtuvat Hornin ja Paukkulan teollisuusalueilla, jotka täydennysrakentamisen myötä muuttuvat asuinalueiksi. Näiden lisäksi kaava mahdollistaa radanvarrelle Meriniittyyn tehokkaan ja korkean työpaikka-alueen rakentamisen. Niin kutsuttu Saloran alue muuttuu täydennysrakentamisen myötä nykyisestä pääasiallisesta työpaikka-alueesta monipuoliseksi keskustatoimintojen alueeksi liikekeskustan länsipäässä. Somerontien varteen sijoittuvalle kaupallisten palvelujen ja työpaikkojen reservi-alueelle on tutkittu uuden vähittäiskaupan suuryksikön sijoittamista palvelemaan keskustan pohjoisosien ja kehittyvän Isokylä-Toijala-Tavolan alueen asukkaita sekä mahdollistamaan kaupan kilpailutilanteen. Tämän paikan osalta seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön soveltuvuus tullaan määrittelemään maakuntakaavassa.

Merkittävin kaupunkikuvallinen muutos on rakentamattomien tai takapihamaisesti vajaasti rakennettujen korttelialueiden täydentyminen ja sen myötä kaupunkikuvan eheytyminen. Keskustan maamerkkeihin ja silhuettiin tuodaan kaksi uutta kaupunkikuvallista elementtiä. Rautatieaseman alueelle voidaan toteuttaa nykyisen siilorakennuksen mittakaavainen toimisto- ja hotellirakennusten kokonaisuus uuden mahdollisen matkakeskuksen yhteyteen sekä Hämeen tien ja seututie 110:n risteysalueelle kahdeksankerroksinen asuinkerrostalo ydinkeskustan alkamisen maamerkiksi. Osalle Rummunlyöjän katu ydinkeskustan tuntumaan ja torin läheisyyteen kaavalla on haluttu mahdollistaa aikaisempaa tehokkaampaa ja korkeampaa rakentamista tukemaan keskusta-asumista.



Kuva 9. Havainnekuvia Rummunlyöjänkadun uudisrakentamismahdollisuudesta

Osayleiskaavan autopaikkamääräyksissä on otettu kantaa tehokkaamman rakentamisen, maantasopysäköinnin sekä pihatilojen järjestämisen väliseen suhteeseen. Rakennusoikeuden $e=1,1$ ylittävältä osuudelta on autopaikat joko osoitettava pysäköintilaitoksista tai osoitettava kerrospysäköintinä tontilla. Autopaikkamääräys yhdessä oleskelutilamääräyksen kanssa turvaa pihatilojen viihtyisyyttä.

Kaavassa osoitettu maankäyttö tukee matkakeskuksen toteuttamista. Matkakeskuksen aluetta kehitettäessä on turvattava rautatieaseman yhteyteen riittävät liityntäpysäköintipalvelut. Liityntäpysäköinnin merkitys korostuu edelleen tulevaisuudessa, etenkin jos oikorata rakennetaan tai lähijunaliikenne Turkuun aloitetaan. Oikoratahanke tukee keskustan maankäytön tiivistämistä. Oikoradan myötä raideliikenneyhteys pääkaupunkiseudun ja Varsinais-Suomen välillä nopeutuu, mikä lisää Salon vetovoimaisuutta. Jos paikallisjunaliikenne toteutuu Oikoradalla, uusi rata tasaa pääkaupunkiseudun kasvupaineita lännen suuntaan ja tukee radanvarren kaupunkiseutujen kehitystä. Rata vahvistaa alueen kasvuedellytyksiä tehostamalla sekä henkilö- että mahdollisesti myös tavaraliikennettä.

Kaavan liikenneverkko (kehitettävä pyöräilyn pääverkko, matkakeskus ja laajennettu kävelypainotteinen ydinkeskusta), merkittävä keskusta-asumisen lisääminen ja ydinkeskustan tiivistäminen edistävät joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kehittämisedellytyksiä ja kulkutapaosuuksien kasvua sekä vähentävät henkilöautoliikenteen tarvetta. Tällöin myös eri väestöryhmien toimintamahdollisuudet sekä palveluiden kehittymisen edellytykset paranevat. Ikääntyneille soveltuvaa asuntorakentamista on osoitettu palveluiden läheisyyteen ydinkeskustan länsipäähän. Katutilojen kehittämiseksi on määritelty paikkojen tunnistettavuutta ja viihtyisyyttä parantavia ja ominaispiirteitä vahvistavia kehittämismerkintöjä (bulevardikadut, kiertoliittymät).

Keskustan liikenteen rauhoittaminen vähentää etenkin Turuntien, Helsingintien ja Kirkkokadun liikennemääriä ja siirtää niiden liikennettä Mariankadulle ja seututielle 110. Lisäksi itäinen ohikulkutie vähentää toteutuessaan keskustan läpikulkevaa liikennettä ja muuttaa jossain määrin keskustaan saapuvan liikenteen käyttämiä ajoreittejä.

Rakennetun kulttuuriympäristön osalta kaavaluonnoksessa on osoitettu valtakunnallisten ja paikallisten inventointien mukaiset alueelle sijoittuvat valtakunnallisesti, maakunnallisesti ja paikallisesti arvokkaat ympäristö- ja rakennuskohteet. Määräykset säilyttävät tärkeimmät maisemalliset ja kaupunkikuvalliset arvot sekä kohteiden synty- ja kulttuurihistoriasta kertovat rakenteet ja alueen historiallisen kerroksellisuuden.

Salonjoen ranta-alueita kehitetään niiden ominaispiirteet säilyttäen keskustan keskeisimpänä virkistysalueena ja ranta-alueiden saavutettavuutta parannetaan. Myös muita keskustan virkistysmahdollisuuksia sekä yhteyksiä alueen ulkopuolisille virkistysalueille kehitetään.

Viihtyisä kävelypainotteinen keskusta, ydinkeskustan tiivistäminen ja matkakeskuksen ympäristön kehittäminen uusine korkeine rakennuksineen vahvistavat kaupunkimaista imagoa ja lisäävät vetovoimaisuutta.

5.2 Maisemaan, luontoon ja luonnonympäristöön kohdistuvat vaikutukset

Kaavalla on jonkin verran maisemaan kohdistuvia vaikutuksia. Kaavalla ei ole merkittäviä luonnonympäristöön, luonnon monimuotoisuuteen, vesistöihin, maa- tai kallioperään, ilman laatuun tai ilmastoon kohdistuvia vaikutuksia.

Merkittävin maisemallinen muutos ovat asemakeskuksen alueelle osoitetut korkeat rakennukset, jotka muodostavat nykyisen siilon rinnalle kaukomaisemassa näkyvän kaupunkisilhuettin maamerkin ja tuovat Asemapuiston luoteispäähän näkyvän rakennetun elementin. Muut tämän yleiskaavan merkittävimmät maisemalliset vaikutukset ovat voimassaolevan Salon yleiskaava 2020:n mukaisia. Näitä ovat Kt52 uusi linjaus ja Somerontien varteen osoitettu uusi kaupallisten palvelujen ja työpaikkojen reservialue, jotka muuttavat Uskelanjoen laakson valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen reunaa keskustan pohjoislaidalla sekä Helenankadun ja Myllyojankadun jatkoksi esitetyt uudet kevyen liikenteen sillat, jotka tuovat uuden rakennetun elementin jokimaisemaan.

Kaavan toteuttamisella on vähäisiä virkistysalueiden määrää vähentäviä vaikutuksia. Pajulan alueella nykyisen lähivirkistysalueen osoittaminen kaupallisten palvelujen ja työpaikkojen alueen laajennuksena vähentää virkistysaluetta. Alueen nykyiset virkistysarvot ovat kuitenkin varsin vähäiset seututie 110:n ja radan estevaikutuksen ja häiriöiden vuoksi. Nykyisen virkistysalueen rakentaminen muuttaa näkymiä Pähkinärinteen pientaloalueelta.

Osayleiskaavassa on osoitettu luonnon monimuotoisuuden säilymistä tukeva alue Vähäjoen länssiosalle. Hornin alueelle osoitettu uusi asuminen lisää Vähäjoen ranta-alueiden virkistyskäyttöä ja erityisesti Vähäjoen lounaisen pään alueelle, radan ja Salonjoen välille on tarve laatia kehittämissuunnitelma.

Osayleiskaavassa osoitettu maankäyttö tai toiminnot eivät lisää Salon keskustan tulvariskiä tai tulvasuojelun tarvetta. Hornin alueen asuinrakentamisen suunnittelussa on tulvasuojelu otettava huomioon tärkeänä lähtökohtana. Salon taajama on merkittävä tulvariskialue, jolle on tarve laatia tulvariskien hallintasuunnitelma vuoden 2015 loppuun mennessä.

Täydennysrakentamisen mahdollistaminen, ydinkeskustan tiivistäminen, joukkoliikenteen järjestelyiden sekä pyöräilyn ja jalankulun olosuhteiden ja verkostojen kehittäminen tukevat ilmastomuutoksen hillitsemisen tavoitetta.

5.3 Talouteen kohdistuvat vaikutukset

Salon keskustan säilymistä päivittäis- ja erikoistavarakaupan keskuksena tuetaan osoittamalla ydinkeskustaan tehokkaasti rakennettavia keskustatoimintojen korttelialueita. Keskustatoimintojen alueiden sijoittuminen tukee erityisesti palveluelinkeinojen ja kaupan sekä niihin liittyvien työpaikkojen kehittymistä.

Täydennysrakentaminen sekä ydinkeskustan kävely- ja katualueiden kehittäminen työllistävät rakennusalaan, pitävät palvelujen kysyntää korkealla ja luovat kysyntää uusille palveluille. Keskustan tonttien, asuntojen ja muiden kiinteistöjen arvo todennäköisesti kasvaa edelleen. Keskusta-alueen tiivistyessä välttämätön liikkumisen tarve ja siitä aiheutuvat kustannukset vähenevät.

Nykyisen keskusta-alueen täydennysrakentaminen ei aiheuta suoranaista lisätarvetta verkostojen uusimiselle. Merkittävimmät infrarakentamisen erilliskustannukset aiheutuvat Helenankadun ja Myllyojankadun jatkeiden kevyen liikenteen siltojen ja mahdollisten matkakeskusalueen kevyen liikenteen eritasoratkaisujen rakentamisesta sekä katualueilla tehtävien muutosten edellyttämistä rakentamistoimenpiteistä kuten kävelypainotteiset kadut, pääpyörätieverkon kehittäminen, matkakeskuksen toteuttamisen aiheuttamat muutokset ja kiertoliittymät. Ydinkeskustan pysäköintilaitosten toteuttajatahoista ei ole päätöksiä. Merkittävä osa infra-hankkeista on jo voimassaolevan Salon yleiskaava 2020:n mukaisia.

Kaavan toteuttamisesta syntyy kaupungille myös tuloja mm. täydennysrakentamiseen liittyvien maankäyttökorvausten muodossa.

5.4 Terveellisyyteen ja turvallisuuteen kohdistuvat vaikutukset

Kaavalla ei ole merkittäviä ihmisten elinoloihin ja terveyteen, ympäristönsuojeluun tai ympäristöhäiriöihin kohdistuvia vaikutuksia.

Täydennysrakentamisen mahdollistaminen, ydinkeskustan tiivistäminen, pyöräilyn ja jalankulun olosuhteiden ja verkostojen kehittäminen tukevat ilmastomuutoksen hillitsemisen tavoitetta.

Kävelystie ja kävelypainotteiset kadut ohjaavat läpiajoliikennettä pois liikekeskustan ytimeä. Ajoneuvoliikenteen ja pysäköinnin kehittäminen mahdollistaa myös pyöräilyn ja jalankulun olosuhteiden parantamisen, mm. kävelypainotteista keskustaa ja pyöräilyn yhteyksiä kehittämällä. Edellä mainitut asiat yhdessä uusien kevyen liikenteen alikulkujen ja ajoneuvojen nopeuksia hidastavien kiertoliittymien kanssa parantavat keskustan liikenneturvallisuutta.

Ajoneuvoliikenteestä syntyvä ympäristömelu on otettava huomioon uudis- ja korjausrakentamisen yhteydessä. Meluntorjunnan toteutusvastuu ja -tapa tulee määritellä tarkemmin asemakaavoituksen ja lupakäsittelyiden yhteydessä.

Kaavassa on tulvariskin vuoksi annettu yleismääräykset kosteudelle arkojen rakenteiden ja talotekniikan sijoittamisen vähimmäiskorkeusasemista.

Hornin alueelle osoitetut asuinalueet sijoittuvat lähelle Leinovalu Oy:n tuotantolaitosta.

19.3.2013 päivättyssä Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (Tukes) lausunnossa todetaan, että yli 100 metrin etäisyys tuotantolaitoksen nestekaasusäiliöistä suunniteltuun asuinrakentamiseen on riittävä. Tulipalotilanteessa muodostuvat savukaasut tulee huomioida asuinrakennusten evakuointi- ja suojautumismahdollisuuksia suunniteltaessa.

5.5 Väestöön ja sosiaalisiin oloihin kohdistuvat vaikutukset

Osayleiskaava tukee keskustan asukasmäärän lisääntymistä ja edistää kaupungin väestötavoitteen mukaista maltillista kasvua. Alueelle osoitetun täydennysrakentamisen lähtökohtana on perusteltu väestönkehitysarvio. Yleiskaavan kehityskuvassa väestön kasvun tavoitteeksi täsmennettiin 350 asukasta/vuosi, josta 71 % sijoittuisi keskusta-alueelle. Yleiskaavaluonnos toteuttaa tavoitteen.

Kaupunkikeskusta säilyy kaikkien väestöryhmien ja kaikilla liikkumistavoilla saavutettavissa olevana monipuolisena palvelukeskuksena. Kaava tukee keskustaan hakeutuvien asukasryhmien tarpeisiin vastaavan kaupunkiympäristön toteutumista mm. laajentamalla kävelypainotteista keskustaa, parantamalla pyöräilyn olosuhteita sekä vahvistamalla palveluasumisen järjestämisen edellytyksiä. Ydinkeskustan alueella pyritään kiinnittämään erityistä huomiota kaupunkiympäristön esteettömyyteen.

5.6 Suunnittelutilanteeseen kohdistuvat vaikutukset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Osayleiskaavan mukainen alueidenkäyttöratkaisu edistää valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista.

Kaavassa esitetyt ratkaisut tukevat aluerakenteen tasapainoista kehittämistä sekä elinkeinoelämän kilpailukyvyyn vahvistamista ja toimintaedellytyksiä osoittamalla elinkeinotoiminnalle riittävästi sijoittumismahdollisuuksia olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta hyödyntäen. Keskusta-alueita kehitetään monipuolisena palvelujen, asumisen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueina. Yhdyskuntarakenteen eheyttämiseksi tarvittavien toimenpiteiden ja täydennysrakentamisen mitoituksen lähtökohtana on perusteltu väestönkehitysarvio.

Kaavaratkaisu edistää olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämistä. Kaavaan sisältyvät rakennetun kulttuuriympäristön suojelua ja kehittämistoimenpiteitä koskevat määräykset edistävät kansallisen kulttuuri- ja rakennusperinnön sekä niiden alueellisesti vaihtelevan luonteon säilymistä. Kaavassa on huomioitu viranomaisten laatimien valtakunnallisten inventointien ohella myös maakunnalliset, seudulliset ja paikalliset inventoinnit ja niihin sisältyvät arvokkaan kulttuuriympäristön säilyttämistä koskevat tavoitteet.

Kaava edistää elinympäristön laadun parantamista ja luonnon voimavarojen kestävää hyödyntämistä. Erityistä huomiota on kiinnitetty terveydelle ja hyvinvoinnille aiheutuvien haittojen poistamiseen ja ennalta ehkäisemiseen mm. läpiajoliikenteen ohjaamiseen yleisille teille ja sille soveltuville katujaksoille ja siten kevyen liikenteen turvallisuuden parantamiseen. Kaavassa esitetyt pyöräilyn pääreitit ja jalankulun näkökulmaa painottavat katuverkon kehittämistoimenpiteet vähentävät henkilöautoliikenteen tarvetta ja edistävät jalankulun ja pyöräilyn verkostojen jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua.

Kaavassa on otettu huomioon alueen virkistyskäytön kannalta merkittävät keskustan viheralueet ja yhteydet niiltä alueen ulkopuolisille tärkeille virkistysalueille.

Maakunta-, yleis- ja asemakaavat

Suunnittelualueen nykytila ja osayleiskaavassa esitetyt ratkaisut vastaavat voimassa olevassa maakuntakaavassa esitettyä maankäyttöä. Somerontien varteen esitetyn kaupallisten palvelujen ja työpaikkojen reservialueen soveltuvuus seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön sijoituspaikaksi tullaan määrittelemään maakuntakaavassa. Mahdollisen suuryksikön perusteluna ovat:

- Kaupan kilpailutilanteen ylläpitäminen. Nykyisin vain S-ryhmällä on hypermarket.
- Hyvin saavutettava sijainti nykyisin päivittäistavarapalveluiltaan vaatimattoman keskustan pohjoisosan ja kehittyvän Isokylä-Toijala-Tavolan alueiden solmukohdassa.
- Sijoittuminen joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen reittien yhteyteen

Osayleiskaavassa on lisäksi osoitettu paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan alueet (KMT-1, KMT-2). KMT-1 alueille saa 15.4.2015 jälkeen sijoittaa myös merkitykseltään seudullisia paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan suuryksiköitä, mikäli maakuntakaava sen mahdollistaa. Meriniitty ja Halikon Prisman alueeseen liittyvä RetailParkin alue on Varsinais-Suomen kaupan palveluverkkoselvitys 2013:ssa (Ramboll, 20.11.2013) tunnistettu jo nykyisin tällaisiksi seudullisen kaupan alueiksi ja ne tulisi ottaa huomioon maakuntakaavaa uudistettaessa.

Ympäristöministeriön 4.12.2012 vahvistaman Salo-Lohja -ratalinjan vaihemaakuntakaavan tavoitteet varmistaa nopean Turku-Helsinki-Pietari -ratayhteyden kehittämismahdollisuudet sekä osoittaa ratalinjan sijainti, on otettu huomioon yleiskaavassa.

Kaavalla edistetään Salon keskusta-alueella voimassa olevan oikeusvaikutteisen Salon yleiskaava 2020:n mukaista keskustan kehittämistä. Erityisesti edistetään kaavan mukaisia tavoitteita keskustan tiivistämisestä, uusien asuin-, yritys- ja työpaikka-alueiden monipuolisuudesta ja vetovoimaisuudesta sekä liikennejärjestelmän kehittämisestä.

Keskustan osayleiskaava korvaa kaava-alueen länsireunassa, Prisman alueella, voimassaolevan oikeusvaikutteisen Joensuun peltoaukean osayleiskaavan.

Keskustan osayleiskaavan ratkaisuihin on otettu huomioon alueen pohjoispuolinen Isokylä-Toijala-Tavolan osayleiskaava.

Osayleiskaavan mahdollistaman täydennysrakentamisen toteuttaminen edellyttää monin paikoin nykyisten asemakaavojen muuttamista. Esimerkiksi asuinalueiksi muuttuvien työpaikka-alueiden sekä arvokkaan kulttuuriympäristön suojelun yksityiskohtainen toteuttamistapa ratkaistaan asemakaavatasolla.

Rakennusjärjestys

Osayleiskaavaluonnoksessa ei ole esitetty voimassa olevasta rakennusjärjestyksestä poikkeavia määräyksiä.

Espoossa 17. päivänä helmikuuta 2014, tark. 26. päivänä maaliskuuta 2014 ja 10. päivänä syyskuuta 2016.

Ramboll Finland Oy

Salon kaupunki

Jari Mäkynen
arkkitehti

Jarmo Heimo
kaupunginarkkitehti

YHTEYSTIEDOT

Ramboll Finland Oy
Säterinkatu 6 (PL 25), 02601 Espoo
johtava konsultti Jari Mäkynen
puh: 040 764 9181
sähköposti: jari.makynen@ramboll.fi

Salon kaupunki
Kaupunkisuunnitteluosasto
Hornintie 2-4, 24800 Halikko

Kaupunginarkkitehti Jarmo Heimo
puh. (02) 778 5100
sähköposti: jarmo.heimo@salo.fi

Kaavoitusarkkitehti Tarja Pennanen
puh. (02) 778 5101
sähköposti: tarja.pennanen@salo.fi