



**Tehdaskatu 13
Asemakaava muutos selostus
Laatimisvaihe 2023**

Sisällysluettelo

1.	Perus – ja tunnistetiedot	4
1.1	Tunnistetiedot.....	4
2.	Tiivistelmä.....	6
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2	Asemakaava	6
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	6
3.	Lähtökohdat	7
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	7
3.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	7
3.1.2	Luonnonympäristö.....	7
3.1.3	Rakennettu ympäristö ja väestö	8
3.2	Suunnittelutilanne	14
3.2.1	Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	14
3.2.2	Selvitykset	14
4.	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	14
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve ja käynnistäminen	14
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	15
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	15
4.3.1	Osalliset.....	15
4.3.2	Vireilletulo.....	15
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	15
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	15
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	16
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	16
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet	16
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	17
4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	17
4.5.2	Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen ja arviointi	20
4.5.3	Yhteenvedo vaihtoehtojen vertailusta	20
4.5.4	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet.....	20
4.5.5	Suunnitteluvaiheen käsittely ja päätökset.....	20
5.	Asemakaavan kuvaus	20
5.1	Kaavan rakenne	20

5.1.1	Mitoitus ja aluevaraukset	20
5.1.2	Palvelut.....	20
5.1.3	Hulevedet	21
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	21
5.3	Aluevaraukset.....	21
5.3.1	Korttelialueet.....	21
5.3.2	Muut alueet.....	22
5.4	Kaavan vaikutukset	22
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	22
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	23
5.4.3	Muut vaikutukset	25
5.5	Ympäristön häiriötekijät	25
5.6	Kaavamerkinnät ja -määräykset	25
5.7	Nimistö	25
6.	Asemakaavan toteutus.....	26
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	26
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	26
6.3	Toteutuksen seuranta	26

LIITTEET

1. Sijaintikartta
2. Maanomistuskartta
3. Ote Salon osayleiskaavasta
4. Ote ajantasa-asemakaavasta (poistuva kaava)
5. Havainnekuva 1

Kansilehden kuva: Ilmakuva alueesta © 2015 BLOM.

Valokuvat: Eeva Huittinen, ellei muuta mainita.

1. Perus – ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Suunnitelma:

Asemakaava muutos

Kaavan nimi:

Tehdaskatu 13

Selostus koskee asemakaavakarttaa, joka päivätty 1.12.2023.

Suunnittelualue:

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

Asemakaavan muutos koskee:

Osa Hornin (2) kaupunginosan Koulukaluston kortteli 10 tonttia 7–8, Kaivokatu ja Itärannan puistoaluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Hornin (2) kaupunginosan Koulukaluston korttelin 10 tontit 8 ja 10, Kaivokatu ja Itärannan puistoaluetta.

Asianumero:

3405/10.02.03/2022

Kaavan laatija:

Salon kaupungin maankäyttöpalvelut, kaavoitusarkkitehti Eeva Huittinen.

Kaavan vireille tulo:

Kaavoituskatsaus 2023. Vireilletulo, katso kohta 4.2.2.

Kaavan käsittelyt:

Kaupunkikehityslautakunta 20.6.2023 § 100 (Käynnistäminen)

Kaupunkikehityslautakunta x.x.2023 § x (Laatimisvaihe)

Kaupunkikehityslautakunta x.x.2023 § x (Ehdotusvaihe)

Kaupunginhallitus 14.8.2023 § 224 (Käynnistäminen)

Kaava-alueen sijainti:

Kaavoitettava alue sijaitsee Salon keskustan tuntumassa Hornin (2) kaupunginosassa. Aluetta rajaa kaakosta Tehdaskatu ja koillisesta Kaivokatu. Lounaasta alue rajautuu Vähäjoen uomaan ja luoteesta Salon jokeen. Kaava-alueella sijaitsevat kiinteistöt muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden teollisuusalueella, jossa on muita teollisuusyrityksiä lähellä. Tehdaskatu 13–15 sijaitsevassa korttelissa (nro 10) toimi pitkään Osakeyhtiö Koulukalusto. Kortteli sijaitsee noin 500 metrin päässä rautatieasemasta itään päin.

Kaavan tarkoitus:

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on entisen Koulukaluston kiinteistön muuttaminen asemakaavamuutoksella asumiselle ja lisärakentamisen mahdollistaminen alueella keskustan osayleiskaavan tavoitteiden mukaisesti.

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista: Ks. sisällysluettelo sivulla 2

Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista:

- Salon Koulukalusto rakennushistoriaselvitys 2022. Arkkitehtitoimisto HVM Oy (Marja Salonen)
- Salon Koulukaluston luonnokset 11.10.2022. Arkkitehtitoimisto HVM Oy.
- Maaperän ympäristötekniiset tutkimukset. Vanha puusepäntehtas, Tehdaskatu 13, 24100 Salo. Tutkimusraportti. FCG Finnish Consulting Group Oy. 9.5.2022
- Korttelin maankäytön havainnekuva 1:1000 ja 3d vaihekuvat. Arkkitehtitoimisto HVM Oy (Petri Laaksonen)
- Meriniityn ja Tehdaskadun hulevesiselvitys 6.7.2016, FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy
- TIE- JA RAIDELIIKENNEMELUSELVITYS. Asemakaavan muutos, Tehdaskatu 7, SaloPromethor Oy. 26.2.2015
- Salon keskustan kehittämissuunnitelmat ja osayleiskaava 2035. Liikennesuunnitelma. 7.1.2014. Trafix Oy.
- SALON VÄHÄJOEN PUISTOT, Jokivarren virkistysalueiden analyysi ja ideasuunnitelma sekä Anisten perhepuiston yleissuunnitelma. Diplomityö. Susanna Mikkola. Taiteiden ja suunnittelun korkeakoulu. Arkkitehtuurin laitos, Aalto- yliopisto.
- Salon keskustan kehittämissuunnitelmat ja osayleiskaava 2035. Liikennesuunnitelma. 7.1.2014. Trafix Oy.
- Salonjoen ranta-alueiden kehittämissuunnitelma



Ilmakuva kaava-alueesta. © 2015 Blom © Salon kaupunki

2. Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaupungille on saapunut Kiinteistö Oy Pulpetin asemakaavan muutoshakemus 6.6.2022. Kaavoitushanke näkyy vuoden 2023 kaavoituskatsauksessa Tehdaskatu 13 -nimisen asemakaava hankkeena.

Vireille tulosta ilmoitettiin kuulutuksella 26.9.2023. Kaavamuuotos oli laatimisvaiheen kuulemistä varten nähtävillä x. X. – x.x.2023. Kaavamuuotos oli ehdotusvaiheessa nähtävillä x. X – x.x.2023. Täydentyy...

2.2 Asemakaava

Asemakaava muutoksella mahdollistetaan Koulukaluston kiinteistön muuttaminen asumiselle ja uusien rakennusten rakentaminen kortteli alueelle.

Asemakaavamuuotoksen tavoitteena on tutkia teollisuus- ja varastorakennusten tontin muuttamista asuntorakentamiselle. Keskustan osayleiskaavassa 2035 (kaava ei ole lainvoimainen) Tehdaskadun varren teollisuus- ja varastotoimintojen alue Vähäjokeen asti on osoitettu muutettaviksi asumiskäyttöön.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Maanomistajan tavoitteena on Salon joen varrella sijaitsevan tehdaskiinteistön käyttötarkoituksen muuttaminen asuinkäyttöön, hyödyntäen mahdollisuuksien mukaan olemassa olevia suojeltuja rakenteita. Alueen suunnittelussa on tavoitteena säilyttää tehdasrakennusten joen puoleinen näkymä pitkälti nykyisellään. Uusien rakennusten sijoittelussa ja suunnittelussa huomioidaan, että näkymä joelle säilyisi myös Tehdaskadun puoleisissa rakennuksissa.

Kaupungin tavoitteena on entisen kiinteistön muuttaminen asemakaavamuuotoksella asumiselle ja lisärakentamisen mahdollistaminen alueella keskustan osayleiskaavan tavoitteiden mukaisesti.

3. Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavoitettava alue sijaitsee Salon keskustan välittömässä läheisyydessä. Alue kuuluu Tehdaskadun teollisuusalueeseen ja on Salon vanhimpia teollisuusalueita. Aluetta rajaa kaakosta Tehdaskatu ja koillisesta Kaivokatu. Lounaasta alue rajautuu Vähäjoen uomaan ja luoteesta Salon jokeen. Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä noin 2,3 ha.

Tarkasteltavana olevassa korttelissa toimi vuosikymmeniä koulukalusteita valmistanut Osakeyhtiö Koulukalusto. Osakeyhtiö perustettiin vuonna 1910 ja samana vuonna alettiin rakentamaan ensimmäisiä tehdas- ja konttorirakennuksia Salonjoen varteen. Korttelia on sittemmin täydennetty vuosikymmenien kuluessa eri vaiheissa. (Lähde: Salon Koulukalusto rakennushistoriaselvitys 2022, Arkkitehti.)

3.1.2 Luonnonympäristö

Kaava-alueella on vain vähän kasvillisuutta. Tehdaskadulta päin katsottuna näkyy lähinnä asfaltti- ja hiekkakenttää. Suunnittelualueen luoteessa Salonjoen varrella on kaupungin omistama Itärannan puistoalue. Puistoaluetta ei ole juuri kehitetty vaan alueella on tällä hetkellä lähinnä nurmea ja heinikkoa. Joen varressa kulkee valaisematon kevyenliikenteen väylä. Kevyen liikenteen väylän ja joen välissä on lyhyt rivi vanhoja hopeasalavoita, jotka alkavat olla tiensäpäässä. Puistoalueelle paistaa iltaisin lämmin aurinko. Lounaasta puistoalue rajautuu tiiviin kasvillisuuden valtaamaan Vähäjoen uomaan. *Alla kuva kesältä 2023 Itärannan puistoalueelta. Vasemmalla vanhat hopeasalavat ja oikealla vanha tehdasrakennus.*



3.1.3 Rakennettu ympäristö ja väestö

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Hornin kaupunginosa on osa Salon ydinkeskustan aluetta. Alue rajoittuu Salonjokeen, Horninkatuun, Vähäjokeen, rantarataan ja päättyy lähellä Kirjosiltaa Kirjonkatuun. Hornin kaupunginosa on lähinnä vanhaa teollisuusaluetta. Alueen pohjoisessa kärjessä sijaitsee Salon kaupungille tärkeä Salon tori. Kaavoitettava alue sijaitsee Hornin teollisuusalueella Tehdaskadun läntisellä puolella. Teollisuusalue on paikallisesti arvokas kulttuuriympäristö. Osa vanhoista rakennuksista on huonossa kunnossa ja kaipaa korjausta, samoin ympäristö kaipaa eheyttämistä. Kaavoitettavalla alueella vanhat rakennukset ovat tyhjillään tai asuinkäytössä. 1960- luvulla rakennetussa lisäosassa on edelleen yritystoimintaa. Kaupungin tavoitteena on kehittää teollisuusaluetta asumiskäyttöön osayleiskaavan mukaisesti. Vuonna 2016 vahvistui asemakaava, jossa nyt kaavoitettavan korttelin viereinen alue rautatiealueen ja Kaivokadun välillä kaavoitettiin asumiselle. Alue ei ole lähtenyt muuttumaan vaan alueella on edelleen teollista toimintaa.

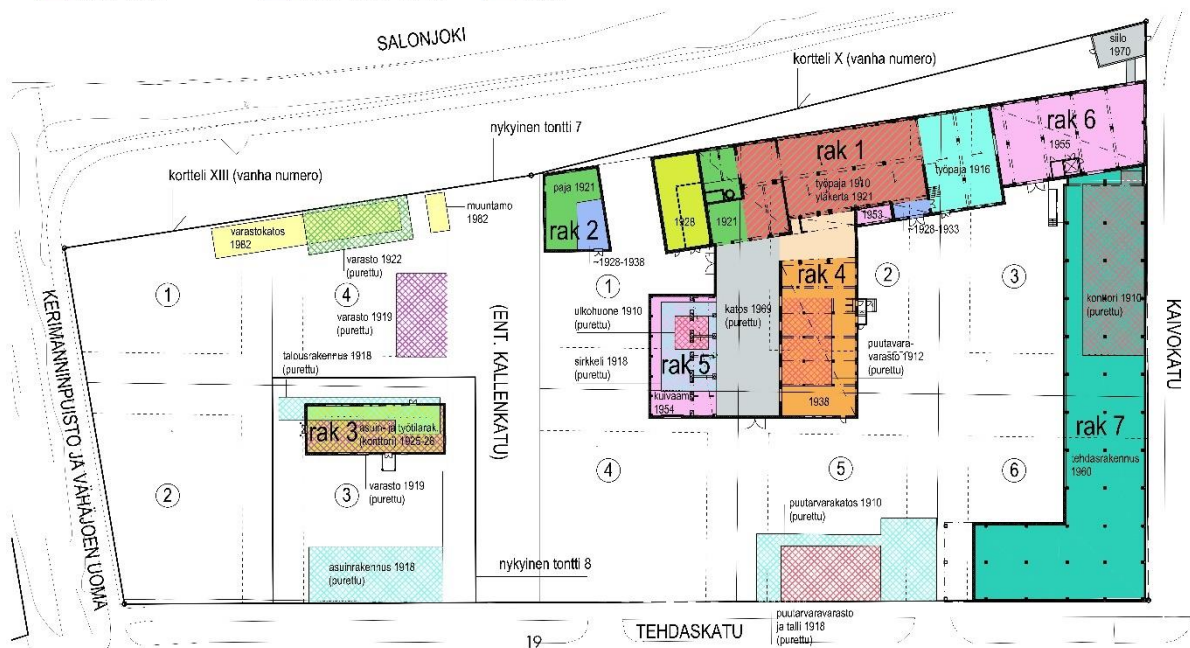
Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Osakeyhtiö Koulukalusto perustettiin vuonna 1910 vastaamaan kansakoulujen kasvavaa opetusvälineiden ja kalusteiden tarvetta. Koulukaluston kortteli on monen vuosikymmenen aikana rakentunut kokonaisuus. Vanhimmat rakennukset ovat perustamisen aikaan ja uusin rakennuskokonaisuus on Kaivokadun varressa oleva rakennus 1960- luvulta. Rakennuksia ei ole suunnitellut nimekäs arkkitehti, vaan tuotantoprosessiin perehtyneet yhtiön toimitusjohtajat ja tehtaan työnjohtajat. *Alla kuvattu Koulukaluston korttelin eri rakentumisvaiheet. Lähde: Salon Koulukalusto rakennushistoriaselvitys 2022. Arkkitehtitoimisto HMV Oy (Marja Salonen)*

VUOSILUVUT SUUNNITELMIEN HYVÄKSYMISVUOSIA

1910-1912	1925-1928	1953-1955
1916-1918	1928-1938 välillä	1960
1919	1938	1969-1970
1921-1922	1938-1947 välillä	1982-

ruuturasteri = puretut rakennukset
vinoviivitus = myöhemmin valmistunut yläkerta



1:750



Kuvassa Koulukaluston 1910- luvulta asti säilynyt tehtaanosan julkisivu.

Rakennusinventointi

Korttelikokonaisuudessa erityisen komea on vanhan tehdasrakennuksen joelle päin suuntautuva julkisivu, jonka vanhimmat osat ovat yrityksen perustamisen aikaan 1910-luvulta. (Katso kuva yllä.) Oikealla, kuvassa näkyy vuosien 1921-22 aikana rakentunut II-kerroksinen lounaispäätty piippuineen. 1928 haettiin lupaa tehdasrakennuksen laajennukselle samaan päättyyn. I-kerroksinen laajennus oli tarkoitettu pannuhuoneelle. Joen rannasta nähtävä tehdasrakennuskokonaisuus on pääosin tarkoitettu suojeltavaksi, luukuunottamatta kuvassa aivan kasvillisuuden vieressä pilkottavaa pannuhuonetta, joka on tarkoitus purkaa.



Kortteli alueelle on myös rakennettu muita tehtaan toimintaa palvelevia rakennuksia. Vuonna 1921 myönnettiin rakennuslupa pajarakennuksen rakentamiseksi. Alkuperäinen pohja oli L muotoinen. Alakerrassa sijaitsi pajan päätilaa sekä pieni öljyn säilytystila ja yläkerrassa ruokasalin työväelle. Alkuperäisistä julkisivuista kaksi on säilynyt hyvin



nykypäivään asti. Myöhempi laajennus muutti rakennuksen pohjarakennetta nelikulmioksi, laajennuksessa pihan puoleista ulkoseinää ja kattoa jatkettiin. Tämä muutos on tapahtunut todennäköisesti vuosien 1928-38 välisenä aikana. Paja siirtyi myöhemmin asuinkäyttöön, jossa se on edelleen.



Kuvassa vasemmalla näkyvä rapattu keltainen rakennus on asuinkäytössä oleva vanha johtajien asunto. Rakennus sijaitsee kaava-alueen tontilla 8. Koulukalusto historiikki kertoo, että vuonna 1919 rakennuksen kohdalle rakennettiin kivirakenteinen varastorakennus. Kivirakennus ilmeisesti toimi sementtivalimona. Varastorakennuksen runkoa on todennäköisesti hyödynnetty vuonna 1925 uudisrakennuksen suunnittelussa. Muutama kuukausi myöhemmin uuden rakennuksen lupahakemusten jättämisen

jälkeen rakennuksen käyttötarkoitus muuttui varastosta asunnoksi. Vaikka rakennuksen ulkomitat ja sijainti vastaavat vanhaa varastorakennusta, muutokset ovat muokanneet niin paljon vanhaa rakennusta, ettei alkuperäisestä varasto rakennuksesta ole juuri mitään tunnistettavaa jäljellä. Rakennuksen ulkoasua on myös muokattu ensimmäisen rakennusvaiheen jälkeen. Vuodesta 1958 lähtien rakennus toimi jonkin aikaa konttorirakennuksena. Nykyään rakennus on taas asuinkäytössä.

1912 alueelle rakennettiin puutavara varasto palvelemaan tehtaan toimintaa. Varasto myöhemmin purettiin ja tilalle tehtiin 1938 tehdasrakennuksen laajennus. Laajennukseen sijoitettiin katkaisu- ja maalausosasto.

Vuonna 1954 haettiin rakennuslupaa kuivaushallille. Rakennus sijoitettiin entisen sirkkelivarastorakennuksen paikalle. Uusi rakennus oli aiempaa laajempi, ulottuen kaakon puolelta yhtä pitkälle kuin viereinen 1930- luvulla rakennettu laajennus. Rakennuksessa oli kuusi kuivauskammiota, joissa





puutavaraa kuivatettiin. Yläkerta toimi varastona. Laajennusosan Tehdaskadun puoleinen pääty näkyy kuvassa ylhäällä oikealla ja kuivaushalli alhaalla. Rakennusten yhdistävä rakennelma, joka näkyy kuvista, on rakentunut 1969-70 ja on tällä hetkellä purettavana.

Vuonna 1955 laadittiin suunnitelmat tehtaan laajentamiseksi korttelin pohjoiskulmaan saakka, liittäen laajennus suoraan aikaisempaan koillispäätyyn. (Kuva vasemmalla.)

Laajennusosa yhdistettiin 1960- luvulla rakennettuun uudisosaan. Monet tehdasalueen rakennukset ovat tällä hetkellä tyhjillään tai asuin käytössä, mutta tässä 1960- luvulla rakennetussa osassa on edelleen toimintaa.



Kuvia korttelin sisäpihalta. Kesä 2023. Kuvissa näkyy 60-luvun rakennuksen yhdistyminen vanhaan tehdasrakennukseen ja asfaltoitu karu sisäpiha.

Alueen rakennusinventoinnin tekstin lähteenä on käytetty maanomistajan teettämää rakennushistoriaselvitystä. (Salon Koulukalusto rakennushistoriaselvitys 2022. Arkkitehtitoimisto HMM Oy, Marja Salonen)

Palvelut ja työpaikat

Alueella ja sen lähellä on tällä hetkellä erilaista pienyritystoimintaa ja teollisan työpaikkoja.

Kaava-alueen noin kilometrin säteellä sijaitsee monipuolinen valikoima palveluita, kuten kauppakeskus Plazasta, kirjastosta ja Salon torilta. Kauppakeskus Plaza tarjoaa ruokakaupan, apteekin, vaatekauppoja ja muita vapaa-ajan liikkeitä. Salon torilla järjestetään paljon erilaisia aktiviteetteja ja tapahtumia ympäri vuoden, erityisesti kesäisin.

Kunnallisista peruspalveluista löytyy lähialueelta monipuolisesti. Noin kilometrin päässä sijaitsee Alhaisten peruskoulu sekä ja Torikadun päiväkoti. Kilometrin säteeltä löytyy myös Hermannin yläkoulun. Parin kilometrin päässä ovat myös Salon lukio ja Urheilupuiston alue.

Virkistys

Lounaasta alue rajautuu Kerimanninpuistoon ja Vähäjoen uomaan. Luoteesta Itärannanpuistoon ja Salonjokeen. Vuohensaaren ulkoilualue on noin neljän kilometrin päässä.

Parin kilometrin säteellä löytyy Salon urheilupuiston alue. Urheilupuistosta löytyy muun muassa uimahalli ja jäähalli sekä monipuolisesti muita urheilumahdollisuudet.

Liikenne, kävely ja pyöräreitit

Kaava-alue on vilkasliikenteisen Tehdaskadun varrella. Nykytilanteen ennustettu vuorokausiliikenne kyseisellä tiealueella on 7640 ajoneuvoa/ vuorokaudessa.

Linja-auto liikenteen vakiovuorot ajavat Mariankatua pitkin. Etäisyys lähimmälle pysäkillle on noin 650m. Rautatieasemalle on noin 800m-1km. Salon linja-autoasemalle on noin 1,2km.

Salonjoen rantaa-alueille laaditaan parhaillaan ranta-alueiden kehittämissuunnitelmaa. Kehittämissuunnitelman tavoitteena alueiden kehittäminen viihtyisäksi, houkuttelevaksi ja vetovoimaiseksi. Myös rantojen virkistyskäyttöä ja kävely-yhteyksiä halutaan parantaa entisestään.

Toteutuessaan, nyt kaavoitettava kaava-alueelta tulee entistä houkuttelevampi alue asumiselle, kun entistä paremmat kävely ja pyöräilyreitit rakentuvat alueelle.

Tekninen huolto

Suunnittelualue kuuluu kaupungin teknisten verkostojen piiriin.

Ympäristön suojelu ja ympäristöhäiriöt

Suojelu

Vähäjoen jokikäytävä on Salon yleiskaavassa 2020 luokiteltu luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaaksi alueeksi. 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. Suosituksen mukaan aluetta voidaan hoitaa siten, että edistetään luonnon monimuotoisuuden ja erityispiirteiden säilymistä. Jokikäytävän alue ei kuulu kaavoitettavaan alueeseen, mutta on alueen erityispiirteet, huomioidaan kaavassa.

Melu

Asemakaavan muutosalue rajoittuu vilkasliikenteiseen Tehdaskatuun. Ajoneuvo liikenteestä aiheutuu jonkin verran meluhaittaa. Viereisen teollisuuslaitosten aiheuttamasta ympäristömelusta ei ole tiedossa olevia selvityksiä, mutta viereistä kaavaa laadittaessa (Tehdaskatu 7) alueelle tehtiin tie ja raideliikenneselvitys. (TIE- JA RAIDELIIKENNEMELUSELVITYS. Asemakaavan muutos, Tehdaskatu 7, SaloPromethor Oy. 26.2.2015)

Kaavoitettavalle alueelle teetetävän meluselvityksen tarvetta arvioidaan kaavatyön edetessä.

Ilmanlaatu

Salon kaupungissa ei ole jatkuvia mittausasemia, vaan ilmanlaatua on selvitetty kampanjaluonteisesti mittaamalla. Ilmatieteen laitos toteutti hengitettävien hiukkasten (PM10) pitoisuusmittaukset Salossa jaksolla 29.9. - 29.11.2006. 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.

Maaperän laatu

Kaavoitettavalle alue on määritelty pilaantuneeksi maa-alueeksi. Tontille on päässyt KY-5 -kylästäysainetta jonkin verran, koska tontilla on harjoitettu puusepänteollisuutta vuosikymmeniä. Lisäksi tontilla on sijainnut Essin Viherpalvelu, jolla on ollut polttonesteiden varastointia ja tankkausta. Alueelle on asetettu maankäytöllisiä rajoituksia maaperän mahdollisen saastumisen vuoksi.

Maanomistaja on teettänyt lisätutkimuksia maaperän tilasta. Tutkimusraportti on ympäristöviranomaisen ohjeiden mukaisesti toimitettu Varsinais-Suomen ELY:lle ja pyydetty arvioimaan tutkimuksen riittävyys ja maaperän tila uudelleen. Mikäli ELY toteaa maaperän puhtaaksi, päivitetään kaavakarttaa ja määräykset sen mukaan ehdotusvaiheessa.

Tulva

Kaavoitettava alue kuuluu Salon keskustan kartoitettuun tulvavaara- ja tulvariskialueeseen.

Sosiaalinen ympäristö

Asemakaavamuutos tehdään alueelle, jossa tällä hetkellä on lähinnä yritystoimintaa. Alueen muuttuessa asuinalueeksi, tulee alueen liikenneturvallisuuteen kiinnittää erityistä huomiota. Tehdaskatua ja sen kevyeen liikenteen väyliä tulisi kehittää niin, että huomioitaisiin alueen käyttötarkoitus tulevaisuudessa.

Maanomistus

Kaavoitettavan alueen korttelin omistaa Kiinteistö Oy Pulpetti (tontti 7) ja Kasirata Oy (tontti 8) sekä kaavoitusalueeseen kuuluvan Itärannan puistoalueen omistaa Salon kaupunki.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Suunnittelualue on eri kaavoissa osoitettu seuraavin merkinnöin:

Ympäristöministeriön vahvistamassa **maakuntakaavassa** (vah. 2008) sekä Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavassa (hyv. 2018) kaavoitettava-alue on työpaikkatoimintojen aluetta (TP).

Oikeusvaikutteisessa **Salon keskustan osayleiskaavassa 2035** (lainv.2016) alue on asuinkerrostalojen aluetta. Salon keskustan osayleiskaavassa alue on merkitty rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokkaaksi alueeksi (sk32). Lisäksi korttelialueen sisäpuolelle on merkitty kolme rakennuskohdetta sr32 merkinnällä. Nämä rakennukset ovat siis rakennus- tai kulttuurihistoriallisin tai maisemallisin perusten suojeltavia rakennuksia. Korttelin lounaispäätyyn on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokas alue (luo 17). Korttelialueen tehokkuusluku on $e=1,0$ ja korttelin suurimmaksi kerrosluvuksi on merkitty joen puolella IV ja Tehdaskadunpuolella V.

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava. **Voimassa olevassa 1971 vahvistetussa asemakaavassa** alue on yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (TVV-4). Tälle alueelle saa rakentaa teollista käyttöä ja varastoimista palvelevia rakennuksia sekä yritykselle tarpeellisia konttori-, liike- ja ruokailuhuoneita. Asuinhuoneistoja saa rakentaa vain ko. yrityksen sellaista henkilökuntaa varten, jonka alituinen läsnäolo paikalla on yrityksen toiminnalle välttämätön. Rakennusta ei saa sijoittaa 6 m lähemmäksi naapuritontin rajaa, eikä 3 m lähemmäksi puiston rajaa.

3.2.2 Selvitykset

Maanomistaja on teettänyt alueelle seuraavat selvitykset:

- Salon Koulukalusto rakennushistoriaselvitys 2022. Arkkitehtitoimisto HMV Oy (Marja Salonen)
- Maaperän ympäristötekniiset tutkimukset. Vanha puusepäntehtas, Tehdaskatu 13, 24100 Salo. Tutkimusraportti. FCG Finnish Consulting Group Oy. 9.5.2022

Maaperäselvityksestä odotetaan Varsinais- Suomen ELY:ltä virallista lausuntoa siitä riittääkö selvityksen laajuus, kun alueen käyttötarkoitus muuttuu teollisuuskäytöstä asumiselle. Lausunnon perusteella arvioidaan, onko jatko tutkimuksille tarvetta.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja käynnistäminen

Asemakaavoitus on käynnistetty maanomistajan aloitteesta. Asemakaavan muutos tulee palvelemaan maanomistajien ja kaavamutoksen hakijoiden toiveita niin, että alue voidaan muuttaa nykyisestä teollisesta käytöstä asumiselle ja nykyistä pienimuotoisemmalle liiketoiminnalle. Alue muutos palvelee myös Salon kaupungin tavoitteita kehittää aluetta osa yleiskaavan mukaisesti asumiselle. Alueella voimassa olevassa kaavassa molemmat kaava alueen tontit ovat teollisuus ja varastoaluetta.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutoksen laatiminen kaavoituksen käynnistämissopimus hyväksyttiin kaupungin hallituksessa 20.6.2023.

Käynnistämissopimuksen pohjalta neuvotellaan maakäyttösopimus kaavatyön edetessä.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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

Viranomaiset ja kaupungin toimialat ja päättäjät (kaupunkikehityslautakunta, rakennus- ja ympäristölautakunta, liikelaitos Salon Kaukolämpö, liikelaitos Salon Vesi) Varsinais- Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Varsinais- Suomen alueellinen vastuumuseo ja Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos sekä sähkö- ja teleyhtiöt.

4.3.2 Vireilletulo

Kaavoitushanke näkyy vuoden 2023 kaavoituskatsauksessa Tehdaskatu 13 -nimisen asemakaava hankkeena. Asemakaava muutoksen vireille tulosta on kuulutettu 26.9.2023. päivätyllä kuulutuksella. Kuulutus on julkaistu Salon Seudun Sanomissa 29.9.2023. Kuulutus on ollut nähtävillä Salon kaupungin ilmoitustaululla Halikon virastotalossa ja kaupungin nettisivuilla 26.9.–11.10.2023 välisen ajan.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

Laatimisvaiheen kuuleminen/ kaavaluonnosvaihe:

Kaavaluonnos asetettiin nähtäville x. X – x.x.2023 (laatimisvaiheen kuuleminen, MRA 30 §). Tästä ilmoitettiin osallisille kirjeellä ja julkaistiin sanomalehti- ja ilmoitus-taulukuulutukset. Täydentyy.

Virallinen nähtävillä olo/ kaavaehdotusvaihe:

Täydentyy.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavasta pyydetään viranomaisilta lausunnot laatimis- ja ehdotusvaiheessa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa kerrostalon rakentaminen ympäristö ja keskustan osayleiskaava huomioiden. Tavoitteena on ollut yleiskaavassa suojeltujen rakennusten suojelua asemakaavalla.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet



Kehittämistavoitteena on määritelty keskustan osayleiskaavassa 2035. Siinä Tehdaskadun varsi jokirantaan asti on esitetty muutettavaksi asumiselle. Korttelitehokkuudeksi kaavoitettavalla alueella on esitetty $e=1,0$ ja korttelin suurimmaksi kerrosluvuksi on merkitty joen puolella IV ja Tehdaskadunpuolella V. Osayleiskaavassa Tehdasalue on myös merkitty rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokkaaksi alueeksi (sk32). Lisäksi korttelialueen sisäpuolelle on merkitty kolme rakennuskohdetta sr32 merkinnällä. Nämä rakennukset ovat siis rakennus- tai kulttuurihistoriallisin tai maisemallisin perusten suojeltavia rakennuksia.

Tehdaskatu itsessään on esitetty keskustan sisääntulo katuna (bulevardikatu), jota kehitetään kaupunkiskuvallisesti uusilla katupuuriveillä tai säilyttämällä kaupunkiskuvallisesti merkittävät puurivit.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Tavoitteena on yleiskaavassa suojeltujen rakennuksen suojelu asemakaavalla. Lisäksi tavoitteena on ympäristöhäiriöiden poistaminen asumisen mahdollistamiseksi alueella. Alue on Varsinais-Suomen ELY -keskuksen kartoittamaa merkittävää tulvariski-alueita. Vanha koulukaluston arvokas tehdasrakennus kokonaisuus sijaitsee n. 25m päässä Salonjoen rannasta. Läheinen sijainti rantaan edellyttää, että suunnittelualueella tulee kiinnittää erityistä huomiota hulevesien hallintaan.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Uudisrakentamisen tulee muodostaa laadukasta kaupunkitilaa. Tavoitteena on ollut uuden ja vanhan rakentamisen yhdistäminen ja kokonaisuudeltaan eheän tehdasmaisen asuin ympäristö luomien. Lisäksi puiden ja pensaiden lisääminen ja säilyttäminen hulevesien hallinnan sekä viihtyisyyden takaamiseksi alueella.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Tavoitteiden ja arkkitehdin suunnitelmien pohjalta tehtiin kaavaluonnos.

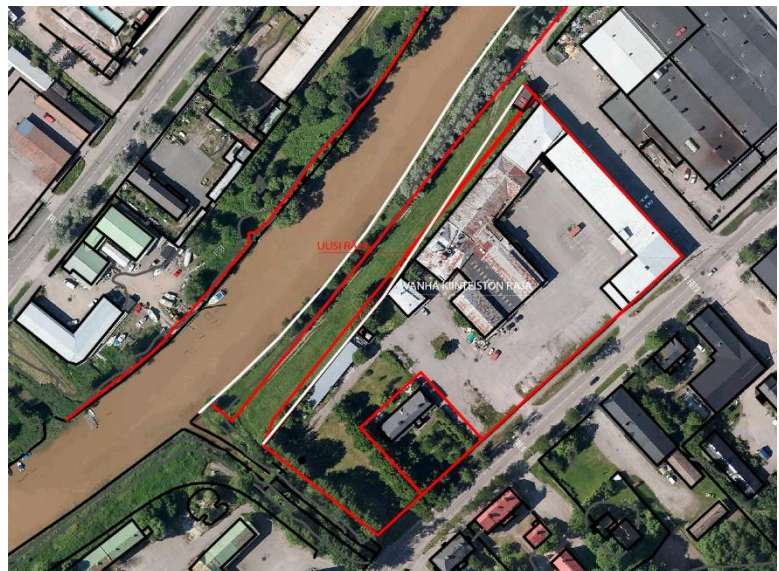
Alkuperäisten arkkitehdin suunnitelmissa kaava-alueelle sijoitettiin 4 kpl V^{1/2} -kerroksista ja 2 III^{1/2} - kerroksista asuinkerrostaloa sekä 5 kpl matalampia II^{1/2}- kerroksista pienkerrostaloa. Tehokkuudeksi alueella oli esitetty osayleiskaavan mukainen e=1,0.

*Kuva: Korttelin maankäytön havainnekuva 1:1000
Arkkitehtitoimisto H MV Oy (Petri Laaksonen)*

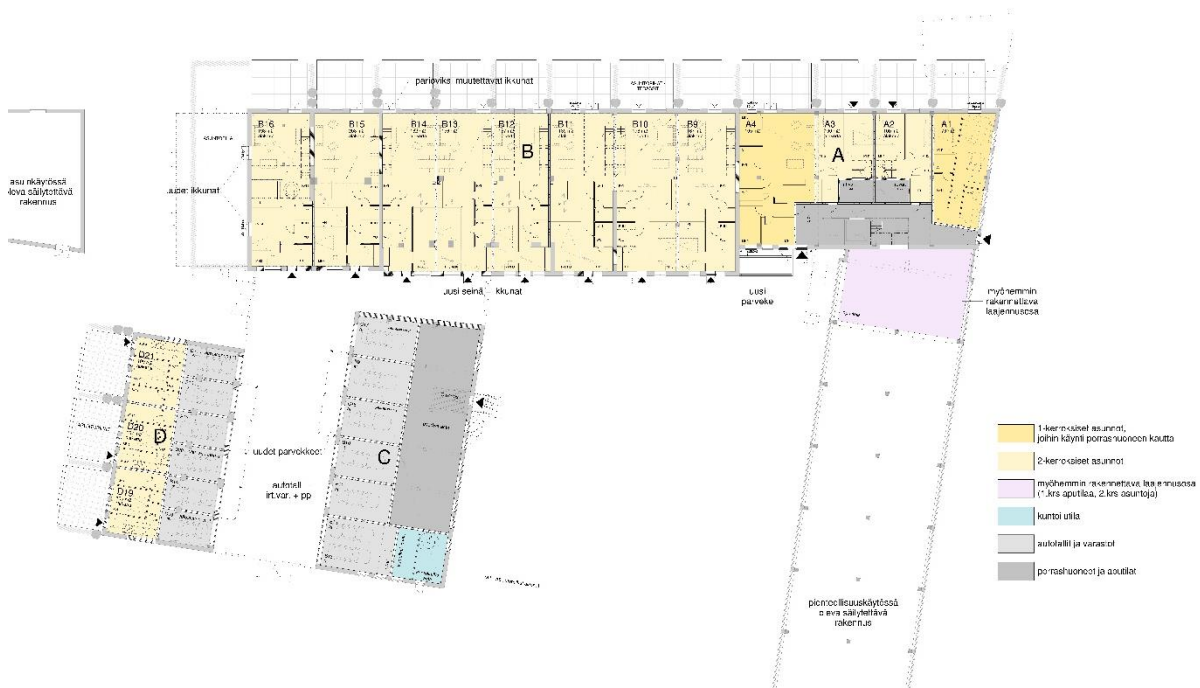


Kiinteistön 7 kiinteistönrajoja muutettiin niin, että kiinteistön koko alueella kasvaa 450m², jolloin salonjoen puolella aukeaville rakennuksille varattiin mahdollisuus oman piha-alueelle ja tai terrassin rakentamiseen Salonjoen puolelle. Kiinteistön koon muuttuessa tonttinumero muuttui 7:stä 10.

Vaikka kiinteistön raja muuttui ja alueen koko kasvoi, rakennusoikeutta ei alueella muutettu, jolloin alueen tehokkuus laski hieman (e=0,97).



Ylempänä havainnekuvassa näkyvää suunnitelmaa muutettiin hieman. Kerminaninpuiston puoleista rakennusta saatiin siirrettyä lähemmäs Salonjokea ja kauemmas Tehdaskadusta sekä saatiin avattua luoteisen puoleista kulmaa niin, että alue yhdistyy jouhevammin puistoalueeseen eikä rakentaminen ulotu niin lähelle Vähäjoen uomaa. Rakennusoikeutta siirrettiin Tehdaskadun varteen, jotta taloja yhdistävä silta voidaan halutessa rakentaa sekä vanhan tehdasosan lounaispäädyssä purettavan lämmönjakohuoneen tilalle varattiin rakennusoikeutta.



Kuva: Salon Koulukaluston luonnokset 11.10.2022. Arkkitehtitoimisto HMV Oy.

Autopaikoitus on mahdollista toteuttaa maanpäällä osin ensimmäiseen kerrokseen rakennettavin autotallein, lisäksi autotalleja on mahdollista toteuttaa tehtaan pihalle ulottuvaan laajennusosaan (aikoinaan rakennuksessa sijaitsi katkaisu- ja maalausosasto, kuva s.10) ja kuivaushalliin arkkitehdin tekemien suunnitelmien mukaisesti. Alun perin autopaikkoja oli tarkoitus sijoittaa molemmiin puolin katkaisu- ja maalausosastona olleeseen rakennukseen. Museovirasto esitti kuitenkin, että autotalleja ei tulisi rakennuksen koillispuolelle.

Kaavakarttaluonnos lähetettiin maanomistajalle. Saadun palautteen perusteella karttaa ja määräyksiä muutettiin hieman. Esimerkiksi Tehtaankadun ja Kaivokadun varteen osoitettuja uudisrakennuksia koskevia rakennusalueiden rajoja väljennettiin, jotta rakennussuunnittelussa olisi enemmän varaa suunnittelulle ja esim. sisäänvedettyjen parvekkeiden toteuttamiselle. Sisäinen jalankulku ja polkupyörälle varattu katumerkintä poistettiin ja tontin sisäiset järjestelyt jätettiin sen osalta pihasuunnittelussa ratkaistaviksi. Myös sr-2 merkintä sisäpihalla olevan kuivaamon osalta poistettiin. Koska autotalleja ei haluttu rakentaa vanhan tehdasrakennuksen lisäosan koillispuolelle, siirrettiin ajoväylä kulkemaan Kaivokadun varressa olevan rakennuksen

vierestä. Näin saatiin myös Kaivokadun varressa olevaan rakennukseen 1 krs. autotalleihin kulku sisäpihan puolelta.



Kaavakartta luonnos 1. (ei mittakaavassa)



Kaavakartta luonnos 2. (palautteen jälkeen) (ei mittakaavassa)

Kaavaehdotus laaditaan luonnoksen pohjalta ja korjattiin valmisteluvaiheen kuulemisen jälkeen.

4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen ja arviointi

Kaavan vaikutuksia rakennettuun ympäristöön sekä luontoon ja luonnonympäristöön on tarkasteltu selostuksen kohdassa 5.4.

4.5.3 Yhteenvedo vaihtoehtojen vertailusta

Suunnittelun lähtökohtana oli maanomistajan teettämä arkkitehtitoimiston suunnitelmat alueen maankäytöstä. Museoviraston ja maanomistaja antamien kommenttien pohjalta päädyttiin ratkaisuun, joka on esitetty luonnoksessa 2.

4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Täydentyä ehdotusvaiheessa

4.5.5 Suunnitteluvaiheen käsittely ja päätökset

Virallinen nähtävillä olo, kaavaehdotus nähtävillä xx.xx. – xx.xx.2023

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus ja aluevaraukset

Kaava-alueen pinta-ala on noin 2,3 hehtaaria. Se jakautuu eri käyttötarkoituksiin seuraavasti:

KORTTELIALUE	PINTA-ALA	TONTTIEN LKM	RAKENNUSOIKEUS
A-1 (tontti 10)	14 580 m ²	1	14 130 k-m ²
A-1 (tontti 7)	1 482 m ²	1	1 480 k-m ²
VP-1	4 685 m ²		-
Katualue/Kaivokatu	1 996 m ²		-
KORTTELIALUE YHTEENSÄ	22 743 m ²		15 610 k-m ²

A-1 Asuinrakennusten korttelialue.

VP-1 Puisto

Rakennusoikeus koko kaava-alueella on 15 610 k-m². Tontti tehokkuus tontilla 10 on e=0,97, mikä johtuu tontin kasvamisesta. Tehokkuus tontilla 8 on e=1,0. Arviolta uusia asuntoja syntyy koko alueelle yhteensä n. 158 kpl (70 hum2/asunto ~85kem2/asunto).

Asunnoille tulee toteuttaa autopaikkoja yksi autopaikka kerrosalan 70 m² kohti. Autopaikkoja on kuitenkin oltava vähintään yksi asuntoa kohti. Liiketilaa vaaditaan yksi autopaikka kerrosalan 50 m² kohti.

5.1.2 Palvelut

A-1 asuinrakennusten korttelialueella asuinrakennusten yhteyteen on mahdollista rakentaa liike-, toimisto- ja palvelutiloja sekä ympäristöhaiiriötä aiheuttamattomia työtiloja max. 15% sallitusta kerrosalasta. Määräys mahdollistaa pienimuotoisen yritystoiminnan, kuten kahvilatoiminnan yms.

5.1.3 Hulevedet

Kaava-alueen viereinen alue (Tehdaskatu 7) kaavoitettiin vuonna 2016. Kaavamuutoksenaikana laadittiin hulevesiselvitys. (*Meriniityn ja Tehdaskadun hulevesiselvitys 6.7.2016, FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy*) Tehdaskatu 7 muistuttaa ominaisuuksiltaan nyt kaavoitettavaa aluetta. Hulevesi määräykset, joita kaavaan on laitettu peilaavat kyseistä tutkimuksessa annettuja suosituksia hulevesien hallinnan suhteen.

Hulevesien hallitsemisen lähtökohtana tulisi olla hulevesien muodostumisen ja niistä aiheutuvien haittojen minimointi. Hallinnan perustana on mahdollisimman luonnonmukaiset keinot. Asemakaava-alueen koko kortteli on oletettavasti vettä läpäisemätön, joten hulevesien imeyttäminen maaperään ei ole mahdollista. Hulevesiä ensisijaisesti viivytetään alueella mm. maanpäällisten viherpainanteiden avulla ja kattovesisäiliöiden avulla. Myös autokatoksissa tulee toteuttaa viherkatot. Viivytetyt ja puhdistetut hulevedet ohjataan lopuksi Salonjokeen.

Kaavan yleisiin määräyksiin tulee seuraavat määräykset hulevesien käsittelyä varten alueella:

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulee hulevesiä viivytää alueella siten, että viivytysohjauksien, -alaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 1m³ jokaista 100m² kohden. Viivytysohjauksien, -alaiden tai -säiliöiden tulee tyhjäntyä 12-48 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto.

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

Autokatoksille tulee toteuttaa viherkatot.

Riittävän viherpinta-alan takaamiseksi, hulevesien hallitsemiseksi ja kaupunkikuvan parantamiseksi tonteille tulee rakennusluvan yhteydessä laatia pihasuunnitelma.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavassa annettavat ympäristön laatua koskevat määräykset liittyvät istutettavien alueiden riittävyteen sekä tulvariskin huomioimiseen suunnittelussa ja toteutuksessa. Suunnittelualueen rakentamista kaava ohjaa määräyksellä kattomuodoista ja parvekkeista.

Katujulkisivua on jaoteltava sisäänvedoin tai ulokkein. Kaava ohjaa rakentamista määrittelemällä rakennusalat uudisrakennuksille. Rakentamista ohjataan lisäksi kaavamääräyksillä mm. rakennusten julkisivumateriaaleista, kerroskorkeuksista ja istutus- ja oleskelualueista. Asemakaavassa edellytetään, että tonteille tulee rakennusluvan yhteydessä laatia pihasuunnitelmat.

Korttelialueen rakentamista on havainnollistettu havainnekuvilla (liitteet 5 ja 6).

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

A-1 Asuinrakennusten korttelialue.
Alueelle saa rakentaa liike-, toimisto- ja palvelutiloja sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia työtiloja max. 15 % sallitusta kerrosalasta.

Rakennusoikeus on osoitettu luvulla rakennusala kohden. Alueella ollaan rakentamista ohjattu pääasiassa tiukasti rakennusaloin. Uusissa rakennuksissa tontilla 10 Tehdaskadun ja Kaivokadun varrella kerrosluku on V u1/2 ja Vähäjoen uoman vieressä III u1/2. Salonjoen myötäisesti puiston vieressä rakennusala on väljempi ja kerroskorkeus matalampi II u1/2. Tontilla 8 kerroskorkeus on III u1/2.

u1/2 merkintä kerroskorkeutta kuvaavan murtoluvun jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Vanhojen rakennusten osalta ollaan päädytty käyttämään lukusarjaa kuvaamaan asuntojen enimmäismäärää, suurinta sallittua kerroskorkeutta ja suurinta sallittua kerrosalaa. Ratkaisuun ollaan päädytty, koska on haluttu varmistaa, että autopaikkojen vähimmäismäärä alueella täyttyy, eli 1ap/asunto. Asuntojen määrät ollaan saatu arkkitehdin tekemistä suunnitelmista.

5.3.2 Muut alueet

Kaavaan sisältyy Itärannan puistoaluetta ja Kaivokadun katualueet.

5.4 Kaavan vaikutukset

Luonnosvaihe

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavan toteutuminen muuttaa merkittävästi alueen luonnetta. Koulukaluston vanhat jo osittain ränsistyneet rakennukset kunnostetaan. 60- luvun rakennus puretaan. Alueelle rakennetaan uusia leikki ja yhteiskäyttötiloja. Kasvillisuuden ja puuston määrää lisätään kaavamääräyksillä ja rakennustapaohjeella. Joenvarren reitin palvelut ja puistoalueet yhdistyvät asumiseen.

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaavamuutos lisää toteutuessaan alueen väestömäärää. Arviolta uusia asuntoja syntyy n. 158 kpl (70 huom2/asunto ~85k-m2/asunto) ja asukkaita alueelle n. 390 henkilöä (40 kem2/asukas).

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Toteutuessaan asemakaava tehostaa alueen nykyistä maankäyttöä, muodostaa uuden asuinalueen Salon keskustaan, tiivistää kaupunkirakennetta ja yhtenäistää alueen kaupunkikuvaa ja puistoalueet asumiseen. Rakennuskannan uusiutuminen mahdollistaa esteettömän ympäristön rakentamisen.

Asemakaavassa on esitetty suojeltavaksi Koulukaluston vanhat rakennukset kaavakartassa esitetyn rajauksen mukaisesti.

Asuminen

Alue muuttuu pääosin asuinkäyttöön.

Palvelut ja työpaikat

Työpaikat vähenevät alueella, kun tontti muuttuu teollisuus käytöstä asumiselle. Toisaalta kaavassa ollaan mahdollistettu myös pienimuotoinen yritystoiminta alueella.

Virkistys

Alueen virkistysmahdollisuudet lisääntyvät uuden korttelin keskelle toteutettavan leikki- ja oleskelualueen myötä ja kevyen liikenteen verkoston paranemisen myötä.

Liikenne

Asemakaavan toteutuessa liikennemäärä alueella tulee todennäköisesti hieman kasvamaan. Vaikka nykyinen yritystoiminta alueella loppuu, suunnitelman mukaan alueen tehokkuus nousee merkittävästi.

Kaavamuutoksen myötä autopaikkojen määrää mitoittavaksi tekijäksi tulee uusien rakennusten kohdalla rakennusten kerrosala ja suojeltavan alueen kohdalla asuntojen määrä.

Tekninen huolto

Alue liitetään olemassa olevaan kunnallistekniikkaan.

Ympäristöhäiriöt

Toteutuessaan kaava vähentää alueelle kohdistuvia ympäristöhaittoja, kun alue muuttuu teollisesta ja yrityskäytöstä asumiselle.

Sosiaalinen ympäristö

Kaavamuutosalue muuttaa alueen sosiaalisen rakenteen työpaikka-alueesta asumiselle. Väestömäärä koko Tehdaskadun alueella lisääntyy. Kortteli toteutuessaan avaa mahdollisuudet Tehdaskadun kehittämällä osayleiskaavan tavoitteiden mukaisesti.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Alue on jo rakennettua aluetta, mutta nykytilanteeseen verrattuna alueen kehittyminen kaavan mukaisesti muuttaa aluetta.

Alue sijaitsee kävelyetäisyydellä palveluista ja joukkoliikenteen pysäkeistä tukeutuen olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Kaavamääräyksillä ollaan pyritty varmistamaan, että alue kehittyisi vihreämpään suuntaan ja varmistetaan leikki- ja oleskelualueiden riittävyys. Puustoa tontilla halutaan säilytettäväksi ja istutettavaksi. Tämän takia kaavaan on istutettavien alueiden osalta käytetty määräystä *Puilla ja pensailta istutettava alueen osa*. Määräyksissä ollaan myös huomioitu hulevedet ja suositeltava rakentamiskorkeus uusien rakennusten osalta.

Kaavamuutos kohdistuu olemassa olevaan ympäristöön, jolloin energiatuotannon ratkaisuihin ei ole tässä kaavahankkeessa etsitty uusia ratkaisuja. Uusia ratkaisuja kestävään liikkumiseen ei ole etsitty tässä kaavahankkeessa. Puun käytöstä on annettu määräyksiä autokatosten suhteen ja mahdollistettu käyttö julkisivumateriaalina puurunkoisissa rakennuksissa.

Ilmastokestävän kaavoituksen huomioiminen

Kaavan ilmastokestävyyttä on arvioitu Pirkanmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY) kehittämän selainpohjaisen KILVA- työkalun avulla. Kaavaluonnoksen ilmastokestävyyttä on arvioitu vastaamalla kysymyksiin ja saatu tarkistuslista kuvaa kaavaluonnoksen ilmastokestävyyttä.

Alue sijaitsee rakennetussa ympäristössä. Suunnitelmassa pyritään säilyttämään myös vanhaa rakennuskantaa.

Kaavasi ilmastokestävyyden painottuminen

I Luonnonvarojen käytön minimointi

- A. Olemassa olevan hyödyntäminen ja uuden toteuttaminen resurssiviisaasti
- B. Metsien hiilinielujen ja hiilivarastojen turvaaminen ja lisääminen
- C. Hiilen säilyminen tulevassa rakenteessa

II Kestävän elämäntavan mahdollistaminen

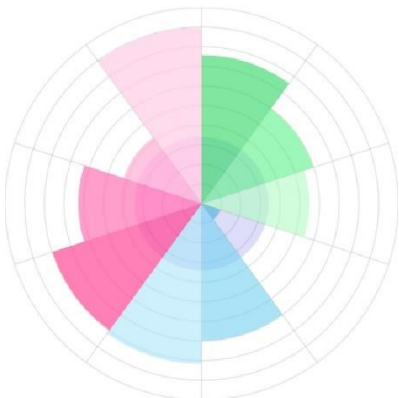
- A. Liikkumisen tarpeen vähentäminen
- B. Kulkumuotojakauman painottuminen kestäväksi
- C. Kestävät ratkaisut mahdollistavien toimintojen ja elettävyyden edistäminen

III Kulutuksen päästöjen minimointi

- A. Alueen uusiutuvan energian tuotantopotentiaalin selvittäminen
- B. Uusiutuvan energian tuotannon mahdollistaminen
- C. Alueen energiatehokkuuden huomioiminen
- D. Infran ja teknisen huollon resurssitehokkuuden huomioiminen

IV Ilmastonmuutoksen aiheuttamiin riskeihin varautuminen

- A. Alueen ilmatoriskeille alttiiden ominaispiirteiden tunnistaminen
- B. Alueen haavoittuvien arvojen ja toimintojen tunnistaminen
- C. Äärevöityvistä sääoloista aiheutuvien vaaratekijöiden tunnistaminen



Ilmastokestävyyden painopisteet

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

Kaavan vahvuudet

- Olemassa olevan hyödyntäminen ja uuden toteuttaminen resurssiviisaasti
- Metsien hiilinielujen ja hiilivarastojen turvaaminen ja lisääminen
- Kulkumuotojakauman painottuminen kestäväksi
- Kestävät ratkaisut mahdollistavien toimintojen ja elettävyyden edistäminen
- Alueen uusiutuvan energian tuotantopotentiaalin selvittäminen
- Infran ja teknisen huollon resurssitehokkuuden huomioiminen

Kaavan heikkoudet

- Liikkumisen tarpeen vähentäminen
- Alueen ilmatoriskeille alttiiden ominaispiirteiden tunnistaminen
- Alueen haavoittuvien arvojen ja toimintojen tunnistaminen

Työkalun toimintaperiaate:

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

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

Työkalun lähtökysymyksenä on kysymys suunnitteluvaiheen suhteesta olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Sen avulla kartoitetaan, millaisia vaikutusmahdollisuuksia on olemassa. Suurin ilmatoriskeitä vähentävä ratkaisu tehdään usein valittaessa kaavoitettavan alueen sijainti.

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

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

5.4.3 Muut vaikutukset

Turvallisuus alueella paranee, kun alueen yleisilme muuttuu siistimmäksi.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Täydentyy.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset ovat kaavaselostuksen liitteenä.

5.7 Nimistö

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta nimistöön.

6. Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Toteutusta ohjaavat kaavamääräykset. Havainnekuva osoittaa yhden kaavamuutoksen mukaisen toteutustavan alueella. Havainnekuva on esitetty kaavakartalla. Kaava-asiakirjoihin liittyvä havainnekuva ovat liitteinä 5. Myös muunlaiset ratkaisut ovat mahdollisia.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Rakentuminen toteutuu kysynnän ja maanomistajan intressien mukaan.

6.3 Toteutuksen seuranta

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

Salossa 1. päivänä joulukuuta 2023

Eeva Huittinen
kaavoitusarkkitehti
Maankäyttöpalvelut

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

