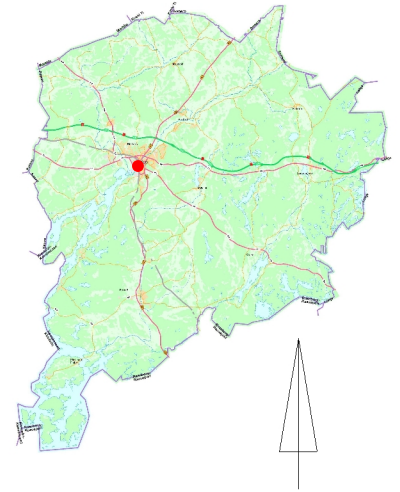


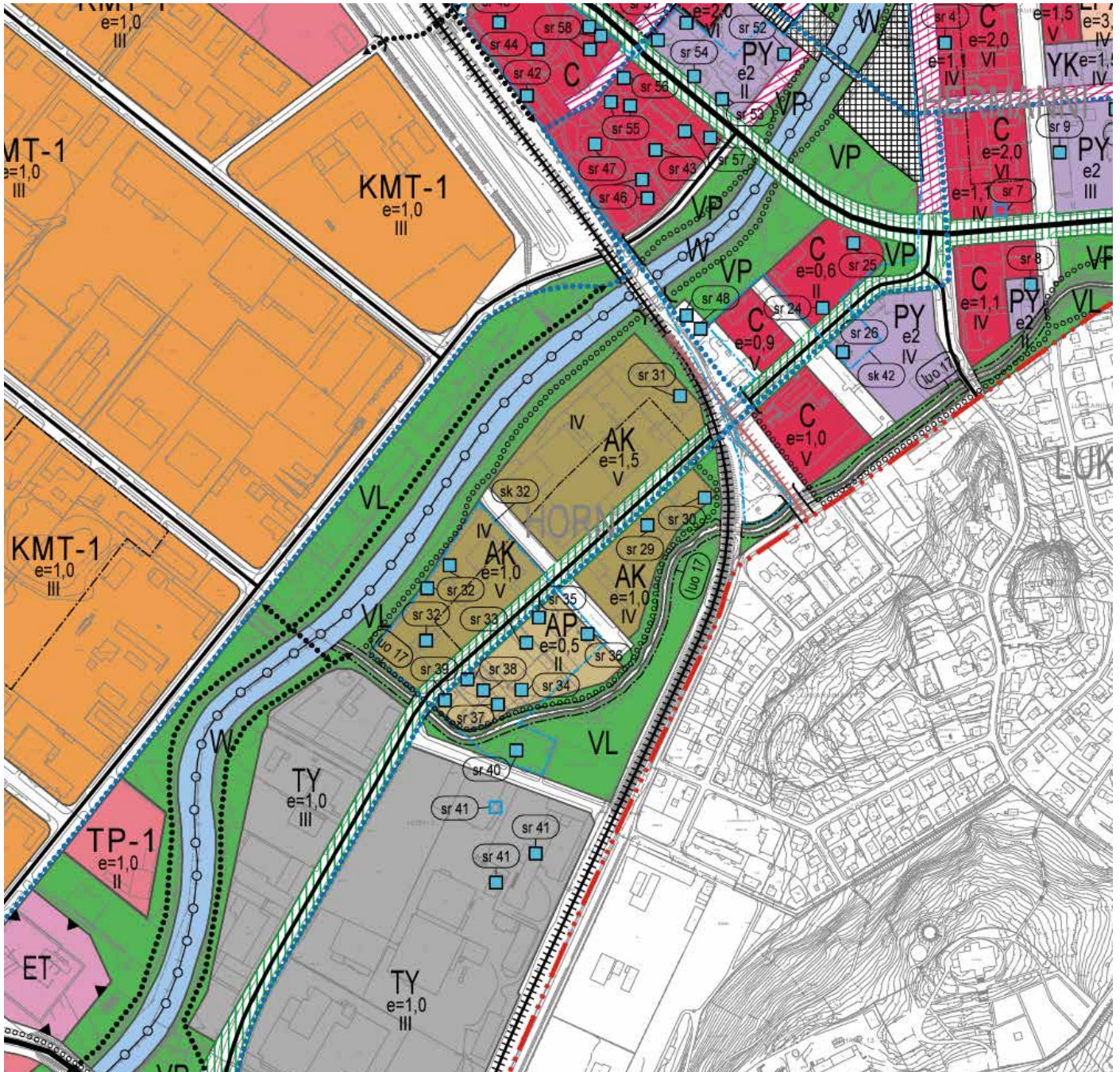


Maankäyttöpalvelut



© Salo kaupunki

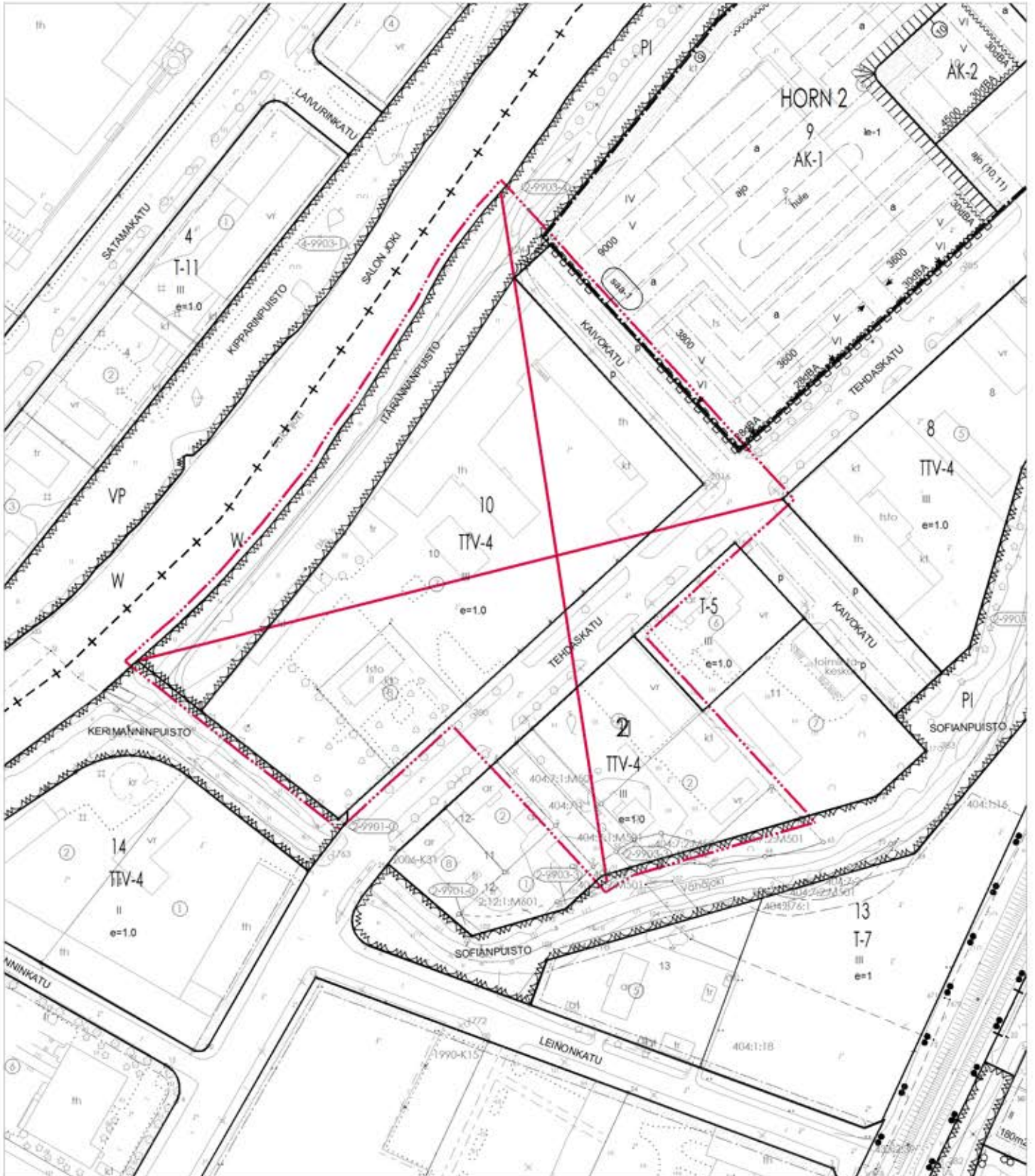
Tehdaskatu 13
Sijaintikartta
1:5000
02.08.2023



© Salon kaupunki ja MML, 2023

Kopio Salon keskustan osayleiskaavasta 2035
 Ei mittakaavassa
 19.7.2023





Salon kaupunki

Tehdaskatu 13, asemakaavan muutos

Vastinekooste 29.5.2024, laatimisvaihe

1. -9.2.2024 nähtävillä olleesta kaavaluonnoksesta

Sisällys

1. Kaavaluonnoksesta saatu palaute	2
1.1. Ympäristölautakunta	2
1.2. Caruna	2
1.3. Tukes.....	3
1.4. Varsinais- Suomen ELY-keskus	3
1.5. Liikelaitos Salon Vesi	6
1.6. Lounea.....	7
1.7. Turun museokeskus, Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo	7
1.8. Varsinais-Suomen pelastuslaitos	8
1.9. Ympäristöterveydenhuolto	9
1.10. Kannanotto- Leino Group Oy	9
1.11. Kannanotto- Kiinteistö Oy Pulpetti	9
1.12. Rakennusvalvonta.....	10

1. Kaavaluonnoksesta saatu palaute

1.1. Ympäristönsuojelu

Ympäristönsuojelun näkemyksen mukaan kaavaluonnoksessa on huomioitu hyvin hulevesin viivyttämisen tarpeet. On kuitenkin epäselvää, että miten hulevesien hallinta ja viivyttäminen alueella voi onnistua parhaalla mahdollisella tavalla, jos alue rakentuu vaihteittain ja hulevesisuunnitelmat tehdään vasta rakennuslupien yhteydessä. Ympäristönsuojelun näkemyksen mukaan hulevesien hyvä hallinta ja niiden haittojen vähentäminen edellyttää, että jo kaavoituksen yhteydessä tehdään tarkempi hulevesisuunnittelu.

Maaperän pilaantuneisuuden suhteen on noudatettava toimivaltaisen viranomaisen eli Varsinais-Suomen ELY-keskuksen ohjeistusta. ELY-keskus on todennut lausunnossaan 14.12.2023, että kun alueen käyttötarkoitus muuttuu herkemmäksi, tulee kaavoituksen yhteydessä koko kiinteistön alueen mahdollinen pilaantuneisuus ja puhdistustarve arvioida uudelleen. ELY-keskus suosittelee arvioinnin tekemistä ennen kaavan hyväksymistä, mutta mikäli näin ei tehdä, on kaavaan ja kaavamääräyksiin lisättävä velvoite maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arviointiin.

Kaavaluonnoksessa on huomioitu saa-merkinnällä maaperän mahdollinen pilaantuneisuus ja puhdistustarve. Ympäristönsuojelun näkemyksen mukaan merkintä on riittävä, mutta pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arviointi olisi lausunnon mukaisesti parempi tehdä ennen kaavan hyväksymistä. Kaavamääräyksissä tulee myös edellyttää haitta-ainepitoisten maa-ainesjätteiden käsittelyä asianmukaisesti ja toimittamista luvanvaraisiin vastaanottopaikkoihin.

Kaavoittajan vastine:

Hulevesien hallinta on huomioitu kaavassa asemakaavataso vaatimalla tarkkuudella. Kaavaan on laitettu määräyksiä hulevesien hallinnasta ja varattu alueita hallintaa varten.

Hakijat teettivät lisätutkimuksen maaperän pilaantuneisuudesta. Tutkimuksen johtopäätöksenä oli että, jos alue tulee asuinkäyttöön, on kohteessa pilaantuneen maan kunnostustarve. Pilaantuneen maan kunnostustyöt suositellaan tehtävän ennen mahdollista tulevaa asuinrakentamista tai sen alkuvaiheessa. Kaavaluonnoksessa oleva saa- merkintä jätetään kaavaan. Kaavassa ollaan saa-merkinnän selityksiin kirjattu, että pilaantuneet maa-alueet tulee käsitellä ympäristönsuojeluviranomaisen ohjeiden mukaisesti. Joka tarkoittaa myös ohjaamista maa-ainesjätteiden asianmukaisesta käsittelystä.

1.2. Caruna

Vaikutukset sähkönjakeluun

Kaavan myötä sähkönkulutus kasvaa alueella ja tarvitaan uusia kaapelointeja ja mahdollisesti uusia puistomuuntamoita. Otetaan tarkemmin kantaa kaavan tarkentuessa.

Kaava-alueella sijaitsee puistomuuntamo ja yksi asiakasomisteinen kiinteistömuuntamo. Puistomuuntamo on esitetty liitteessä 1 violetilla neliöllä. Pyydämme, että kaavaan varataan tarvittavat maa-alueet (n. 20 m²) kyseiselle muuntamolle.

Siirtokustannusten jako

Mahdolliset tarvittavat johtosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

Muuta huomautettavaa

Meillä ei ole muuta huomautettavaa kaavaluonnoksesta. Toivomme saada mahdollisuuden antaa lausunnon vielä kaavan ehdotusvaiheessa

Kaavoittajan vastine:

Kaavaan on osoitettu paikka puistomuuntamolle (n. 20m²). Carunalta pyydetään lausunto myös ehdotusvaiheen kaavasta.

1.3. TukesAsian kuvaus

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. Asemakaavam muutoksen tavoitteena on entisen Koulukaluston kiinteistön muuttaminen asemakaavam muutoksella asumiselle ja lisärakentamisen mahdollistaminen alueella keskustan osayleiskaavan tavoitteiden mukaisesti. Asemakaavan muutosalue sijaitsee kolmen Tukesin valvoman, vaarallisia kemikaaleja laajamittaisesti käsittelevän ja varastoivan tuotantolaitoksen konsultointivyöhykkeellä. Tuotantolaitokset ovat Finnfoam Oy (Örninkatu 1), Arvo Piironen Oy (Tehdaskatu 28) ja LeinoCast Oy (Leinonkatu 5).

Lausunto

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) on tutustunut yllä mainittuun lausuntopyyntöönne. Tukes antaa lausuntonsa kemikaaliturvallisuuslainsäädännön näkökulmasta (390/2005). Tukesin käytössä olevien tietojen perusteella mahdollisten onnettomuuksien vaikutusalueet eivät ulotu kaavoitettavalle alueelle. Tukesin näkemyksen mukaan kaavam muutokselle ei ole estettä käytössä olevien selvitysten ja valvontatietojen Tukes kuitenkin huomauttaa, että kaavoituksella voi olla vaikutusta olemassa olevien edellä mainittujen laitosten toiminnan muutos- tai laajenemismahdollisuuksiin.

Kaavoittajan vastine:

Lausunnossa merkataan tiedoksi.

1.4. Varsinais- Suomen ELY-keskusKulttuuriympäristö

Kaavaluonnoksessa uudisrakentamista on kaavamääräysten avulla ohjattu tarkasti, jotta se voisi sopeutua arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. Rakentamisen määrä erityisesti alueen eteläosassa on kuitenkin kulttuuriympäristökokonaisuuden arvojen säilymisen kannalta liian suuri. Sr-1 ja sr-2 kaavamääräyksissä viitataan rakennuslupaan, mutta koska lupakynnys ja luvan nimi muuttuvat lakiuudistuksen myötä, on suositeltavaa edellyttää museon kuulemista muutos- ja korjaustöiden yhteydessä. On myös mahdollista, että jokin toimenpide ei vaadi lupaa, mutta saattaa tarvita silti ohjausta ja museon kuulemista. Kaavamääräyksissä uudisrakennusten osalta olisi hyvä edellyttää, että tiilijulkisivu on paikallamuurattu, mikä olisi myös kestävämpi ratkaisu. Tehtaanjohtajan talo jää kaavaluonnoksessa ahtaasti uudisrakennuksen ja pysäköintipaikkojen väliin. Talon ympärille on syytä jättää huomattavasti enemmän tilaa. Olisi hyvä, että vanhalta tehdasalueelta säilyisi maisemallinen yhteys Teollisuuskadun toisella puolella oleviin paikallisesti arvokkaisiin rakennuksiin, jotka myös liittyvät kauppalan ja teollisuusympäristön historiaan.

Kaavoittajan vastine:

Alueen tehokkuutta on osayleiskaavan valmistelun yhteydessä tutkittu ja mallinnettu, ja päädytty alueella tehokkuuteen $e=1,0$. Suojeltavat rakennukset ovat korkeudeltaan ja tehokkuudeltaan pienempiä, kuin mitä osayleiskaava alueelle sallisi. Jotta rakennukset

saadaan säilytettyä, mutta tehokkuuteen 1 päästään, uudisrakennusten osalta rakentamisen tulee olla suurempaa ja tiiviimpää, kuin mitä alun perin on alueelle ajateltu.

Kaavassa sr-2 merkinnän selitteessä lukee: Rakennuksen muutos- ja korjaussuunnitelmista tulee pyytää alueellisen vastuumuseon lausunto ennen rakennusluvan myöntämistä.

sr-3 merkinnässä: Rakennukseen vaikuttavissa hankkeissa on pyydettävä alueellisen vastuumuseon lausunto ennen rakennusluvan myöntämistä tai purkupäätöksen antamista.

Laatimisvaiheen nähtävillä olon jälkeen julkisivuja koskevaa määräystä on muutettu niin, että julkisivuissa tulee käyttää paikallaanmuurattua tiiltä.

Kiinteistöllä, jolla Tehtaanjohtajan vanha talo sijaitsee, on osayleiskaavassa tehokkuus e=1. Kiinteistö on niin, pieni, että vaihtoehtoja erilaiseen sijoittamiseen ei juuri ole, jotta tehokkuuteen 1 päästään ja jotta kiinteistölle saadaan mahtumaan osayleiskaavassa määritellyt autopaikka määrät asuinalueelle.

Ilmastokestävyys

ELY-keskus katsoo, että kaavassa on pääosin hyvin tunnistettu ja arvioitu kaavan keskeisimmät ilmastovaikutukset. Kyseisessä kaavassa todennäköisesti keskeisiä ilmastovaikutuksia ovat yksityisautoihin perustuva liikenne, poistuva kasvullinen ala, purkaminen ja uuden rakentaminen sekä maaperän savipitoisuudesta johtuen myös esi- ja pohjarakentaminen. Kaava-alue sijaitsee lähtökohtaisesti hyvällä paikalla sen tiivistäessä kaupunkirakennetta. Hulevesien hallinta on kaavaratkaisussa huomioitu. Ilmastonmuutoksen hillintään on kuitenkin tärkeää kiinnittää enemmän huomiota. Esimerkiksi merkittäviä rakentamisen ilmastopäästöjä ei kaavaratkaisussa pyritä vähentämään, ja siten ilmastonmuutoksen hillinnän mahdollisuudet jäävät hyödyntämättä. Salon kaupunki on sitoutunut tavoittelemaan hiilineutraaliutta vuoteen 2035 mennessä. Ilmastotavoitteiden saavuttamiseksi on jokaisessa kaavassa tarpeen tutkia ratkaisut päästöjen minimoimiseksi. ELY-keskus tuo esiin, että kaavamääräyksiin on mahdollista sisällyttää tarkempaa ilmastovaikutusten hillintään ja haitallisten vaikutusten lieventämiseen sekä hyödyllisten vaikutusten vahvistamiseen liittyvää ohjausta. Vaikutusten lieventämisen keinoja ovat esimerkiksi energiaa, kiertotaloutta ja vähähiilistä rakentamista koskevien kaavamääräysten lisääminen. Yhä suurempi osa rakennusten ja infran elinkaarenaikaisista kasvihuonekaasupäästöistä aiheutuu käyttövaiheen energiankäytön sijaan niiden rakentamiseen käytettävien tuotteiden valmistuksesta, rakennustyömaan toiminnoista sekä rakentamisen jätteiden ja massojen käsittelystä. Tästä syystä rakentamisen ohjaukseen on syytä kiinnittää huomiota myös kaavamääräyksissä. Rakennusten käytön aikaisia vaikutuksia voidaan pienentää mm. energiaratkaisuilla ja -tehokkuudella, hyödyntämällä passiivista aurinkoenergiaa ja rakenteellista jäähtymistä. Kaavaan olisi vähintään hyvä sisällyttää kestävään rakentamiseen ohjaava yleismääräys, esimerkiksi: "Alueen rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen ilmastokestävyyteen." Kaavan ilmastoarvioinnin laadinnassa on käytetty KILVA-työkalua. Osa nyt rakentamattomana olevista alueista on kaavassa osoitettu rakentamiselle. Kaavaluonnoksen eteläosassa on mahdollistettu kahden kerrostalon ja pysäköintialueen rakentaminen puistomaiselle alueelle. Kuitenkin kaavan ilmastoarvioinnissa kaavan vahvuudeksi on kirjattu "Metsien hiilinielujen ja varastojen turvaaminen ja lisääminen". Ilmastoarvioinnissa on KILVA-työkalulla saatuja tuloksia syytä perustella. Perusteluissa on syytä kiinnittää huomiota erityisesti maaperän hiilivarastoon sekä kasvullisen alan hiilinielun kokonaisuudessaan. Esimerkiksi puu on ensimmäiset 20-30 vuotta hiililähde ennen kuin siitä tulee hiilinielu, joten istutettavilla puilla ei poistetun kasvillisuuden myötä menetettävää hiilinielua ja -varastoa voida korvata, jos kokonaisuutta tarkastellaan suhteessa Salon kaupungin hiilineutraaliusvuoteen 2035. Kaavan hiilivaraston poistumaa on mahdollista tarkastella laskennallisesti käyttäen Hiililaskuria tai tammikuussa julkistettua Hiilikartta-työkalua. Tarkan tiedon avulla on mahdollista hieman perustellummin arvioida

viherrakenteen määrän muutosta sekä kaavan ilmastovaikutusten kokonaisuutta ja tarkastella, missä määrin negatiivisia ilmastovaikutuksia voidaan kaavaratkaisulla jatkossa minimoida ja mitä tulee ottaa huomioon muuten alueen hiilineutraaliustavoitteisiin pyrkiessä. Viherkatot ovat hyvä lisä viherrakenteessa, varsinkin jos ne ovat kasvualustaltaan ja kasvilajistoltaan vettä pidättäviä ja luonnon monimuotoisuutta edistäviä. Kaavan sijainti on erinomainen autottoman tai vähäautoisen asuinalueen toteuttamiselle. Autopaikkojen määrää vähentämällä ja keskittämällä voitaisiin luoda kestävämpää ja laadukkaampaa asuinympäristöä. Pihatoiminnoille vapautuisi yhtenäistä tilaa ja alue olisi leikkiympäristönä turvallisempaa. Yhteiskäyttöisiä sisätiloja on myös hyvä suunnitella, jotta parannetaan alueen yhteisöllisyyttä ja sosiaalista kestävyttä. Virkistysarvojen kannalta on hyvä jättää tilaa Vähäjoen reitin viereen, ja se tukisi Salon kaupungin tavoitteita parantaa ranta-alueiden viihtyisyyttä ja kävely- ja pyöräily-yhteyksiä. ELY-keskus kannustaa suunnittelemaan aluetta kestävä kehityksen mukaisesti - ilmastollisesti, ekologisesti ja sosiaalisesti kestävä asuinympäristöä, jolle arvokas rakennettu kulttuuriympäristö ja keskeinen sijainti antavat puitteet.

Kaavoittajan vastine:

Rakentamisen ilmastopäästöihin ei ELY:n mukaan ole pyritty vähentämään riittävästi. Kaavaan on luonnosvaiheen jälkeen lisätty määräyksiä ilmastopäästöjen hillintään. Myös energiantehokkuus on huomioitu paremmin kaavaehdotuksessa.

Yleisiin määräyksiin lisättiin: Kaikilla korttelialueilla on sovellettava energiatehokkaan rakentamisen periaatteita. Energiankulutus on pidettävä alhaisena ja on oltava valmius hyödyntää uusiutuvia energianlähteitä. Hiilijalanjälki on pidettävä pienenä.

Kaavaehdotuksen ilmastovaikutusten arviointia on täydennetty ja arviointia on tehty myös hiilikartan avulla.

Kaava aluetta on laatimisvaiheen jälkeen kasvatettu niin, että alue ulottuu nyt osittain myös tehdaskadun eteläpuolelle. Sinne on kaavassa nyt osoitettu keskitetty II- kerroksinen autojenpysäköinti rakennus. Keskittämällä autopaikkoja saadaan viheralueelle säästettyä pinta-alaa lisää. Autopaikka mitoitus perustuu osayleiskaavan mitoitusohjeisiin. Osayleiskaavan valmistelun yhteydessä on arvioitu autopaikkojen tarve.

Hulevedet ja tulvariski

Maaperä on savea, johon hulevesien imeyttäminen on vaikeaa ja voisi aiheuttaa kantavuus- ja stabiliteettiongelmia. Luonnoksen hulevesien viivytysmääräys vähentää hulevesien vesistökuormitusta ja mitoitus on sopiva. Salon keskusta ei enää ole merkittävää tulvariskialuetta, mutta on kuitenkin nimetty muuksi tulvariskialueeksi, jossa tulvariskit tulee myös huomioida. Kaavaluonnoksen alue ei korkeusasemansa vuoksi edellytä erityisiä tulvavaaraan liittyviä toimenpiteitä. Harvinaiset merivesitulvat eivät uhkaa rakennuspaikkoja, ellei paikalle tule maanalaisia kastuessaan vahingoittuvia rakenteita.

Kaavoittajan vastine:

Kaavassa ollaan riittävästi huomioitu hulevesien hallinta. Lausunto otetaan huomioon.

Pilaantuneet maat

ELY-keskus on antanut lausunnon kiinteistön ympäristöteknisestä tutkimuksesta 14.12.2023 (TOIMENPIDE ASIALLE VARELY/5388/2023). Lausunnossa todettiin: "ELY-keskus katsoo, että asemakaavoituksen yhteydessä on huomioitava alueen käytön muuttuminen aikaisempaa herkempään toimintaan, eli nykyisestä teollisuuskäytöstä asuinkäyttöön. Kaavoituksen yhteydessä koko kiinteistön alueen mahdollinen pilaantuneisuus ja puhdistustarve tulee arvioida uudelleen. ELY-keskus suosittelee, että maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arviointi tehdään ennen kaavan hyväksymistä. Mikäli näin ei tehdä, tulee kaavaan ja kaavamääräyksiin lisätä velvoite selvittää maaperän pilaantuneisuus ja

puhdistustarve ennen rakentamis- ja kaivutöiden aloittamista.”

Kaavoittajan vastine:

Lausunnon jälkeen maanomistaja teetti lisätutkimuksia maaperän pilaantuneisuudesta. Kaavaan päätettiin jättää merkintä ” Puhdistettava/kunnostettava maa-alue. Pilaantuneeksi epäilty maa-alue. Maaperä tutkittava ja kunnostettava käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla ympäristösuojeluviranomaisen ohjeiden mukaisesti (saa). ”

Luonnonsuojelu

Salonjoki ranta-alueineen toimii ekologisena käytävänä /viheryhteytenä kaupunkiluonnossa. Kaava-alueen rantapuistikosta on tehty viime vuosina lepakkohavaintoja. Puistoalueen osalta kaavaan sisälly määräyksiä puuston säilyttämisestä/korvaavien istutusten tekemisestä. Mikäli kaikki puusto poistetaan, tulee alueen soveltuvuus lepakoille heikkenemään. Mikäli kaavaan suunnittelu jatkuu siltä pohjalta, että kaava mahdollistaa rantapuiston muuttumisen lepakoiden kannalta epäsuotuisasti, tulee alueelta tehdä lepakkoselvitys, jotta saadaan tietoa siitä, mikä on maankäytön muutoksen merkitys lepakoille. Jos kaavamääräyksiin taas varmistetaan rantapuiston säilyminen lepakon näkökulmasta yhtä soveltuvana kuin nykyään (esim. rantapuuston korvaaminen vaiheittain ja korvaavan puuston istuttaminen suurikokoisena, jotta vältetään vähäpuustoisilta vaiheilta) ei ranta-alueelta lepakkoselvityksen teettäminen ole välttämätöntä. Vanhat rakennukset voivat toimia lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoina. Luonnonsuojelulaki 78 § kieltää lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittämisen ja heikentämisen. Kaavaehdotus sisältää vanhan rakennuskannan purkamista. Rakennusten lepakkotilanne (toimivatko lisääntymis- tai levähdyspaikkoina) tulisi selvittää kaavan valmistelun aikana, jotta mahdollinen lepakkojen esiintyminen voidaan huomioida kaavassa.

Kaavoittajan vastine:

Rakennettava alue hyvin pieneltä osin laajenee Itärannan puistoalueen puolelle (3m). Puistoalue on siis tarkoitus säilyttää kaavallisesti lähes nykyisellään. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 5.2.2024 § 5 Salonjoen ranta-alueiden kehittämissuunnitelman. Ranta-alueita kehitetään vaiheittain olemassa olevaa puustoa säilyttäen ja täydentäen. Kaavaan ollaan myös sisällytetty määräyksiä olemassa olevan kasvillisuuden säilyttämisestä mahdollisuuksien mukaan sekä puu ja pensaslajien istuttamisesta.

1.5. Liikelaitos Salon Vesi

Kaava-alueella ei ole liikelaitos Salon Veden johtoja. Kaavan myötä alueen vedenkulutus kasvaa. Rakennukset voidaan liittää nykyiseen vesi- ja jätevesiviemäriverkostoon. Jos korttelia on tarkoitus jakaa erillisiin kiinteistöihin, tulee kaavan jatkosuunnittelussa määrittää runkojohtojen ja kaavakartan johtoaluevarausten tarve.

Kaavaluonnoksen perusteella vaikuttaa, että kaavan toteuttaminen ei vaadi hulevesiviemäreiden rakentamisesta, vaan kiinteistöt voivat johtaa hulevetensä suoraan Salonjokeen. Jos korttelia on tarkoitus jakaa erillisiin, mahdollisesti eri aikoihin rakentuviin kiinteistöihin, tulee jatkosuunnittelussa määrittää huleveden runkoviemäreiden tarve. Tällöin olisi myös hyvä laatia koko aluetta koskeva hulevesisuunnitelma. Kaavaluonnoksessa on huomioitu hyvin hulevesin viivyttämisen vaatimukset. Koska kaava sijoittuu tulvavaara-alueella, on varmistettava kuivatuksen ja hulevesien johtamisen edellytykset.

Kaavoittajan vastine:

Lausunnossa merkataan tiedoksi ja otetaan huomioon jatkosuunnittelussa.

1.6. Lounea

Lounealla ei ole lausuttavaa asemakaavan muutokseen Tehdaskatu 13.

Kaavoittajan vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi.

1.7. Turun museokeskus, Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo toteaa lausuntonaan seuraavan.

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden tehdasrakennusten korjaaminen uusiokäyttöön on hyvä tavoite tilanteessa, jossa rakennuksille ei enää ole teollisuuskäyttöä. Korjaus- ja muutostöiden suunnittelussa tulee säilyttää suojeltavien rakennusten arvokkaat ominaispiirteet, mutta jo ennestään hyvin kerroksellinen tehdasrakennuskokonaisuus kestää myös jonkin verran uuden käytön edellyttämiä muutoksia. Hyvän pohjan kaavoitukselle ja korjaus- ja muutostöiden suunnittelulle tuo korttelista laadittu rakennushistoriaselvitys.

Korkeudeltaan V u ½ olevat kerrostalot Tehdaskadun ja Kaivokadun varressa poikkeavat mittakaavaltaan merkittävästi tehdaskorttelin ja myös kaava-alueen eteläpuolisen korttelin rakentamisen mittakaavasta. Ne katkaisevat yhteyden vanhan tehdaskokonaisuuden ja Tehdaskadun eteläpuolella sijaitsevien, Koulukalustoon niin ikään liittyneiden rakennusten välillä. Alueellinen vastuumuseo, silloinen maakuntamuseo on jo yleiskaavoituksen yhteydessä kiinnittänyt huomiota siihen, että yleiskaavassa tonttitehokkuudet ovat monin paikoin liian korkeita suojeltujen rakennusten yhteydessä (lausunnot 3.1.2013 ja 6.11.2013, Dnro 6519-2012). Vastuumuseo katsoo, että korttelin korkeimpien rakennusten kerroslukuja tulee madaltaa, jotta uudisrakentaminen sopisi mittakaavaltaan ympäristön kulttuurihistoriallisesti arvokkaisiin rakennuksiin. Sopivan korkeuden löytämiseksi tulee tehdä kaupunkikuvallista tarkastelua uudisrakentamisen suhteesta lähiympäristön rakennuskantaan.

Vastuumuseo katsoo, että suojelumerkinnöin on osoitettu korttelin keskeisimmät rakennukset eli 1910-luvulta lähtien rakentunut tehdasrakennus (sr-1) ja siihen liittynyt katkaisu- ja maalausosasto (sr-2), 1920-luvulta lähtien rakentunut paja/asuinrakennus (sr-1) sekä mm. toimitusjohtajan asuntona ja konttorina toiminut rakennus (sr-1). On myönteistä, että myös 1950-luvun kuivaamo on säilymässä, vaikkei sille olekaan luonnosvaiheessa osoitettu suojelumerkintää. Ominaispiirteiltään hyvin säilyneen ja oman aikansa arkkitehtuuria edustavan 1960-luvun rakennusosan purkaminen on valitettavaa, mutta kokonaisuutta ajatellen vastuumuseo pitää sen korvaamista uudisrakennuksella mahdollisena.

Suojelumerkintöjen määräykset vaikuttavat turvaavan muilta osin rakennusten arvot riittävästi, mutta vastuumuseo kiinnittää huomiota sr-1-merkinnän määräykseen, jossa todetaan: "Salonjoen puoleinen julkisivu tulee säilyttää mittasuhteiltaan ja aukotukseltaan mahdollisimman samankaltaisena." Tämä on hyvä todeta tehdasrakennuksen osalta, mutta muihin sr-1-merkittyihin rakennuksiin se ei päde yhtä hyvin. Esimerkiksi toimitusjohtajan asuntona ja konttorina toimineen rakennuksen muissakin kuin joen puoleisessa julkisivussa tulee pyrkiä mittasuhteiden ja aukotusten säilymiseen. Suojelumerkintöjä ja -määräyksiä on näiltä osin tarpeen tarkistaa.

Suojeltujen rakennusten korkeudet ja kerrosluvut tulee määritellä nykytilan mukaisesti, ja vaikuttaa siltä, että näin on toimittukin. Tehdasrakennukseen osoitetut pienet laajennukset on suojelunäkökulmasta mahdollista toteuttaa, kunhan panostetaan laadukkaaseen suunnitteluun ja toteutukseen.

Yleisten määräysten mukaan asuntojen piha-alueiden rajat tulee aidata yhtenäisesti matalalla kivi-, metallipinna- tai pensasaidalla. Aidan korkeus saa maksimissaan olla 1,2m. Vastuumuseo arvioi, että mikäli alueella laajemmin käytettäisiin 1,2m korkeita kiviaitoja, ne voisivat olla turhan dominoivia. Kaavamääräyksen aitavalikoimasta olisi hyvä jättää kiviaita pois tai muuttaa määräystä jollain muulla tavalla, esimerkiksi ohjaten kiviaitoja vain tiettyihin paikkoihin ja matalampina.

Entisen toimitusjohtajan asunnon viereen joen puolelle on osoitettu rakennusala, jonka rakennusoikeus on 1350 kerrosalaneliometriä ja suurin sallittu korkeus II u ½. Havainnekuvassa rakennusalalle osoitettu massa on pilkottu kolmeen osaan, joiden välistä suojellun rakennuksen pihapiiristä aukeaa näkymiä joelle. Jotta uudisrakentamisen mittakaava tässä kohdassa säilyisi suojeltuun rakennukseen sovitettuna, rakennusala on kaavakartalla tarpeen pilkkoa pienempiin osiin velvoittaen rakentamista havainnekuvan kaltaiseen suuntaan.

Kaavoittajan vastine:

Osayleiskaavan suunnittelun yhteydessä on tutkittu alueelle sopiva tehokkuus. Rakennuskorkeus ja alat ovat keskitetty korttelin kaakon ja koillisen puoleisille sivuille, koska rakentaminen halutaan pitää matalampana ja väljempänä rannan tuntumassa sekä Vähäjoen puolella.

Luonnosvaiheen jälkeen on hakija teettänyt koulukaluston tehdaskiinteistön ulkoseinien kuntotarkastuksen. Tutkimuksissa kävi ilmi, että rakennukset ovat jo päässeet todella huonoon kuntoon. Suojelumääräyksiä on ehdotusvaiheen kaavaan tarkennettu ja osittain helpotettu.

Kiviaitamääräys on poistettu ja kaavaan on lisätty puuaita vaihtoehto.

Rakennusala rannan puolella pidetään edelleen yhtenäisenä, koska tarkkaa käyttöä alueelle ei vielä tiedetä. Alue on ehdotusvaiheen kaavaan merkattu omaksi tontiksi ja merkinnällä A-2 Asuinrakennusten korttelialue. Korttelialueelle saa sijoittaa rivitalon, palomuureilla toisiinsa kytkettyjä pientaloja sekä asuinrakennuksen, jossa huoneistot voivat sijaita myös päällekkäin ja limittäin.

1.8. Varsinais-Suomen pelastuslaitos

Varsinais- Suomen aluepelastuslaitoksen pelastusviranomaisen toteama lausunnossaan:

Kaava-alueen läheisyydessä alle 500 metrin etäisyydellä sijaitsee Arvo Piironen Oy, missä harjoitetaan vaarallisten kemikaalien laajamittaista teollista käsittelyä ja varastointia. Vaarallisten kemikaalien laajamittaisen käsittelyn ja varastoinnin valvontaviranomaisena toimii Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes). Kaavamuutosalue on Arvo Piironen Oy:n konsultointivöhykkeen (0,5 km) sisällä, joten asemakaavamuutoksesta tulisi pyytää Tukesilta lausuntoa.

Kaavamääräyksissä mainitaan, että autokatoksille tulee toteuttaa viherkatot. Rakennussuunnittelussa tulee huomioida viherkattojen riittävä paloturvallisuus Yma 848/2017 muistion mukaisesti.

Kaavoittajan vastine:

Kaavaluonnoksesta on pyydetty Tukesin lausunto.

Paloturvallisuuteen ja tekniikkaan liittyvät ratkaisut huomioidaan rakennuslupa vaiheessa.

1.9. Ympäristöterveydenhuolto

Ympäristöterveydenhuollolla ei ole lausuttavaa asemakaavaluonnoksesta, Tehdaskatu 13.

Kaavoittajan vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi.

1.10. Kannanotto- Leino Group Oy

Kuulemisvaiheessa oleva Tehdaskatu 13 kehittäminen on kokonaisuudessaan positiivinen asia. Tietäen kaavakohteen sijainnin, tulisi kaavoituksessa vahvasti huomioida teollisen toiminnan ja asumisen yhteensovittaminen. Ristiriitoja teollisen toiminnan ja asumisen välillä syntyy, mutta onnistuneella kaavoituksella, niitä voidaan poistaa. Salossakin on esimerkkejä, jossa asukkaat valittavat esim. teollisuuden aiheuttamasta melusta ja liikenteestä.

Nyt kuulemisvaiheessa oleva Tehdaskatu 13 kaavaluonnoksessa on teollisuusalue ja asuinrakennus esitetty rakentavaksi vierekkäisille tonteille. Vähä-joenrannalle Kerimannin puistoa vastapäätä suunniteltu kerrostalo tulisi sijoittumaan aivan teollisuuden lähelle. Tämä tulisi välttää. Tuo kohta kiinteistöä ei ole asuinrakennukselle sopiva paikka ja toivomme, suunnitelmaa voidaan tältä osin muuttaa.

Kun tiedostetaan teollisuuden ja asumisen erilaiset toiveet, on jo kaavassa tärkeää määrätä itse rakentamiseen merkittävät säädökset esim. käytettävien materiaalien ja melun osalta.

Salon taloudellinen tilanne on erittäin vaativa. Siksi kaikki toimenpiteet, joilla voidaan turvata ja varmistaa teollisuuden työpaikkojen säilyminen ja kasvaminen Salossa, on kaavoituksellakin pyrittävä tekemään.

Kaavoittajan vastine:

Kaavaluonnoksessa on painotettu rakentamisen sijoittamista Tehdaskadun ja Kaivokadun varteen, jotta suurin osa uudesta asuinrakentamisesta sijoittuisi mahdollisimman kaukana teollisesta toiminnasta. Alustavan vaiheen luonnoksissa Vähäjoen puoleinen rakennus oli sijoitettu aivan Tehdaskadun varteen, vielä lähemmäs teollista toimintaa. Nyt autopaikat ovat sijoitettu paikalle ja rakennus on kauempana lähempänä puistoa ja kauempana teollisesta toiminnasta. Lisäksi rakennusoikeus on pienempi. Osayleiskaavassa nyt kaavoitettava kortteli ja Tehdaskadun eteläpuoleinen alue on osoitettu asumiselle. Kaavassa on ajateltu, että Vähäjoen puistoalue toimii eräänlaisena puskurina eri käyttötarkoitusten välillä. Kaavassa on myös jätetty 4 m istutettavaa alueen osaa vähäjoen puiston uuden rakentamisen välille.

1.11. Kannanotto- Kiinteistö Oy Pulpetti

Asemakaavan autopaikkojen osalta Kiinteistö Oy Pulpetti esittää, että asemakaavaan kirjattaisiin lause "Autopaikkoja saa sijoittaa toiselle tontille." Asemakaavan edellyttämä autopaikkamäärä on varsin suuri ja siksi tulee olemaan hyvin vaikeaa saada käytettyä kaikkea asemakaavaan merkittyä rakennusoikeutta. Rakennuttajalla on hallinnassaan lähialueelta useita kiinteistöjä, joille voidaan sijoittaa Tehdaskatu 13 pysäköintipaikkoja.

Kaavoittajan vastine:

Luonnosvaiheen jälkeen kaavoitettava alue laajennettiin Tehdaskadun eteläpuolelle. Alueeseen

lisättiin osa Tehdaskadusta, Kaivokatu, kiinteistö 734-2-11-1 ja kiinteistö 734-2-11-2 sekä näiden kiinteistöjen ja Kaivokadun väliin jäävä Salon kaupungin omistuksessa oleva alue. Ehdotusluonnokseen on hakijan toiveesta kiinteistölle 734-2-11-1 sijoitettu II- kerroksinen autojen säilytyspaikan rakennusala, jolle saa rakentaa kaksi pysäköintitasoa merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Alueelle voidaan osoittaa A-1 alueen autopaikkoja enintään 40 autopaikan verran.

1.12. Rakennusvalvonta

Rakennusvalvonnalta ei saapunut lausuntoa.

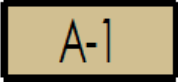
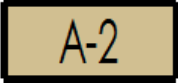
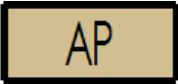










Tehdaskatu 13
Havainnekuva 1
1:1500
Salon kaupunkisuunnitteli
Ilmakuva 2023 @ Bloom

50m




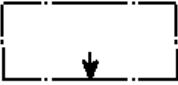

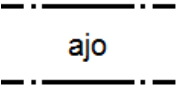
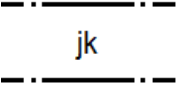
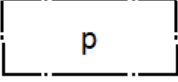
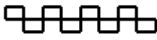
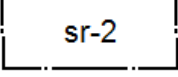
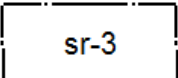
Kaavamääräykset


Kuva	Selitys
	ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSIÄ JA -MERKINTÖJÄ ASEMAKAAVAN MUUTOS TEHDASKATU 13
	Asuinrakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa liike-, toimisto- ja palvelutiloja sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia työtiloja max. 15 % sallitusta kerrosalasta.
	Asuinrakennusten korttelialue. Korttelialueelle saa sijoittaa rivitalon, palomureilla toisiinsa kytkettyjä pientaloja sekä asuinrakennuksen, jossa huoneistot voivat sijaita myös päällekkäin ja limittäin.
	Asuinpientalojen korttelialue.
	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
	Puisto.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva punainen viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.


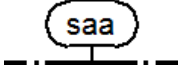
	Salon kaupunki / Maankäyttöpalvelut Kaavarekisteri	2 (6) 05.08.2024
---	---	-------------------------

2	Kaupungin- tai kunnanosan numero.
HORN	Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
10	Korttelin numero.
KAIVOKATU	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
1890	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
V	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
V U 1/2	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
19/II/2870	Lukusarja, jossa ensimmäinen luku osoittaa asuntojen sallitun enimmäismäärän, roomalainen numero osoittaa rakennuksen suurimman sallitun kerrosluvun ja viimeinen luku osoittaa suurimman sallitun kerrosalan neliömetreinä.
<div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; display: inline-block;">mu</div>	Rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntajan.
<div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; display: inline-block;">a</div>	Auton säilytyspaikan rakennusala. Autokatokset saa rakentaa merkityn rakennusoikeuden lisäksi.
<div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; display: inline-block;">a II</div>	Kaksikerroksinen autojen säilytyspaikan rakennusala, jolle saa rakentaa kaksi pysäköintitasoa merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Alueelle voidaan osoittaa A-1 korttelialueen autopaikkoja enintään 40 autopaikan verran.
<div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; display: inline-block;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">ka-1</div> </div>	Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.

	Salon kaupunki / Maankäyttöpalvelut Kaavarekisteri	3 (6) 05.08.2024
---	---	-------------------------

	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
	Puilla ja pensailla istutettava alueen osa. Alueelle saa sijoittaa hulevesien hallintarakenteita, leikki- ja oleskelualueita ja niihin liittyvät käytävät.
	Alueella oleva ajoyhteys.
	Alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa.
	Pysäköimispaikka.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen arvokas luonne säilyy. Julkisivujen korjaustöissä tulee säilyttää rakennuksen ominaispiirteet ja käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Koulukaluston tehdasrakennuksen Salonjoen puoleinen julkisivu tulee säilyttää mittasuhteiltaan ja aukotukseltaan mahdollisimman samanlaisena. sr-2 rakennukseen voi rakentaa palveluita ja/tai liiketoimintaa. Rakennuksen muutos- ja korjaussuunnitelmista tulee pyytää alueellisen vastuumuseon lausunto ennen rakennusluvan myöntämistä.
	Suojeltava rakennus. Rakennus- ja ympäristölautakunta voi myöntää luvan purkamiselle vain, jos siihen on pakottava syy. Pakottavana syynä voidaan pitää rakennuksen niin huonoa kuntoa, ettei sen kunnostaminen ole taloudellisesti mahdollista. Rakennukseen vaikuttavista hankkeista on pyydettävä alueellisen vastuumuseon

	Salon kaupunki / Maankäyttöpalvelut Kaavarekisteri	4 (6) 05.08.2024
---	---	-------------------------

	lausunto ennen rakennusluvan myöntämistä tai purkupäätöksen antamista.
	Säilytettävä / istutettava puu.
	Puhdistettava / kunnostettava maa-alue.
	<p>LISÄMÄÄRÄYKSIÄ:</p> <p>PYSÄKÖINTI Autopaikkoja (ap) on rakennettava vähintään seuraavasti: - Asunnot 1ap/ 70 k-m², 1ap/ asunto - Liiketilat 1ap 50 k-m²</p> <p>Polkupyöräpaikkoja (pp) tulee toteuttaa vähintään seuraavasti: - Asunnot 1 pp/ 40 k-m² - Liiketilat 1pp/ 40 k-m²</p> <p>Asuntojen vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista vähintään 80% tulee sijoittaa katettuun, lukittavissa olevaan ja säältä suojattuun tilaan, jonne on esteetön kulku kadulta tai pihalta.</p> <p>Loput pyöräpaikoista saa sijoittaa ulkotilaan lähelle keskeisiä kulkureittejä. Kaikissa pyöräpaikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus.</p> <p>Liiketilöiden vähimmäisvaatimuksen mukaisten pyöräpaikkojen tulee sijaita pääsisäänkäynnin läheisyydessä.</p> <p>KAUPUNKIKUVA, RAKENTAMISEN TAPA JA PIHA-ALUEET KAIKILLA KORTTELIALUEILLA Uudisrakennusten sekä korjaus- ja muutostöiden tulee sopeutua sijoituksen, mittasuhteiden, materiaalien ja värityksen osalta alueen kulttuurihistoriallisiin ominaispiirteisiin.</p> <p>Autokatosten ja talousrakennusten julkisivujen tulee olla puisia ja värit tulee sovittaa asuinrakennuksiin. Autokatoksille tulee toteuttaa viherkatot.</p> <p>Korttelien piha-alueet tulee toteuttaa vehreinä ja yhteiskäyttöisinä. Olevaa kasvillisuutta tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää. Piha-alueet toimintoinen tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että ne muodostavat toiminnallisen ja kaupunkikuvallisen kokonaisuuden. Korttelialueilla on varattava leikkiin ja asukkaiden muuhun oleskeluun sopivaa aluetta rakentamattomalla pihatasolla vähintään 10m² / 100m² asuinkerrosalaa kohden. Rakentamatta jäävät rakennuspaikan osat, joita ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin on istutettava vaihdellen puu- ja pensaslajeja. Riittävän viherpinta-alan takaamiseksi, hulevesien hallitsemiseksi ja kaupunkikuvan parantamiseksi tonteille tulee rakennusluvan yhteydessä laatia pihasuunnitelma. Maantasossa sijaitsevien asuinhuoneiden yksityisyys tulee turvata istutuksin ja alueen kokonaisuuteen sopivin rakentein.</p>



	<p>Maantasokerroksessa asuntoihin saa rakentaa asuntokohtaisen pihan. Asuntokohtaisen pihan enimmäispituus seinästä ulospäin laskettuna on 4 m. Asuntojen piha-alueiden rajat tulee aidata yhtenäisesti matalalla puu- , metallipinnat tai pensasaidalla. Aidan korkeus saa maksimissaan olla 1,2 m.</p> <p>Uusien asuinrakennusten kattomuodon tulee olla harjakatto, aumakatto tai mansardikatto.</p> <p>Katemateriaalin tulee olla konesaumattua peltiä, värinä musta, harmaa tai punainen.</p> <p>Parvekkeiden ja terassien on oltava ilmeeltään keveitä. Parvekkeiden tulee olla joko kattamattomia ulokeparvekkeita ja ranskalaisia parvekkeita tai sisäänvedettyjä parvekkeita. Kuistit, ulkoportaot ja sisäänkäyntikatokset saavat ulottua rakennusalan yli pihan puolella. Tehdaskadun puolella parvekkeet tulee olla sisäänvedetyt ja lasitetut.</p> <p>Pitkiä yhtenäisiä julkisivuja tulee välttää esimerkiksi sisäänvedoin ja vaihtelevien värisävyjen avulla. Katutasoon sijoittuvien kellarikerrosten ulkoseinissä tulee käyttää kaupunkikuvallisesti korkealuokkaisia materiaaleja ja ne on jäseneltävä ikkuna-aukoin.</p>
	<p>Alin suositeltava rakentamiskorkeus uusissa rakennuksissa on +3,50 N2000 järjestelmässä. Alimman suositeltavan rakentamiskorkeuden alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessa vaurioituvia rakenteita.</p> <p>A-1 JA AL ALUEILLA: Käytettävien materiaalien tulee olla kestäviä ja yksityiskohtien viimeisteltyjä. Uusien asuinrakennusten pääasiallisen julkisivumateriaalina tulee käyttää paikallamuurattua tiiltä, tiilien päälle tehtyä rappausta tai puuta. Julkisivussa ei saa olla näkyvillä elementtisaumoja.</p> <p>Tiilijulkisivuissa tulee värisävyinä käyttää tiilenpunaista, grafiitin mustaa tai tumman ruskeaa. Rapatuissa julkisivuissa tulee käyttää vaaleita sävyjä. Puujulkisivujen tulee olla ilmeeltään ja väristykseltään sopivia tehdasmiljööseen. Korttelin värimaailmaan tulee muodostaa yhtenäisen kokonaisuuden.</p> <p>A-2 JA AP ALUEELLA Rakennusten tulee olla julkisivultaan ja rakenteiltaan pääosin puuta. Julkisivuissa tulee käyttää viereisten korttelien kanssa yhteensopivaa puista julkisivumateriaalia.</p> <p>LISÄRAKENTAMISOIKEUS Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:</p> <ul style="list-style-type: none">• asukkaiden yhteistilat• porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta• alueen sähköjakeluun vaatimat muuntamotilat• ilmanvaihtokonehuoneet• autokatokset• viherhuoneet <p>Nämä tilat eivät mitoiteta auto- ja polkupyöräpaikkoja.</p> <p>A-1 ja AL alueilla tulee rakentaa riittävästi pesuloita, kuivaustiloja, kerho, harraste- ja saunatiloja. Tilat saavat olla korttelialueen yhteisiä.</p>

**JÄTEHUOLTO SEKÄ VIHHER- JA PUUTARHAJÄTTEEN KÄSITTELY**

Kortteleilla tulee olla keskitetty jätteen keräys. Jätehuolto tulee integroida pihan talousrakennuksiin tai asuinrakennuksiin.

Puutarhajäte tulee kompostoida korttelikohtaisesti yhteispihalla tai kuljettaa jäteasemalle. Puutarhajätettä ei saa viedä lähivirkistysalueille.

HULEVEDET

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulee hulevesiä viivyttaa alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 1 m³ jokaista 100m² kohden. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12-48 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto.

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

ENERGIA

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

TÄMÄN KAAVA-ALUEEN TONTTIJAKO ON SITOVA