



Maankäyttöpalvelut



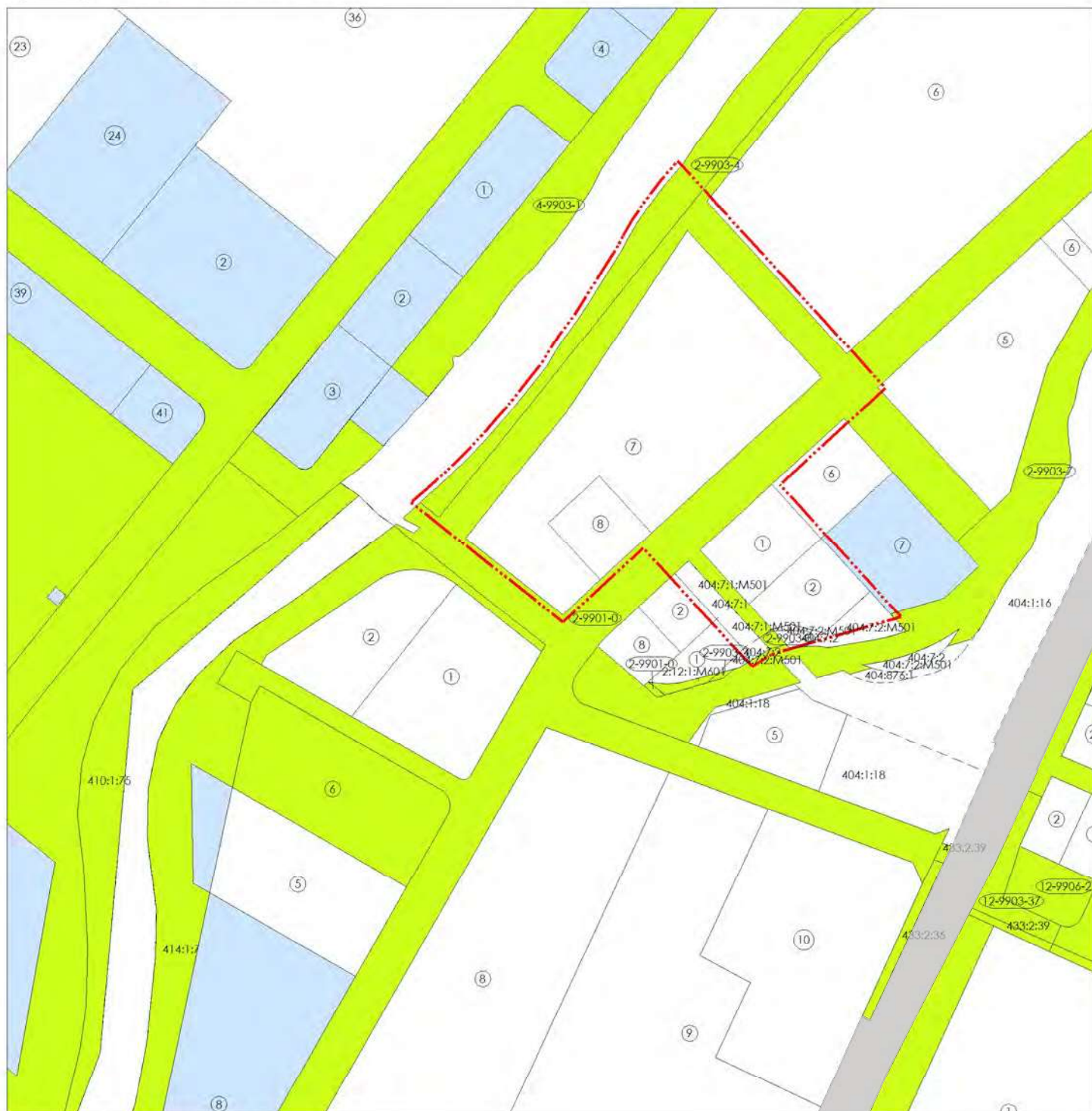
© Salo kaupunki

Tehdaskatu 13
Sijaintikartta
1:5000

Merkintöjen selitykset:

Liite 2

- Yksityisen omistamat alueet
- Kaupungin vuokraamat alueet
- Kaupungin haltuunotetut alueet
- Kaupungin omistamat alueet
- Vallion omistamat alueet

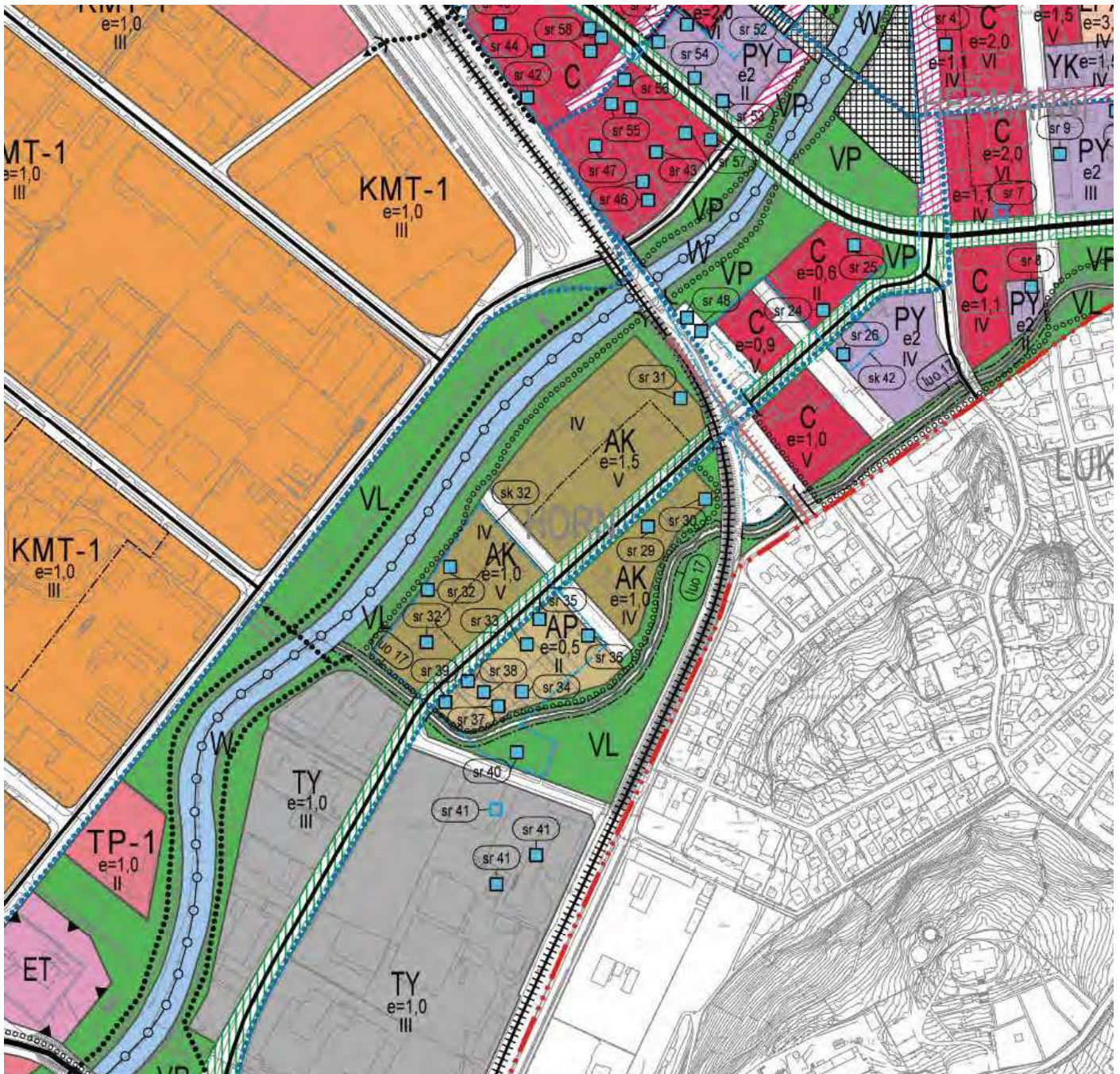


Liite 3



Maankäyttöpalvelut

3405/10.02.03/2022

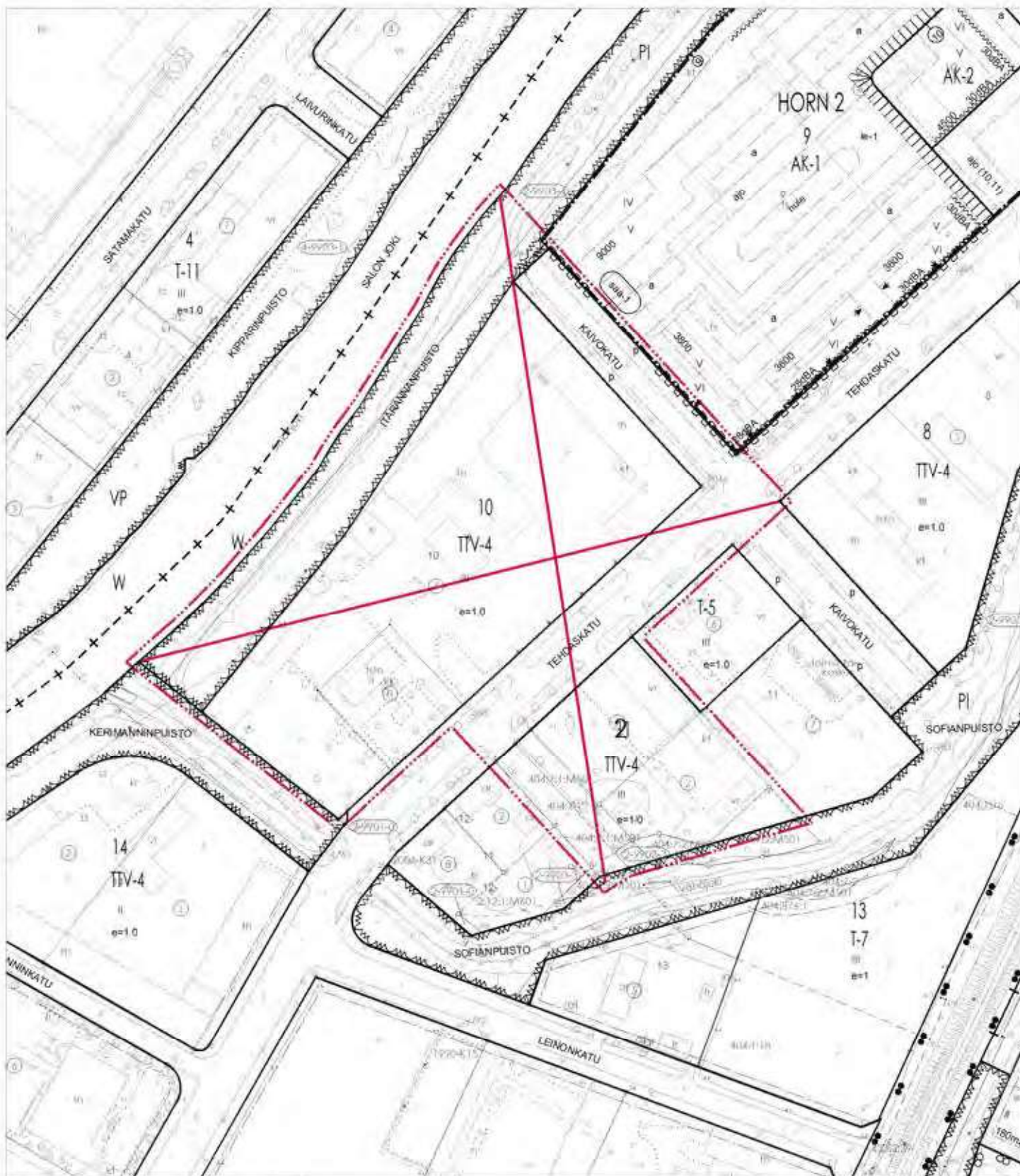


© Salon kaupunki ja MML, 2023

Kopio Salon keskustan osayleiskaavasta 2035
Ei mittakaavassa
19.7.2023



Maankäyttöpalvelut



Liite 5



Maankäyttöpalvelut



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 vastaanottoaikoihin.

Kaavoittajan vastine:

Hulevesien hallinta on huomioitu kaavassa asemakaavatason 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 jäähdystystä. 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 energiatehokkuus 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 välttyään 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 lepakoiden 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 toteaa 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.

Liite 7

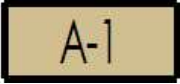








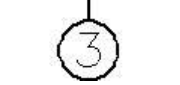


Tehdaskatu 13
Havainnekuva 1
1:1500
Salon kaupunkisuunnitteli
Ilmakuva 2023 @ Bloom
50m



	Salon kaupunki / Maankäyttöpalvelut Kaavarekisteri	1 (6) 05.08.2024
---	---	-------------------------

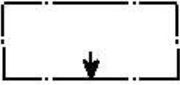
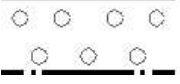

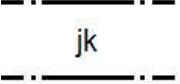
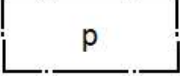
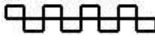
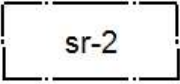
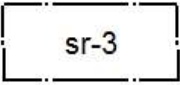
Kaavamääräykset

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- , metallipinna- 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, ulkoportaat 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 viimeistelyjä. 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 sähkönjakeluun 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 hulevesikäsitelymenetelmiä. 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

Liite 9

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Salo	Täyttämispvm	24.9.2024
Kaavan nimi	Tehdaskatu 13		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	29.5.2024
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	27.9.2023
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	3,1354	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	3,1354

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	3,1354	100,00	17601	0,56	0,0000	-3193
A yhteensä	1,9849	63,3	17601	0,89	1,9849	17601
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	0,0000	0,0	0		-2,0794	-20794
V yhteensä	0,5544	17,7			0,0286	
R yhteensä						
L yhteensä	0,5961	19,0			0,0659	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	3,1354	100,00	17601	0,56	0,0000	-3193
A yhteensä	1,9849	63,3	17601	0,89	1,9849	17601
A	1,5787	79,5	15570	0,99	1,5787	15570
AP	0,2113	10,6	1057	0,50	0,2113	1057
AL	0,1949	9,8	974	0,50	0,1949	974
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	0,0000	0,0	0		-2,0794	-20794
TT	0,0000	0,0	0		-2,0794	-20794
V yhteensä	0,5544	17,7			0,0286	
VP	0,5544	100,0			0,5544	
PI	0,0000	0,0			-0,5258	
R yhteensä						
L yhteensä	0,5961	19,0			0,0659	
Kadut	0,5961	100,0			0,0659	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Salon kaupunki

Tehdaskatu 13, asemakaavan muutos

Vastinekooste 26.9.2024, ehdotusvaihe

Tehdaskatu 13

asemakaava muutoksen tavoitteena on entisen tehdaskiinteistön muuttaminen asumiskäyttöön sekä lisärakentamisen mahdollistaminen. Nähtävillä olleesta kaavaehdotuksesta (14.8.-13.9.2024) saatiin lausuntoja eri viranomaisilta ja sidosryhmiltä. Seuraavassa vastine lausuntojen keskeisiin huomioihin sekä kaavaan tehtäviin muutoksiin.

Sisällys

1.	Kaavaehdotuksesta saatu palaute.....	2
1.1.	Varsinais-Suomen ELY-keskus.....	2
1.2.	Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo.....	5
1.3.	Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos	8
1.4.	Liikelaitos Salon Vesi.....	9
1.5.	Caruna Oy	9
1.6.	DNA.....	10
1.7.	Lounea	10
1.8.	TUKES Turvallisuus- ja kemikaalivirasto	10
1.9.	Rakennus- ja ympäristölautakunta.....	10
2.	ELY- keskuksen lausunto maaperätutkimuksesta	12
3.	Yhteenvedo ehdotusvaiheen jälkeen tehdyistä muutoksista	14

1. Kaavaehdotuksesta saatu palaute

1.1. Varsinais-Suomen ELY-keskus

Kulttuuriympäristö

ELY-keskus totesi luonnosvaiheen lausunnossa, että rakentamisen määrä erityisesti alueen eteläosassa on kulttuuriympäristökokonaisuuden arvojen säilymisen kannalta liian suuri. Kaavaehdotukseen ei ole tehty muutoksia ELY-keskuksen lausunnon pohjalta. Asemakaavan ei ole välttämätöntä toteuttaa yleiskaavan mahdollistamaa maksimaalista tehokkuutta, vaan asemakaavassa tulee tutkia tarkemmin, minkälainen rakentamisen määrä on paikkaan sopiva. ELY-keskus katsoo edelleen, että rakentamisen määrää tulee vähentää ja kerroskorkeutta laskea. Erityisesti Tehtaanjohtajan talon ympärille on syytä jättää huomattavasti enemmän tilaa. Olisi hyvä, että vanhalta tehdasalueelta säilyisi maisemallinen yhteys Teollisuuskadun toisella puolella oleviin paikallisesti arvokkaisiin rakennuksiin. Kaavaehdotuksen sr-2-kaavamääräyksessä on kohta "Koulukaluston tehdasrakennuksen Salonjoen puoleinen julkisivu tulee säilyttää mittasuhteitaan ja aukotukseltaan mahdollisimman samankaltaisena". Ilmaisuu "mahdollisimman samankaltaisena" ei ole yksiselitteinen eikä sitä tule käyttää. ELY-keskus katsoo, että suunnittelualueen keskellä oleva teollisuusrakennus, joka on kaavaehdotuksessa merkitty sr-3- merkinnällä, tulee suojella osana vanhaa teollisuusympäristöä. "Pakottava syy" on vanhentunut sanamuoto kaavamääräyksessä, eikä sitä tule enää käyttää. sr-3-kaavamääräykseen tulee yksiselitteisyyden vuoksi sisällyttää maininta, ettei rakennusta saa purkaa, kuten uuden Katja-asetuksen liitteessä 4. (Kaavamääräysten ja kaavakohteiden esitystapa) esitetään.

Ilmastovaikutukset

ELY-keskus katsoo, että kaavaratkaisua on kehitetty kaavaluonnosvaiheen jälkeen ilmastovaikutuksia paremmin hillitseviksi ja lieventäviksi. Kaavamääräyksissä haitallisia ilmastovaikutuksia on pyritty lieventämään ansiokkaasti.

Kaavaratkaisu ei kuitenkaan pyri hillitsemään autoilua, ja pysäköinnille varatut alueet heikentävät piha-alueen käyttöä virkistäytymiseen. Pysäköinnin ja pihan oleskelutilojen yhteensovittamiseen tulee kiinnittää enemmän huomiota. Autopaikkojen määrää vähentämällä ja keskittämällä voitaisiin luoda kestävämpää ja laadukkaampaa asuinympäristöä. Pihatoiminnoille vapautuisi yhtenäistä tilaa ja alue olisi leikkiympäristönä turvallisempaa.

Luonnonsuojelu

ELY-keskus on 4.3.2024 lausunnossaan kaavan valmisteluaineistosta painottanut lepakoiden parempaa huomiointia, lepakkoselvitysten tekemistä ja jokirannan puustoisuuden säilyttämistä. Kaavoittaja on viitannut Salonjoen ranta-alueiden kehittämissuunnitelmaan, mutta lepakkoja ei ole huomioitu kaavaehdotuksessa määräyksiin eikä lepakkoselvityksiä ole tehty. Vanhojen tehdasrakennusten muuttaminen asumiskäyttöön voi hävittää tai heikentää lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Lepakot ovat luontodirektiivin IV liitteessä mainittuja eläinlajeja, joiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on luonnonsuojelulain 78 §:n mukaan kielletty. Lepakoiden mahdolliset lisääntymis- ja levähdyspaikat rakennuksissa tulee selvittää ja kaavaehdotusta tarvittaessa muuttaa selvityksen tulosten perusteella. Koska jokirannasta on lepakkohavaintoja, ja puustoinen jokiranta toimii kaupungissa ekologisenä käytävänä, tulee VP-alueelle lisätä määräys siitä, että ranta-alue tulee pitää jatkuvasti puustoisena esimerkiksi korvaamalla poistettava puusto vaihteittain tai istuttamalla korvattava puusto suurikokoisena. Näin voidaan varmistaa, että alueella säilyy jatkuvasti riittävän varttunutta puustoa, eikä alueen soveltuvuus lepakoille

heikkene. Kaavamääräys tukisi myös Salonjoen ranta-alueiden kehittämissuunnitelman tavoitetta, jonka mukaan "jokivarren rehevää kasvillisuutta ja vanhaa puustoa pyritään säästämään aina kun se turvallisuus huomioiden on mahdollista".

Pilaantuneet maat

ELY-keskus on 1.8.2024 antanut lausunnon kaava-alueella sijaitsevan kiinteistön 734-2-10-7 maaperätutkimuksesta ja kiinteistön puhdistustarpeesta. Lausunnossa todettiin seuraavaa:

ELY-keskus katsoo, että lisätutkimusraportissa esitettyjen tietojen perusteella kiinteistön 734-2-10-7 maaperä on pilaantunut ja alueella on pilaantuneen maaperän puhdistustarve, jos alue kaavoitetaan asumiskäyttöön. Pilaantuneisuus ja puhdistustarve perustuu riskinarviossa esitettyyn haitta-aineille altistumisen vaaraan, joka kasvaa asuinkäytössä sekä alueella todettujen haitta-aineiden ominaisuuksiin, pitoisuuksiin ja niiden sijaintiin lähellä maanpintaa. Ympäristösuojelulain (YSL 527/2014) 133 §:n mukaisesti pilaantunut maaperä on puhdistettava siten, ettei siitä aiheudu vaaraa tai haittaa ympäristölle tai terveydelle.

Maaperän puhdistamisesta tulee tehdä YSL 136 §:n mukainen ilmoitus Varsinais-Suomen ELY-keskukselle ennen puhdistamiseen ryhtymistä. Varsinais-Suomen ELY-keskus antaa pilaantuneen alueen puhdistamista koskevasta ilmoituksesta päätöksen, jossa annetaan tarvittavat määräykset koskien mm. puhdistamisen tavoitteita.

ELY-keskus suosittelee, että kiinteistön maaperän puhdistetaan ennen vireillä olevan kaavan hyväksymistä. Mikäli näin ei tehdä, tulee kaavaan lisätä merkintä pilaantuneesta maa-alueesta (pima) sekä kaavamääräyksiin velvoite pilaantuneen maaperän puhdistamisesta ennen rakentamis- ja kaivutöiden aloittamista.

Kyseininen kiinteistö on kaavoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi ja alue on ehdotuksessa merkitty saa-merkinnällä (puhdistettava tai kunnostettava maa-alue). ELY-keskus esittää alueen merkittäväksi kaavakartalle ympäristöministeriön asetuksen 311/2024 mukaisella "pima"-merkinnällä. Sitä koskien tulee antaa kaavamääräys "Pilaantunut maaperä on puhdistettava ennen rakentamistoimenpiteitä."

Asemakaavaselostuksessa kohdetta on kuvattu saastuneeksi alueeksi, jonne on päässyt KY-5-kyllästysainetta. ELY-keskus huomauttaa, että nykyään puhutaan pilaantuneista maa-alueista, ei saastuneista. Lisäksi kiinteistöllä tehtyjen tutkimusten mukaan kohteen maaperä on pilaantunut sinkillä öljyhiilivedyillä C21-C40 ja PAH-yhdisteillä.

Kaavoittajan vastine:

Kulttuuriympäristö:

Rakentamisen korkeutta ja määrää ei tulla vähentämään ehdotusvaiheen esitetystä, koska se vastaa hyvin osa yleiskaavan tehokkuuksia ja voimassa olevan asemakaavan tehokkuuksia. Lisäksi viereinen kortteli (Tehdaskatu 7) on kaavoitettu vuonna 2016 niin, että tehokkuus on vastaava ja uusien rakennusten osalta korkeus vaihtelee VI-V kerroksen välillä. Näin nyt kaavoitettavan alueen rakentaminen on linjassa viereisen korttelin kanssa ja alueet muodostavat toteutuessaan yhtenäisen kokonaisuuden, jossa uuden ja vanhan rakennuskannan yhdistäminen tapahtuu hallitusti. Tämä tuo kaupunkikuvaan jatkuvuutta ja mahdollistaa molempien alueiden kehittämisen samankaltaisilla periaatteilla.

ELY-keskus on lausunnossaan esittänyt, että Tehtaanjohtajan talon ympärille tulisi jättää huomattavasti enemmän tilaa ja säilyttää maisemallinen yhteys Teollisuuskadun toisella puolella oleviin paikallisesti arvokkaisiin rakennuksiin.

Rakennusala toimitusjohtajan asunnon eteen, rannan puolelle, on jätetty tarkoituksen mukaisesti yhtenäiseksi. Tämän ratkaisu antaa joustavuutta erilaisille asuntoratkaisuille. Aluetta pidetään yhtenä mahdollisena asuntomessualueena, mikäli messut päätetään järjestää

Salossa. Yhtenäinen rakennusala mahdollistaa myös erillisten pientalojen tai paritalojen rakentamisen alueelle.

Kaavassa on lisäksi otettu huomioon pihasuunnittelu ja viheralueiden merkitys. Kaavaan sisältyvät määräykset varmistavat, että piha-alueet suunnitellaan ja toteutetaan toiminnalliseksi ja kaupunkikuvalliseksi kokonaisuudeksi. Pihasuunnitelman yhteydessä varmistetaan, että rakennusala ei käytetä kokonaan rakentamiseen, vaan osa jää viheralueiksi ja oleskelualueiksi. Tämä varmistaa myös riittävän näkymäyhteyden ja viheralueiden säilymisen rakennusten välillä.

Kaavamääräykset pihasuunnittelusta:

- Korttelialueilla on varattava leikkiin ja asukkaiden muuhun oleskeluun sopivaa aluetta rakentamattomalla pihatasolla vähintään 10 m² / 100 m² asuinkerrosalaa kohden.
- Riittävän viherpinta-alan takaamiseksi, hulevesien hallitsemiseksi ja kaupunkikuvan parantamiseksi tonteille tulee rakennusluvan yhteydessä laatia pihasuunnitelma.

Ilmastovaikutukset

ELY-keskus on lausunnossaan todennut, että kaavaratkaisua on kehitetty ilmastovaikutuksia paremmin hillitseviksi ja lieventäviksi, mikä on otettu huomioon kaavamääräyksissä. ELY-keskus kuitenkin esittää huolen pysäköinnin vaikutuksista piha-alueiden käyttöön ja virkistytymismahdollisuuksiin sekä ehdottaa autopaikkojen määrän vähentämistä ja pysäköintipaikkojen keskittämistä asuinympäristön laadun parantamiseksi.

Autopaikkojen mitoitus on tehty osayleiskaavan mukaisesti, joka noudattaa kaupungin laajempaa pysäköintipolitiikkaa. Autopaikkojen määrän pienentäminen vaatisi tarkempaa selvitystä autopaikkojen tarpeesta Salossa ja julkisen liikenteen riittävyydestä. Ilman selkeää ja toimivaa julkisen liikenteen verkostoa autopaikkojen vähentäminen voisi johtaa ongelmiin alueen saavutettavuuden ja asukkaiden päivittäisen liikkumisen suhteen.

Olemme kuitenkin huomioineet ELY-keskuksen palautteen ja kaavaan tehdään tarkennus autopaikkojen mitoitukseen ehdotusvaiheen jälkeen. Hyväksymisvaiheessa kaavamääräystä on muutettu siten, että asuinrakennusten kohdalla autopaikkoja tulee rakentaa 1 ap/70 m², mutta lisäyksenä on määräykseen sisällytetty sana "riittää", eli 1 autopaikka/asunto riittää. Tämä muutos mahdollistaa pienemmän autopaikkojen määrän, erityisesti silloin, kun alueelle rakentuu suurempia asuntoja, mikä tukee autopaikkojen vähentämistä ja parantaa piha-alueiden käytettävyyttä virkistyskäyttöön.

Pihasuunnitelma laaditaan rakennusluvan yhteydessä, jolloin varmistetaan, että piha- ja pysäköintialueet on yhdistetty mahdollisimman toimivaksi ja turvalliseksi kokonaisuudeksi.

Luonnonsuojelu

ELY-keskuksen esittämä huoli lepakoiden ja jokirannan puuston säilyttämisestä on otettu vakavasti, ja kaavaehdotukseen on tehty tarvittavat muutokset turvaamaan nämä arvokkaat luontoelementit.

Lepakoiden huomioiminen: Kaavaehdotukseen on lisätty seuraava määräys:

- **luo 1:** "Mahdollinen lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikka. Lepakoiden esiintyminen tulee varmistaa ennen rakennusten purkaus- ja korjaustöitä. Mikäli rakennus on lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikka, rakennuksen purkaus- ja korjaustyöt edellyttävät luonnonsuojelulain 83 § mukaista poikkeuslupaa lisääntymis- ja levähdyspaikan heikentämisen ja hävittämisen kiellosta."

Tämä määräys varmistaa, että ennen purku- tai korjaustöitä selvitetään lepakoiden esiintyminen rakennuksissa ja tarvittaessa haetaan luonnonsuojelulain mukainen poikkeuslupa. Tämä suojaa lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, kuten luontodirektiivin ja luonnonsuojelulain edellyttämät säännökset vaativat.

Jokirannan puuston säilyminen: VP-alueille on lisätty määräys, joka tukee jokirannan ekologisen käytävän säilymistä ja tukee samalla Salonjoen ranta-alueiden kehittämissuunnitelmaa. Määräys kuuluu seuraavasti:

- **VP:** *"Puisto. Ranta-alueet tulee pitää jatkuvasti puustoisina esimerkiksi korvaamalla poistettava puusto vaihteittain tai istuttamalla korvattava puusto suurikokoisena."*

Tämä määräys varmistaa, että jokirannan puusto säilyy ja alueelle syntyy jatkuvasti varttunutta puustoa, joka on tärkeää lepakoiden ja muiden lajien kannalta. Lisäksi määräys tukee Salonjoen ranta-alueiden kehittämissuunnitelman tavoitetta säilyttää rehevää kasvillisuutta ja vanhaa puustoa aina, kun se on turvallisuussyyt huomioiden mahdollista.

Pilaantuneet maat

Maaperän puhdistaminen tapahtuu ennen rakentamisen aloitusta, ja tämän varmistamiseksi kaavamerkintä SAA poistetaan ja kaavaan lisätään PIMA-merkintä.

pima: *Pilaantunut maa-alue. Pilaantunut maaperä on puhdistettava ennen rakentamis- ja kaivutöiden aloittamista. Pilaantuneet maa-ainekset ja muut haitta-ainepitoiset maa-ainesjätteet on käsiteltävä asianmukaisesti ja toimitettava viranomaisten hyväksymiin, luvanvaraisiin vastaanottopaikkoihin.*

Selostustekstiä on tarkastettu ja maininnat saastuneista alueista pyritty muuttamaan pilaantuneiksi alueiksi.

1.2. Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo

Lausunto

Salon kaupunginhallitus on pyytänyt Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon lausuntoa otsikon asiasta. Asemakaavan muutos koskee Salon keskustassa toiminutta Osakeyhtiö Koulukalustoa. Tavoitteena on entisen Koulukaluston kiinteistön muuttaminen asemakaavamutoksella teollisuus- ja varastokäytöstä asumiskäyttöön ja lisärakentamisen mahdollistaminen alueella keskustan osayleiskaavan tavoitteiden mukaisesti. Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo on antanut luonnosvaiheen lausuntonsa 21.2.2024 kiinnittäen huomiota muun muassa uudisrakentamisen mittakaavaan ja kaavamääräyksiin.

Luonnosvaiheen jälkeen hakija teettänyt koulukaluston tehdaskiinteistön ulkoseinien kuntotarkastuksen, jonka tulosten nojalla tehdasrakennuksen kaakkoispuolella sijaitsevan, vuonna 1938 luvitetun katkaisu- ja maalausosaston suojelumääräys on muutettu seuraavanlaiseksi: "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 lausunto ennen rakennusluvan myöntämistä tai purkupäätöksen antamista." Perusteina muutokselle todetaan, että rakennukset ovat jo päässeet todella huonoon kuntoon. Alueelta laaditussa rakennushistoriaselvityksessä kyseistä rakennusta kuvataan muun muassa seuraavasti: "Kaksikerroksisen rakennuksen leikkausmuoto on mielenkiintoinen. Yläkerta on tyypiltään

klassinen kolmilaivainen basilika, jossa keskilaivan yläosan ikkunat tuovat valoa pylväshalliin. (...) Rakennus on omaperäinen yhdistelmä vanhahtavia yksityiskohtia ja pelkistettyä uudenaikaisuutta. 1920-luvun klassismia on maustettu funktionalistisilla piirteillä.”

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo toteaa lausuntonaan seuraavan.

Vastuumuseo katsoo edelleen, että 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. Lisäksi suojelumerkinnällä osoitetun entisen toimitusjohtajan asunnon viereen on osoitettu uudisrakennusten rakennusaloja, joista vastuumuseo on luonnosvaiheessa todennut, että erityisesti joen puoleinen iso rakennusmassa tulee kaavassa velvoittaa pilkkomaan pienempiin osiin, jotta rakentamisen mittakaava säilyy ympäristöön sovitettuna. Kaava ei kuitenkaan edelleenkään ohjaa tähän suuntaan. Kaava-alueelle osoitettu rakentamisen määrä heikentäisi alueen kulttuuriympäristön arvoja.

Arkkitehtuuriltaan poikkeuksellinen katkaisu- ja maalausosasto on merkityksellinen osa tehdasmiljöötä. Sijoituessaan tehdasrakennuksen koillispuolelle, jossa tehdasrakennuksen julkisivut tulevat muutostöiden yhteydessä muuttumaan huomattavasti, se on leikkausmuodoltaan ja hahmoltaan hyvin säilyneenä tärkeä muistuma tehdastoiminnasta. Kaava-aineistossa ei ole tarkemmin perusteltu, miksi juuri kyseisen rakennuksen suojelumääräys halutaan muuttaa muotoon, jossa rakennuksen säilymistä ei turvata. Alueellinen vastuumuseo ei pidä rakennukselle esitettyä suojelumääräystä riittävänä, vaan määräys tulee palauttaa luonnosvaiheessa esitettyyn muotoon.

Kaava-aluetta on ehdotusvaiheessa laajennettu koilliseen, jolloin kaava-alueella ovat osayleiskaavassa suojelumerkinnällä huomioidut, Koulukaluston toimintaa liittyneet 1930-luvun mansardikattoinen varasto- ja liikerakennus sekä 1920-luvun hirsirunkoinen asuinrakennus. Nämä on molemmat asianmukaisesti huomioitu kaavaehdotuksessa sr-2-merkinnällä. Kaavaselostuksesta on jäänyt uupumaan tieto, että jälkimmäinen on yleiskaavassa osoitettu merkinnällä sr-34. Kyseiseen rakennukseen rajautuu asemakaavaehdotuksessa AP-alue, jonka rakennusala tulee rajata kauemmas suojellusta rakennuksesta.

Kaavamääräyksiin on ehdotusvaiheessa lisätty maininta, jonka mukaan kaikilla korttelialueilla on sovellettava energiatehokkaan rakentamisen periaatteita. Tämän maininnan, samoin kuin huomion kattopintojen suuntauksesta ja muotoilusta aurinkoenergian tuotantoa silmällä pitäen, tulee kuitenkin koskea vain uudisrakentamista.

Kaavoittajan vastine:

Mittakaava ja tehokkuus:

Korkeudesta ja rakentamisen tehokkuudesta on jo lausuttu ELY-keskuksen vastineessa, mutta haluamme korostaa, että alueen rakennusten korkeudet ja tehokkuudet on suunniteltu yhtenäisesti viereisen Tehdaskatu 7 kaavan kanssa. Näin varmistetaan, että nyt kaavoitettava alue täydentää olemassa olevaa kaupunkirakennetta luoden yhtenäisen ja tasapainoisen kokonaisuuden molempien kortteleiden kesken.

Uudisrakentamisen rakennusala rannan puolella:

Kaavaehdotuksessa on varauduttu alueen mahdolliseen kehitykseen, sillä A-2 merkinnällä varustettu alue on suunniteltu potentiaalisesti asuntomessukohteeksi. Tästä syystä tarkka alueen käyttö ja rakentamisen sijoittaminen ei ole vielä täysin määritelty, koska alueen tuleva käyttötarkoitus voi vaatia joustoa erilaisille ratkaisuille, jotka edistävät alueen kehittämistä osana mahdollisia asuntomessuja.

Kaavoittajan näkemys on, että kaavassa on huomioitu Tehtaanjohtajan talon ympäristöön liittyvät näkökohdat. Viheralueiden ja oleskelualueiden suunnittelua koskevissa määräyksissä on otettu huomioon tarpeet säilyttää maisemallinen yhteys ja viihtyisä ympäristö. Lisäksi kaavaan on sisällytetty määräys, joka edellyttää pihasuunnitelman laatimista rakennusluvan yhteydessä. Tämä pihasuunnitelma mahdollistaa yksityiskohtaisen tarkastelun siitä, kuinka ympäristön maisemalliset arvot, viheralueet ja näkymäyhteydet voidaan säilyttää ja huomioida parhaiten rakentamisen yhteydessä.

Näin ollen kaavassa on varauduttu sekä mahdolliseen alueen kehittämiseen että maisemallisten ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttämiseen.

Suojelumääräyksen lieventäminen:

Museoviraston lausunnossa on ihmetelty, miksi suojelumerkintää on muutettu rakennuksen 1938 rakennusluvansaaneen katkaisu – ja maalausosaston (rakennus 4) osalta.

Vanhoista tehdasrakennuksista, mukaan lukien rakennus 4, on teetetty julkisivun kuntotutkimus, joka on toimitettu alueelliselle vastuumuseolle kiinteistön omistajan toimesta. Kuntotutkimuksessa havaittiin laajoja rakenteellisia vaurioita, jotka viittaavat merkittäviin ongelmiin rakennuksen kunnostamisessa.

Tutkimusten perusteella jäi kuitenkin epäselväksi, millä tavoin esim. rakennuksen perustukset on tehty. Perustusten ja rakenteiden tarkempi selvittäminen on tarpeen, jotta voidaan määrittää, onko rakennuksen säilyttäminen alkuperäisessä muodossaan teknisesti ja taloudellisesti mahdollista. Näiden epävarmuuksien vuoksi on päätetty lieventää rakennuksen 4 suojelumääräystä sr-2 merkinnästä sr-3 merkintään.

Tämä päätös on tehty, koska rakennuksen kunnostaminen alkuperäisessä muodossaan ei välttämättä ole taloudellisesti mahdollista vaurioiden laajuuden vuoksi, mutta rakennus halutaan kuitenkin säilyttää mahdollisuuksien mukaan.

Sr-3-merkintä mahdollistaa tarvittavat toimenpiteet, mikäli rakennuksen kunnostaminen ei ole realistista sen vaurioiden vuoksi, mutta säilyttää kuitenkin rakennuksen keskeiset suojeluvaatimukset. Määräyksessä myös vaaditaan, että vastuumuseolta pyydetään lausunto ennen purkupäätöksen tekemistä. Tällä varmistetaan, että rakennuksen suojeluarvot ja mahdolliset korjausratkaisut arvioidaan aina tapauskohtaisesti ennen lopullisia toimenpiteitä.

Energiaa koskevat määräykset:

Museon lausunnon perusteella kaavaan on lisätty tarkennus, jonka mukaan kattopintojen suuntausta ja muotoilua koskeva määräys koskee vain uudisrakentamista. Muilta osin energiamääräyksiä ei ole muutettu, sillä halutaan mahdollistaa energiatehokas rakentaminen kaikissa rakennuksissa, kuitenkin niin, että rakennusten kulttuurihistorialliset arvot eivät vaarannu. Suojeltujen rakennusten kohdalla (sr-2 ja sr-3) kaavassa on määräys, jonka mukaan alueelliselta vastuumuseolta on hankittava lausunto rakennukseen kohdistuvista hankkeista. Tämä varmistaa, että energiatehokkuutta voidaan edistää vanhoissa rakennuksissa, mutta kulttuurihistorialliset arvot säilytetään ja suojelumääräyksiä noudatetaan tarkasti.

1.3. Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos

Lausunto:

Varsinais- Suomen pelastuslaitoksen pelastusviranomainen on tutustunut Tehdaskatu 1 3 asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheen kaava-aineistoon. Varsinais- Suomen aluepelastuslaitoksen pelastusviranomainen toteaa lausunnossaan: Kaavaluonnoksesta on saatu Tukesilta lausunto. Nyt kaavaehdotuksessa kaava-alue on laajentunut ja on lähempänä Tukesin valvonnassa (vaaralliset kemikaalit) olevaa LeinoCast Oy:tä. Tukesilta tulisi varmistaa, vaikuttaako kaava-alueen laajentuminen Tukesin lausuntoon.

Kaavan mahdollistamassa rakennussuunnittelussa tulee huomioida mm. seuraavia asioita:

Korttelialueella A-2 saa kaavamääräysten mukaan olla asuinrakennus, jossa asuinhuoneistot sijaitsevat päällekkäin tai limittäin. Tyypillisessä pientalojen paloluokassa P3 ei erillisiä päällekkäisiä asuinhuoneistoja sallita voimassa olevan rakennusten paloturvallisuusasetuksen mukaan. A2 korttelissa II u/12 merkinnästä johtuen asuinrakennuksen ullakon tasolle on mahdollista suunnitella kerrosalaan laskettavaa tilaa. Tyypillisessä pientalojen paloluokan P3 - rakennuksessa sijaitsevan asunnon ensimmäisen kerroksen lattiataason ja sen yläpuolella olevan ylimmän lattiataason välinen etäisyys saa olla enintään 4,5 metriä, johon on sijoitettu rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisia tai muita asumista palvelevia välttämättömiä tiloja.

Sisäpihojen ajoväylät tulee suunnitella tarpeen mukaan riittävän väljinä pelastuslaitoksen raskaalle ajoneuvokalustolle/pelastustie kelpoisina. Asia tulee mahdollisesti huomioida myös rakennukseen suunniteltavassa kulkuaukossa.

Kaavamääräysten mukaan jätehuolto tulee integroida pihan talous-/ tai asuinrakennuksiin. Jätepisteiden rakennussuunnittelussa tulee ottaa huomioon tuhopolttojen torjunta ja palon leviämisen rajoittaminen jätepisteistä rakennuksiin.

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

Muuntamon rakennusala on kiinni auton säilytyspaikan rakennusosalassa ja lähellä asuinrakennuksen rakennusala. Rakennusten ja muuntamon väli tulee olla vähintään kahdeksan metriä tai huomioida riittävä turvallisuus rakenteellisin toimenpitein tai muilla keinoilla

Kaavoittajan vastine:

Varsinais-Suomen aluepelastuslaitoksen lausunto on huomioitu, ja sen perusteella kaavaan on tehty seuraavat muutokset:

- *Muuntamon sijainti: Muuntamon paikkaa on siirretty lähemmäs Tehdaskatua niin, että se on nyt vähintään 8 metrin päässä asuinrakennuksen rakennusosalasta. Tämä muutos varmistaa riittävän etäisyyden ja paloturvallisuuden muuntamon ja asuinrakennusten välillä.*
- *Pihatien leventäminen: Pihatietä on siirretty Tehdaskadun varrella olevien rakennusten edestä niin, että se on nyt 1 metrin kauempana parkkipaikoista. Tämä antaa tielle 8 metrin leveyden, mikä varmistaa pelastusajoneuvojen riittävän tilan kääntyä ja operoida tarvittaessa.*

Tukesin lausunto:

Kaavaehdotuksesta on pyydetty Tukesin lausunto. Tukesilla ei ollut huomautettavaa kaavaan, vaikka kaava-alue laajeni.

A-2 alueen erityisratkaisut:

Lausunnossa mainitut seikat koskien A-2 korttelin rakennusten suunnittelua on myös huomioitu. A-2 alue on mahdollisesti tuleva asuntomessualue, ja sen takia alueelle on kaavassa mahdollistettu erilaiset rakennusratkaisut. Tämä antaa joustavuutta suunnitella innovatiivisia asuinratkaisuja, jotka voivat sisältää esimerkiksi kerrosalaan laskettavia tiloja ullakolle. Lausunnossa mainittu paloturvallisuusasetus huomioidaan rakennuslupavaiheessa valitun ratkaisun edellyttämällä tavalla.

Paloturvallisuus, jätepiستت ja viherkatot:

Kaavamääräysten mukaan jätehuolto tulee integroida pihan talous- tai asuinrakennuksiin. Pelastuslaitoksen huomiot siitä, että jätepiستتiden suunnittelussa tulee erityisesti huomioida tuhopolttojen torjunta ja palon leviämisen estäminen rakennuksiin sekä viherkattojen osalta paloturvallisuus tulee, toteutetaan Yma 848/2017 muistion mukaisesti lisätään kaavan selostukseen. Kaavoittajan näkemys kuitenkin on, että nämä seikat tullaan varmistamaan ja tarkentamaan rakennuslupavaiheessa, jolloin paloturvallisuuteen liittyvät yksityiskohdat arvioidaan tarkemmin ja mahdollisiin riskeihin varaudutaan rakenteellisilla ratkaisuilla.

1.4. Liikelaitos Salon Vesi

Lausuntoa ei saapunut.

Kaavoittaja vastine:

Ei muutoksia kaavaan.

1.5. Caruna Oy

Vaikutukset sähkönjakeluun

Asemakaavan muutoksen takia sähkökäyttö alueella kasvaa ja alueen sähköverkkoa tulee kehittää kaavan rakentamisen yhteydessä.

Siirtokustannusten jako

Mahdollisesti tarvittavat muuntamo- ja johtosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen ja laitteiden siirto edellyttää sitä, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

Muuta huomautettavaa

Caruna Oy:llä ei ole huomautettavaa kaavaehdotuksesta. Toivomme saada tiedon, kun kaava on hyväksytty.

Kaavoittajan vastine:

Carunan lausunto merkataan tiedoksi. Carunalle ilmoitetaan, kun kaava on hyväksytty.

1.6. DNA

Lausuntoa ei saapunut.

Kaavoittaja vastine:

Ei muutoksia kaavaan.

1.7. Lounea

Lausuntoa ei saapunut.

Kaavoittajan vastine:

Ei muutoksia kaavaan.

1.8. TUKES Turvallisuus- ja kemikaalivirasto

Lausunto

Tukes antaa lausuntonsa kemikaaliturvallisuuslainsäädännön näkökulmasta (390/2005). Tukes on antanut kyseisen kaavan laatimisvaiheesta lausunnon (Tukes 340/03.00.02/2024) ja todennut, että kaavamuutokselle ei ole estettä käytössä olevien selvitysten ja valvontatietojen perusteella. Ehdotuksessa kaavamuutosalue on laajentunut Tehdastien eteläpuolelle ja on nyt lähempänä valvontakohteita (LeinoCast Oy), mutta Tukesin käytössä olevien tietojen perusteella mahdollisten onnettomuuksien vaikutusalueet eivät ulotu kaavoitettavalle alueelle eikä Tukes näe estettä kaavamuutokselle käytössä olevien selvitysten ja valvontatietojen perusteella.

Kaavoittajan vastine:

Lausunnossa merkataan tiedoksi. Ei muutoksia kaavaan.

1.9. Rakennus- ja ympäristölautakunta

Ympäristönsuojelun kannanotto:

Ympäristönsuojelun näkemys hulevesien osalta on edelleen sama kuin 9.2.2024 antamassaan viranhaltijalausunnossa: Ympäristönsuojelun näkemyksen mukaan kaavaluonnoksessa on huomioitu hyvin hulevesin viivyttämisen tarpeet. On kuitenkin epäselvää, miten hulevesien hallinta ja viivyttäminen alueella voi onnistua parhaalla mahdollisella tavalla, jos alue rakentuu vaiheittain ja hulevesisuunnitelmat tehdään vasta rakennuslupien yhteydessä. Ympäristönsuojelun näkemyksen mukaan hulevesien hyvä hallinta ja niiden haittojen vähentäminen edellyttää, että jo kaavoituksen yhteydessä tehdään tarkempi hulevesisuunnittelu.

Varsinais-Suomen ELY-keskus (toimivaltainen viranomaisen) on todennut lausunnossaan 1.8.2024, että kiinteistön 734-2-10-7 maaperä on pilaantunut sinkillä, öljyhiilivedyillä ja PAH-yhdisteillä ja alueella on pilaantuneen maaperän puhdistustarve. ELY-keskus suosittelee, että kiinteistön maaperä puhdistetaan ennen vireillä olevan kaavan hyväksymistä. Mikäli näin ei tehdä, tulee kaavaan lisätä merkintä pilaantuneesta maa-alueesta (pima) sekä kaavamääräyksiin velvoite pilaantuneen maaperän puhdistamisesta ennen rakentamis- ja kaivutöiden aloittamista.

Ympäristönsuojelu yhtyy ELY-keskuksen näkemykseen. Maaperä tulisi puhdistaa ennen kaavan hyväksymistä, jotta voidaan olla varmoja, että maaperän puhdistaminen on mahdollista toteuttaa siten, että kaava vastaa tarkoitustaan. Ehdotuksessa saa-merkinnän alueella on määräyksenä ainoastaan puhdistettava/kunnostettava maa-alue. Puhdistamistarve koskee vain aluetta, jolla on todettu puhdistamistarve, mutta myös muilta alueilta kaavamääräyksissä olisi hyvä edellyttää haitta-ainepitoisten maa-ainesten käsittelyä asianmukaisesti ja toimittamista luvanvaraisiin vastaanottopaikkoihin.

Kaavaluonnoksesta poiketen asemakaava-alue ulottuu AP-alueena luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeälle Vähäjoen jokikäytävälle, johon kohdistuu kaava-alueen vaikutuksia. Kaavassa ei ole esitetty kaavamääräyksiä, jotka rajoittaisivat rakentamista jokikäytävän alueelle tai vähentäisivät sille kohdistuvia vaikutuksia. Jokikäytävän luonnontilaisuuden ja monimuotoisuuden säilymistä takamiseksi tulisi jokikäytävä huomioida kaavassa niin, ettei rakentaminen, puiden kaato, maaston muu muokkaaminen tai puutarhajätteiden säilytys ulotu jokikäytävän alueelle. Jokikäytävälle ei saa myöskään aiheutua muuta haittaa, kuten eroosiota hulevesien johtamisesta. Alueella on jo havaittavissa pihapiirien levittyminen arvokkaalle jokikäytävälle.

Asemakaavatyön yhteydessä ei ole tehty luontoselvitystä eikä lepakkokartoitusta. Suomen lajitietokeskuksen laji.fi:ssä on runsaasti havaintoja vuosilta 2019-2020 pohjanlepakon esiintymisestä asemakaava-alueella vanhan tehdasalueen ja Salonjoen välisellä alueella. Ympäristönsuojelun tekemien maastohavaintojen ja ELY-keskuksen aiemman lausunnon mukaan asemakaava-alueen vanhat rakennukset ovat potentiaalisia lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikoiksi mielletäviä piilopaikkoja. ELY-keskukselta tulee selvittää tarve kartoittaa lepakoiden esiintyminen asemakaava-alueen lepakoille potentiaalisissa rakennuksissa sekä pyytää ohjeistus lepakoiden huomioimiseksi rakennuksien muutos- ja purkutöiden yhteydessä.

Kaavoittajan vastine:

Hulevesien hallinta:

Ympäristönsuojelu on esittänyt huolen hulevesien hallinnasta ja viivyttämisestä erityisesti, jos alue rakentuu vaihteittain ja hulevesisuunnitelmat laaditaan vasta rakennuslupien yhteydessä. Kaavassa on kuitenkin varmistettu, että hulevesien hallinta huomioidaan asianmukaisesti rakennuslupavaiheessa. Rakennuslupavaiheessa laadittava pihasuunnitelma tulee sisältämään yksityiskohtaisen hulevesisuunnitelman, jotta hulevesien hallinta voidaan toteuttaa parhaalla mahdollisella tavalla ja minimoida haitat kaikissa rakennusvaiheissa. Pihasuunnitelma on kaavamääräyksissä pakollinen osa rakennuslupaa, ja tämän suunnitelman kautta hulevesien hallinta ja viivyttäminen varmistetaan tarkasti.

Pilaantuneen maaperän puhdistaminen:

*Ympäristönsuojelu yhtyy ELY-keskuksen näkemykseen siitä, että pilaantunut maaperä tulisi puhdistaa ennen kaavan hyväksymistä. Kaavaehdotukseen onkin lisätty selkeä kaavamääräys pilaantuneen maaperän osalta: **Pima- merkintä**, joka edellyttää pilaantuneen maaperän puhdistamista ennen rakentamisen ja kaivutöiden aloittamista. Tämä velvoittaa, että maaperän haitta-aineet käsitellään asianmukaisesti, ja puhdistettavat maa-ainekset toimitetaan luvanvaraisiin vastaanottopaikkoihin.*

Jokikäytävän suojelu:

Ympäristönsuojelun esittämät huomiot Vähäjoen jokikäytävän tärkeydestä on huomioitu. Kaavaehdotukseen on lisätty määräys, joka varmistaa, että jokikäytävä säilyy luonnontilaisena ja puustoisuus säilytetään. Kaavamääräykseen on lisätty seuraava määräys:

- **VP: Puisto.** Ranta-alueet tulee pitää jatkuvasti puustoisina esimerkiksi korvaamalla poistettava puusto vaihteittain tai istuttamalla korvattava puusto suurikokoisena. Tämä varmistaa, että jokikäytävälle ei aiheudu haittaa rakentamisesta, puiden kaadosta

tai muusta maaston muokkauksesta. Samalla kaavaehdotuksessa varmistetaan, että jokikäytävä säilyy ekologisena käytävänä ja luonnontilaisuus säilyy.

Lisäksi kaavassa on hyväksymisvaiheessa varmistettu, että jokikäytävän puoleiselle AP-alueen rajalle on jätetty 4 metrin levyinen "istutettava" vyöhyke (Puilla ja pensailla istutettava alueen osa), joka erottaa AP-alueen rakennusalan ja Sofianpuiston puistoalueen rajan. Tämä vyöhyke varmistaa alueen maisemallisen jatkuvuuden ja suojaa jokikäytävän luonnontilaa.

*Lisäksi yleisiin kaavamääräyksiin on lisätty otsikon **KAUPUNKIKUVA, RAKENTAMISEN TAPA JA PIHA-ALUEET KAIKILLA KORTTELIALUEILLA** alle määräys, jonka mukaan:*

- *"Erittäin Vähäjoen puoleisilla rajoilla tulee säilyttää puustoa."*

Lepakoiden huomioiminen:

Rakennus- ja ympäristölautakunta on nostanut esille lepakoiden mahdollisen esiintymisen ja lepakkoselvitysten tarpeen. Kaavaehdotukseen on lisätty määräys, joka turvaa lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikat. Määräyksen mukaan lepakoiden esiintyminen tulee varmistaa ennen rakennusten purku- ja korjaustöitä. Mikäli rakennuksissa todetaan lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, rakennustyöt edellyttävät luonnonsuojelulain mukaisen poikkeusluvan. Tämä varmistaa, että lepakoiden suojelu toteutetaan kaavan mukaisesti ja niiden elinolosuhteet säilytetään.

Lisäksi yllä mainittu lisäys VP- määräykseen, eli ranta-alueiden puuston säilyttämistä koskeva määräys, tukee lepakoiden olosuhteiden säilymistä alueella, varmistaen, että niiden elinolosuhteet ranta-alueilla eivät heikkene rakentamisen myötä.

2. ELY- keskuksen lausunto maaperätutkimuksesta

Kiinteistön 734-2-10-7 omistajat teettivät maaperätutkimuksen 9.5.2022 Salon vanhan puusepäntehtaan alueella. ELY keskus katsoi, että tutkimus ei ollut riittävä ja lisäselvityksiä kaivattiin. Maanomistaja teetti lisätutkimuksia 29.2.2024. Ennen ehdotusvaiheen virallista nähtävilläoloa ja virallisten lausuntojen pyytämistä saapui ELY-keskukselta lausunto maaperätutkimuksesta ja kiinteistön 734-2-10-7 puhdistustarpeesta (1.8.2024).

Lausunto maaperätutkimuksesta ja kiinteistön 734-2-10-7 puhdistustarpeesta, Tehdaskatu 13, Salo

Varsinais-Suomen ELY-keskus on antanut 14.12.2023 lausunnon 9.5.2022 laaditusta maaperätutkimusraportista ja kiinteistön 734-2-10-7 puhdistustarpeesta. Lausunnossa katsottiin, että kiinteistön maaperässä todetut haitta-ainepitoisuudet eivät alueen nykyisessä käytössä aiheuta ympäristönsuojelulain 133 §:n tarkoittamaa vaaraa tai haittaa terveydelle tai ympäristölle, eikä alueella ole pilaantuneen maaperän puhdistustarvetta. Mikäli alueen käyttö muuttuu herkemmäksi, tulee maaperän tila ja puhdistustarve kuitenkin selvittää uudelleen.

Lisätutkimusraportti 29.2.2024

Lisätutkimuksen tarkoituksena oli laajentaa tutkimukset koko kiinteistön alueelle, rajata aikaisemmassa tutkimuksessa todettuja VNa 214/2007 alemman ohjearvon ylittäviä sinkin pitoisuuksia maaperässä sekä arvioida maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve uudelleen, koska alueen käyttö on suunniteltu muutettavan asuinkäyttöön.

Lisätutkimuksessa maaperätutkimuksia täydennettiin kymmenellä porakairakalustolla tehdyillä tutkimuspisteillä. Lisäksi entisen tehdasrakennuksen alapuoleiseen maaperään tehtiin kaksi tutkimuspistettä, jotka kohdennettiin alueille, joissa arvioitiin olleen maaperää mahdollisesti

pilaavaa toimintaa. Lisätutkimuksessa otettiin myös yksi kokoomanäyte pintamaasta FCG8 ja FCG10 alueelta, kaatopaikkakelpoisuuden arviointia varten.

Maanäytteet otettiin maanpinnasta alkaen aistinvaraisesti puhtaaseen luonnonmaahan noin kolmen metrin syvyyteen asti. Näytteitä otettiin syvyyssuunnassa jatkuvana näytesarjana enintään metrin kerroksena. Rakennuksen alapuoleisesta maaperästä näytteitä saatiin 0,2–1,0 m syvyydeltä.

Lisätutkimuksen yhteydessä laboratorioon analysoitavaksi toimitettiin kahdeksan näytettä, joista analysoitiin öljyhiilivedyt C10–C40, VNa 214/2007 mukaiset metallit ja PAH-yhdisteet. Lisäksi osasta näytteistä analysoitiin VOC-yhdisteet.

Tutkimuksessa kiinteistön maaperässä todettiin VNa 214/2007 kynnyksarvotason ylittäviä metallien (arseeni, antimoni, kadmium, lyijy, sinkki), öljyhiilivetyjen C10–C40 ja PAH-yhdisteiden (PAH-summapitoisuus, bentso(a)pyreeni, fluoranteeni, antraseeni, bentso(a)antraseeni, bentso(k)fluoranteeni ja fenatreeni) pitoisuuksia. Todetut haitta-ainepitoisuudet ylittivät VNa 214/2007 alemmat ohjearvot sinkin, öljyhiilivetyjen C21–C40 ja usean PAH-yhdisteen osalta (PAH-summapitoisuus, bentso(a)pyreeni, fluoranteeni, bentso(a)antraseeni, bentso(k)fluoranteeni ja fenatreeni).

Kohteen maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arviointi on tehty VNa 214/2007 mukaisena viitearvovertailuna. Todettuja haitta-ainepitoisuuksia on verrattu VNa 214/2007 alempiin ohjearvoihin huomioiden alueen mahdollinen kaavoittaminen asuinkäyttöön. Viitearvovertailun perusteella tutkimuskohteen maaperä on pilaantunut sinkillä (näytepisteet FCG8, FCG10) öljyhiilivedyillä C21–C40 (näytepiste FCG13) ja PAH-yhdisteillä (näytepisteet FCG13, FCG19).

Varsinais-Suomen ELY-keskuksen ympäristö ja luonnonvarat -vastualueen lausunto

ELY-keskus katsoo, että lisätutkimusraportissa esitettyjen tietojen perusteella kiinteistön 734-2-10-7 maaperä on pilaantunut ja alueella on pilaantuneen maaperän puhdistustarve, jos alue kaavoitetaan asumiskäyttöön. Pilaantuneisuus ja puhdistustarve perustuu riskinarviossa esitettyyn haitta-aineille altistumisen vaaraan, joka kasvaa asuinkäytössä sekä alueella todettujen haitta-aineiden ominaisuuksiin, pitoisuuksiin ja niiden sijaintiin lähellä maanpintaa.

Ympäristösuojelulain (YSL 527/2014) 133 §:n mukaisesti pilaantunut maaperä on puhdistettava siten, ettei siitä aiheudu vaaraa tai haittaa ympäristölle tai terveydelle. Maaperän puhdistamisesta tulee tehdä YSL 136 §:n mukainen ilmoitus Varsinais-Suomen ELY-keskukselle ennen puhdistamiseen ryhtymistä. Varsinais-Suomen ELY-keskus antaa pilaantuneen alueen puhdistamista koskevasta ilmoituksesta päätöksen, jossa annetaan tarvittavat määräykset koskien mm. puhdistamisen tavoitteita.

ELY-keskus suosittelee, että kiinteistön maaperän puhdistetaan ennen vireillä olevan kaavan hyväksymistä. Mikäli näin ei tehdä, tulee kaavaan lisätä merkintä pilaantuneesta maa-alueesta (pima) sekä kaavamääräyksiin velvoite pilaantuneen maaperän puhdistamisesta ennen rakentamis- ja kaivutöiden aloittamista.

Kaavoittajan vastine:

ELY-keskus on esittänyt, että pilaantunut maaperä tulisi puhdistaa ennen kaavan hyväksymistä. Tämän johdosta kaavaehdotukseen on lisätty selkeä kaavamääräys pilaantuneen maaperän osalta: Pima-merkintä, joka vaatii maaperän puhdistamisen ennen rakentamis- ja kaivutöiden aloittamista. Tämä määräys edellyttää haitta-aineiden asianmukaista käsittelyä sekä puhdistettujen maa-ainesten toimittamista luvanvaraisiin vastaanottoaikoihin. Kaavan selostustekstiin on lisätty vielä tarkennus, että maaperän puhdistamisesta tulee tehdä YSL 136 §:n mukainen ilmoitus Varsinais-Suomen ELY-keskukselle ennen puhdistamiseen ryhtymistä.

3. Yhteenveto ehdotusvaiheen jälkeen tehdyistä muutoksista

Lausuntojen perusteella tehdyt muutokset kaavaan:

1. Muuntamon sijainti:

- Muuntamon paikkaa on siirretty lähemmäs Tehdaskatua, jotta se on vähintään 8 metrin päässä asuinrakennuksen rakennusalueesta, varmistamalla riittävä paloturvallisuus.

2. Pihatien leventäminen:

- Pihatietä on siirretty 1 metri kauemmas, jotta pelastusajoneuvot mahtuvat kääntymään. Tien leveys on nyt kiinteistössä 10 Tehdaskadun varrella rakennusaloita parkkipaikoille 8 metriä.

3. Autopaikkojen mitoitus:

- Autopaikkojen mitoitusta on tarkennettu niin, että asuinrakennusten kohdalla autopaikkoja tulee rakentaa 1 ap/70 m², mutta 1 autopaikka/asunto **riittää**. Eli riittää sana lisättiin määräykseen. Tämä mahdollistaa pienemmän autopaikkojen määrän, erityisesti suurempien asuntojen tapauksessa.

4. Pilaantuneen maaperän puhdistaminen:

- Kaavaan on poistettu merkintä Saa ja se korvattiin merkinnällä pilaantuneesta maa-alueesta (PIMA).

pima: Pilaantunut maa-alue. Pilaantunut maaperä on puhdistettava ennen rakentamis- ja kaivutöiden aloittamista. Pilaantuneet maa-ainekset ja muut haitta-ainepitoiset maa-ainejätteet on käsiteltävä asianmukaisesti ja toimitettava viranomaisten hyväksymiin, luvanvaraisiin vastaanottoaikoihin.

5. Lepakoiden suojelu:

- Kaavaan on lisätty määräys "luo 1", joka edellyttää lepakoiden esiintymisen varmistamista ennen rakennusten purkaus- ja korjaustöitä.

luo 1: Mahdollinen lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikka. Lepakoiden esiintyminen tulee varmistaa ennen rakennusten purkaus- ja korjaustöitä. Mikäli rakennus on lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikka, rakennukseen purkaus- ja korjaustyöt edellyttävät luonnonsuojelulain 83 § mukaista poikkeuslupaa lisääntymis- ja levähdyspaikan heikentämisen ja hävittämisen kiellosta.

6. Jokikäytävän suojelu:

- Kaavaan on lisätty määräys VP-alueiden osalta: "Ranta-alueet tulee pitää jatkuvasti puustoisina esimerkiksi korvaamalla poistettava puusto vaihteittain tai istuttamalla korvattava puusto suurikokoisena."
- AP-alueen ja Vähäjoen puistoalueen rajalle on jätetty 4 metrin levyinen "istutettava" vyöhyke, joka varmistaa jokikäytävän suojelun.

- Yleisiin määräyksiin on lisätty otsikon KAUPUNKIKUVA, RAKENTAMISEN TAPA JA PIHA-ALUEET KAIKILLA KORTTELIALUEILLA alle lisäys: "Eryityisesti Vähäjoen puoleisilla rajoilla tulee säilyttää puustoa."

7. Suojelumerkinnän sr-3 muotoilun muutos:

- Ehdotusvaiheen sr-3 merkintämuotoilu kuului seuraavasti:
"Sr-3: 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 lausunto ennen rakennusluvan myöntämistä tai purkupäätöksen antamista."

Uusi sr-3 merkintämuotoilu kuuluu seuraavasti:

"Sr-3: Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennus- ja ympäristölautakunta voi myöntää purkamluvan perustellusta syystä, jos rakennuksen kunto on niin huono, ettei sen kunnostaminen ole taloudellisesti mahdollista. Rakennukseen vaikuttavista hankkeista on pyydettävä alueellisen vastuumuseon lausunto ennen rakennusluvan myöntämistä tai purkupäätöksen antamista."

8. Tarkennus energiamääräyksiin:

- Energiamääräystä on muutettu niin, että kattopintojen suuntaukseen ja muotoiluun liittyvä määräys koskee ainoastaan uudisrakentamista. Muilta osin energiamääräystä ei ole muutettu, sillä tavoitteena on mahdollistaa myös vanhoihin rakennuksiin energiatehokkaiden ratkaisujen toteuttaminen, kuitenkin vaarantamatta rakennusten kulttuurihistoriallisia arvoja.

ENERGIA

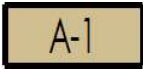








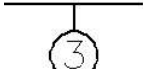
Kaikilla korttelialueilla on sovellettava energiatehokkaan rakentamisen periaatteita. Energiankulutus on pidettävä alhaisena ja on oltava valmius hyödyntää uusiutuvia energianlähteistä. Hiilijalanjälki on pidettävä pienenä. **Uudisrakentamisessa** rakennusten kattopintojen suuntauksessa ja muotoilussa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

Kaavakarttaa tehtyjen muutosten lisäksi selostustekstiä muokattiin ja päivitettiin lausuntojen mukaisesti.

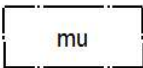
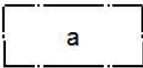



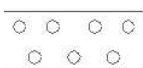


	Salon kaupunki / Maankäyttöpalvelut	1 (6)
	Kaavarekisteri	25.09.2024

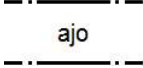
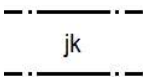
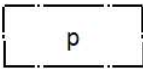

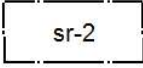
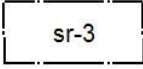



Kaavamääräykset

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. Ranta-alueet tulee pitää jatkuvasti puustoisena esimerkiksi korvaamalla poistettava puusto vaiheittain tai istuttamalla korvattava puusto suurikokoisena.
	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.
2	Kaupungin- tai kunnanosan numero.

	Salon kaupunki / Maankäyttöpalvelut	2 (6)
	Kaavarekisteri	25.09.2024

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.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntajan.
	Auton säilytyspaikan rakennusala. Autokatokset saa rakentaa merkityn rakennusoikeuden lisäksi.
	Kaksikerroksinen autojen säilytyspaikan rakennusala, jolle saa rakentaa kaksi pysäköintitasoa merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Alueelle voidaan osoittaa A-1 korttelialueen autopaikkoja enintään 40 autopaikan verran.
	Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
	Puilla ja pensaille istutettava alueen osa. Alueelle saa sijoittaa hulevesien hallintarakenteita, leikki- ja oleskelualueita ja niihin liittyvät käytävät.
	Alueella oleva ajoyhteys.

	Salon kaupunki / Maankäyttöpalvelut	3 (6)
	Kaavarekisteri	25.09.2024

	
	Alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa.
	Pysäköimispaikka.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	<p>Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen arvokas luonne säilyy. Julkisivujen korjauksissa tulee säilyttää rakennuksen ominaispiirteet ja käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Koulukaluston tehdasrakennuksen Salonjoen puoleinen julkisivu tulee säilyttää mittasuhteiltaan ja aukotukseltaan mahdollisimman samanlaisena.</p> <p>sr-2 rakennukseen voi rakentaa palveluita ja/tai liiketoimintaa. Rakennuksen muutos- ja korjaussuunnitelmista tulee pyytää alueellisen vastuumuseon lausunto ennen rakennusluvan myöntämistä.</p>
	Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennus- ja ympäristölautakunta voi myöntää purkamisluvan perustellusta syystä, jos rakennuksen kunto on niin huono, ettei sen kunnostaminen ole taloudellisesti mahdollista. Rakennukseen vaikuttavista hankkeista on pyydettävä alueellisen vastuumuseon lausunto ennen rakennusluvan myöntämistä tai purkupäätöksen antamista.
	Säilytettävä / istutettava puu.
	Pilaantunut maa-alue. Pilaantunut maaperä on puhdistettava ennen rakentamis- ja kaivutöiden aloittamista. Pilaantuneet maa-ainekset ja muut haitta-ainepitoiset maa-ainesjätteet on käsiteltävä asianmukaisesti ja toimitettava viranomaisten hyväksymiin, luvanvaraisiin vastaanottoaikkoihin
	Mahdollinen lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikka. Lepakoiden esiintyminen tulee varmistaa ennen rakennusten purkaus- ja korjaustöitä. Mikäli rakennus on lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikka, rakennukseen purkaus- ja korjaustyöt edellyttävät luonnonsuojelulain 83 § mukaista poikkeuslupaa lisääntymis- ja levähdyspaikan heikentämisen ja hävittämisen kiellosta.
	<p>LISÄMÄÄRÄYKSIÄ:</p> <p>PYSÄKÖINTI Autopaikkoja (ap) on rakennettava vähintään seuraavasti: - Asunnot 1ap/ 70 k-m², 1ap/ asunto riittää - 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>Liiketilojen vähimmäisvaatimuksen mukaisten pyöräpaikkojen tulee sijaita pääsisäänkäynnin läheisyydessä.</p> <p>KAUPUNKIKUVA, RAKENTAMISEN TAPA JA PIHA-ALUEET KAIKILLA KORTTELIALUEILLA</p> <p>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. Erityisesti Vähäjoen puoleisilla rajoilla tulee säilyttää puustoa. Piha-alueet toimintoihin tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että ne muodostavat toiminnallisen ja kaupunkikuvallisen kokonaisuuden.</p> <p>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- , metallipinna- tai pensasaidalla. Aidan korkeus saa maksimissaan olla 1,2 m.</p> <p>Uusien asuinrakennusten kattomuodon tulee olla harjakatto, aumakatto tai mansardikatto. 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, ulkoportaat 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 värisävyn avulla. Katutasoon sijoittuvien kellarikerrosten ulkoseinissä tulee käyttää kaupunkikuvallisesti korkealuokkaisia materiaaleja ja ne on jäsennettävä 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:</p>



Käytettävien materiaalien tulee olla kestäviä ja yksityiskohtien viimeistelyjä. Uusien asuinrakennusten pääasiallisen julkisivumateriaalina tulee käyttää paikallamuurattua tiiltä, tiilien päälle tehtyä rappausta tai puuta. Julkisivussa ei saa olla näkyvillä elementtisaumoja.

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.

A-2 JA AP ALUEELLA

Rakennusten tulee olla julkisivultaan ja rakenteiltaan pääosin puuta. Julkisivuissa tulee käyttää viereisten korttelien kanssa yhteensopivaa puista julkisivumateriaalia.

LISÄRAKENTAMISOIKEUS

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:

- asukkaiden yhteistilat
- porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta
- alueen sähkönjakeluun vaatimat muuntamotilat
- ilmanvaihtokonehuoneet
- autokatokset
- viherhuoneet

Nämä tilat eivät mitoiteta auto- ja polkupyöräpaikkoja.

A-1 ja AL alueilla tulee rakentaa riittävästi pesuloita, kuivaustiloja, kerho, harraste- ja saunatiloja. Tilat saavat olla korttelialueen yhteisiä.

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. Kortteleille 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 energianlähteitä. Hiilijalanjälki on pidettävä pienenä. Uudisrakentamisessa rakennusten kattopintojen suuntauksessa ja muotoilussa tulee pyrkiä huomioimaan aurinkoenergian tuotantomahdollisuudet arkkitehtuuriin integroiduilla järjestelmillä.

	Salon kaupunki / Maankäyttöpalvelut Kaavarekisteri	6 (6) 25.09.2024
---	---	---------------------

	TÄMÄN KAAVA-ALUEEN TONTTIJAKO ON SITOVA
--	---