

**Tehdaskatu 13
Asemakaava muutos selostus
Hyväksymisvaihe 2024**

Sisällysluettelo

1.	Perus – ja tunnistetiedot	4
1.1	Tunnistetiedot.....	4
2.	Tiivistelmä.....	6
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2	Asemakaava	7
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	7
3.	Lähtökohdat	7
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	7
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2	Luonnonympäristö.....	8
3.1.3	Rakennettu ympäristö ja väestö	8
3.2	Suunnittelutilanne	15
3.2.1	Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	15
3.2.2	Selvitykset	16
4.	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	16
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve ja käynnistäminen	16
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	16
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	17
4.3.1	Osalliset.....	17
4.3.2	Vireilletulo	17
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	17
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	17
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	17
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	17
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet	18
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	18
4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	18
4.5.2	Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen ja arviointi	21
4.5.3	Yhteenvedo vaihtoehtojen vertailusta	21
4.5.4	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet.....	21
5.	Asemakaavan kuvaus	25
5.1	Kaavan rakenne	25

5.1.1	Mitoitus ja aluevaraukset	25
5.1.2	Palvelut.....	25
5.1.3	Hulevedet	26
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	27
5.3	Aluevaraukset.....	29
5.3.1	Korttelialueet.....	29
5.3.2	Muut alueet.....	29
5.4	Kaavan vaikutukset	29
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	29
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	31
5.4.3	Muut vaikutukset	35
5.5	Ympäristön häiriötekijät	35
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset	35
5.7	Nimistö	35
6.	Asemakaavan toteutus.....	35
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	35
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	36
6.3	Toteutuksen seuranta	36

LIITTEET

1. sijaintikartta
2. maanomistuskartta
3. ote keskustan osayleiskaavasta (oikeusvaikutteinen)
4. ote ajantasa-asemakaavasta (poistuva asemakaava)
5. valmisteluvaiheen asemakaavaluonnos
6. laatimisvaiheen lausunnot, mielipiteet ja vastineraportti
7. havainnekuva ehdotusvaihe
8. kaavakartta nähtävillä olleesta kaavaehdotuksesta (päiv. 29.5.2024)
9. asemakaava seurantalomake (tilastolomake)
10. ehdotusvaiheen lausunnot ja vastineraportti
11. asemakaavaehdotus 29.5.2024, täydennetty 25.9.2024

Kansilehden kuva: Ilmakuva alueesta © 2015 BLOM.

Valokuvat: Eeva Huittinen, ellei muuta mainita.

1. Perus – ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Suunnitelma:

Asemakaava muutos

Kaavan nimi:

Tehdaskatu 13

Asemakaavan selostus, joka koskee päivätty 29.5.2024 ja täydennettyä 25.9.2024 asemakaavakarttaa.

Suunnittelualue:

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

Asemakaavan muutos koskee:

Osa Hornin (2) kaupunginosan Koulukaluston kortteli 10 tonttia 7–8, Kaivokatua ja Itärannan puistoaluetta. Ehdotusvaiheessa kaavoitettavaan alueeseen lisättiin kortteli 11 tontit 1-2 sekä osa Tehdaskatua ja Kallenkatu.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Hornin (2) kaupunginosan Koulukaluston korttelin 10 tontit 8,10,11 ja korttelin 11 tontit 1-2 sekä puisto- ja katualuetta.

Asianumero:

3405/10.02.03/2022

Kaavan laatija:

Salon kaupungin maankäyttöpalvelut, kaavoitusarkkitehti Eeva Huittinen.

Kaavan vireille tulo:

Kaavoituskatsaus 2023. Vireilletulo, katso kohta 4.2.2.

Kaavan käsittelyt:

Käynnistäminen:

Kaupunkikehityslautakunta 20.6.2023 § 100

Kaupunginhallitus 14.8.2023 § 224

Luonnosvaihe:

Kaupunkikehityslautakunta 12.12.2023 § 188

Ehdotusvaihe:

Elinvoimajaosto 18.06.2024 § 74

Kaupunginhallitus 24.06.2024 § 223

Hyväksymisvaihe (tulevat käsittelyvaiheet):

Kaupunginhallitus 07.10.2024 § x

Kaupunginvaltuusto x.x.2024

Kaava-alueen sijainti:

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

Kaavan tarkoitus:

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

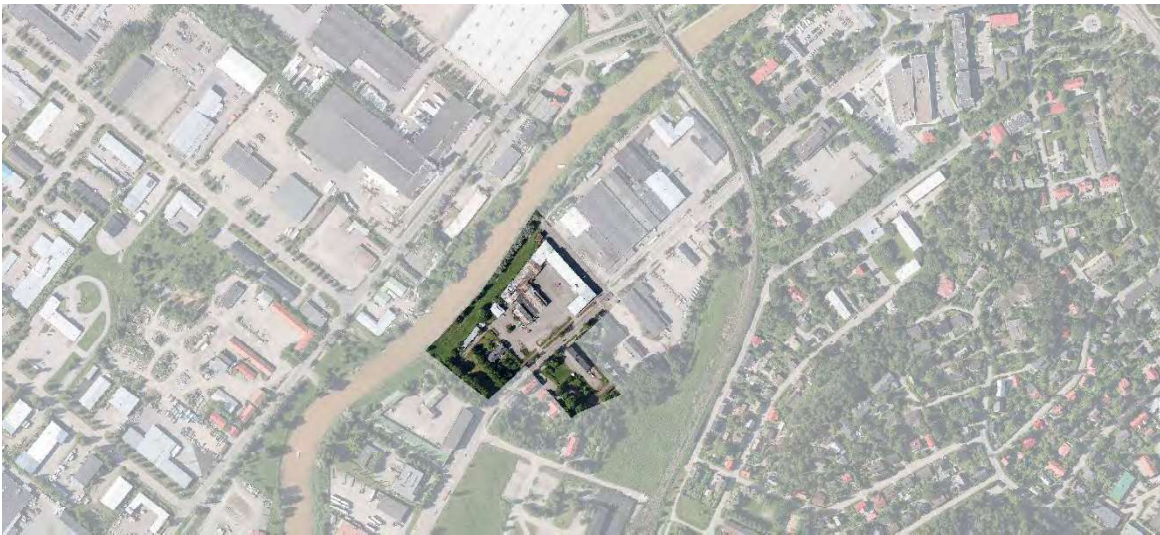
Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista:

Ks. sisällysluettelo sivulla 3.

Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista:

- Salon Koulukalusto rakennushistoriaselvitys 2022. Arkkitehtitoimisto HMV Oy (Marja Salonen)
- Salon Koulukaluston luonnokset 11.10.2022. Arkkitehtitoimisto HMV Oy.
- Maaperän ympäristötekniiset tutkimukset. Vanha puusepäntehtas, Tehdaskatu 13, 24100 Salo. Tutkimusraportti. FCG Finnish Consulting Group Oy. 9.5.2022
- Korttelin maankäytön havainnekuva 1:1000 ja 3d vaihekuvat. Arkkitehtitoimisto HMV Oy (Petri Laaksonen)
- Meriniityn ja Tehdaskadun hulevesiselvitys 6.7.2016, FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy
- TIE- JA RAIDELIIKENNEMELUSELVITYS. Asemakaavan muutos, Tehdaskatu 7, SaloPromethor Oy. 26.2.2015

- Salon keskustan kehittämissuunnitelmat ja osayleiskaava 2035. Liikennesuunnitelma. 7.1.2014. Trafix Oy.
- SALON VÄHÄJOEN PUISTOT, Jokivarren virkistysalueiden analyysi ja ideasuunnitelma sekä Anisten perhepuiston yleissuunnitelma. Diplomityö. Susanna Mikkola. Taiteiden ja suunnittelun korkeakoulu. Arkkitehtuurin laitos, Aalto- yliopisto.
- Salon keskustan kehittämissuunnitelmat ja osayleiskaava 2035. Liikennesuunnitelma. 7.1.2014. Trafix Oy.
- Salonjoen ranta-alueiden kehittämissuunnitelma
- Koulukaluston tehdaskiinteistö. Ulkoseinien kuntotutkimus. 10.4.2024. A-INSINÖÖRIT.
- Maaperän ympäristötekniset tutkimukset. Tehdaskatu 13, 24100 Salo. kiinteistö 734-2-10-7. LISÄTUTKIMUSRAPORTTI. Kiinteistö Oy Pulpetti. 29.2.2024. FCG.



Ilmakuva kaava-alueesta ehdotusvaiheessa. © 2015 Blom © Salon kaupunki

2. Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

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

Vireille tulosta ilmoitettiin kuulutuksella 26.9.2023. Kaavamuutos oli laatimisvaiheen kuulemistä varten nähtävillä 10.1.2024-9.2.2024. Kaavamuutos oli ehdotusvaiheessa nähtävillä 14.8.- 13.9.2024. (Täydentyy.)

2.2 Asemakaava

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

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tutkia teollisuus- ja varastorakennusten tontin muuttamista asuntorakentamiselle. Keskustan osayleiskaavassa 2035 Tehdaskadun varren teollisuus- ja varastotoimintojen alue Vähäjokeen asti on osoitettu muutettaviksi asumiskäyttöön.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

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

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

3. Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavoitettava alue sijaitsee aivan Salon keskustan tuntumassa ja kuuluu Tehdaskadun teollisuusalueeseen, joka on yksi kaupungin vanhimmista teollisuusalueista. Alueen rajaa kaakossa Tehdaskatu ja koillisessa Kaivokatu, kun taas lounaassa se rajautuu Vähäjoen uomaan ja luoteessa Salonjokeen. Ehdotusvaiheessa kaavoitettava alue laajeni, ja siihen lisättiin myös Tehdaskadun eteläpuoleinen osa aina Vähäjoen läheisyyteen asti, mukaan lukien Kaivokatu. Vähäjoen varrella oleva puistoalue jää kuitenkin edelleen kaavoitusalueen ulkopuolelle. Laajennetun kaava-alueen pinta-ala on yhteensä noin 3,1 hehtaaria.

Alkuperäisen rajauksen sisältämässä korttelissa 10 toimi vuosikymmeniä koulukalusteita valmistanut Osakeyhtiö Koulukalusto, joka perustettiin vuonna 1910. Samana vuonna aloitettiin ensimmäisten tehdas- ja konttorirakennusten rakentaminen Salonjoen varteen. Kortteli on täydentynyt eri vaiheissa vuosikymmenten aikana. (Lähde: Salon Koulukalusto - Rakennushistoriaselvitys 2022, Arkkitehti.)

Ehdotusvaiheessa kaava-alue laajeni kortteliin 11. Tontilla 1 sijaitsee Osakeyhtiö Koulukaluston vuonna 1933–1936 rakennuttama varasto- ja liikerakennus, jonka suunnitteli H. Niemi. Rakennus on paikallisesti arvokkaaksi luokiteltu osayleiskaavassa. Korttelin tontilla 2 sijaitsee vanha hirsirakennus, joka on myös rakennettu pienteollisuusrakennukseksi, mutta toimii nykyään omakotitalona.



Kuva kesältä 2023 vanhasta tehdasrakennuksesta Itärannan puiston kävelyreitiltä. Vasemmalla vanhat hopeasalavat ja oikealla vanha tehdasrakennus.

3.1.2 Luonnonympäristö

Luonnonympäristöltään kaava-alue on niukasti kasvillisuuden peittämä. Tehdaskadulta katsottuna maisema koostuu pääasiassa asfaltti- ja hiekkakentistä. Alueen luoteisosassa, Salonjoen varrella, sijaitsee kaupungin omistama Itärannan puistoalue. Puistoa ei ole kehitetty merkittävästi, ja tällä hetkellä se koostuu lähinnä nurmialueista ja heinikoista. Joen varressa kulkee valaisematon kevyen liikenteen väylä, ja väylän ja joen välissä kasvaa lyhyt rivi vanhoja hopeasalavia, jotka alkavat olla elinkaarensa lopussa. Puistoalueelle paistaa iltaisin lämmin aurinko, mikä tekee siitä viihtyisän kohteen kesäiltoina. Lounaassa puistoalue rajautuu tiheään kasvillisuuden täyttämään Vähäjoen uomaan, joka muodostaa luonnollisen rajan kaava-alueelle.

Kaavoitettu alue laajeni ehdotusvaiheessa myös osittain Tehdaskadun eteläpuolelle. Vähäjoen ranta-alue (Sofianpuito) rajaa uutta kaava-aluetta etelä puolelta. Joenvarren kasvillisuus on rehevää ja se on säilynyt luonnontilaisen uoman vieressä. Korttelin sisäinen alue on muuten lähinnä nurmikkoa.

3.1.3 Rakennettu ympäristö ja väestö

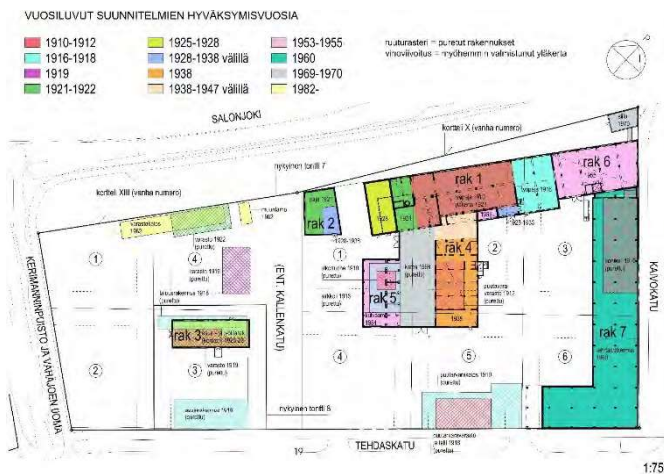
Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Hornin kaupunginosa on osa Salon ydinkeskustan aluetta. Alue rajoittuu Salonjokeen, Horninkatuun, Vähäjokeen, rantarataan ja päättyy lähellä Kirjosiltaa Kirjonkatuun. Hornin kaupunginosa on lähinnä vanhaa teollisuusaluetta. Alueen pohjoisessa kärjessä sijaitsee Salon kaupungille tärkeä Salon tori. Kaavoitettava alue sijaitsee Hornin teollisuusalueella Tehdaskadun läntisellä puolella. Teollisuusalue on paikallisesti arvokas kulttuuriympäristö. Osa vanhoista rakennuksista on huonossa kunnossa ja kaipaa korjausta, samoin ympäristö kaipaa eheyttämistä. Korttelissa 10 vanhat rakennukset ovat tyhjillään tai asuinkäytössä. 1960-

luvulla rakennetussa lisäosassa on edelleen yritystoimintaa. Korttelin 11 rakennuksissa on pienimuotoista liiketoimintaa ja asumista.

Kaupungin tavoitteena on kehittää teollisuusaluetta asumiskäyttöön osayleiskaavan mukaisesti. Vuonna 2016 vahvistui asemakaava, jossa nyt kaavoitettavan korttelin viereinen alue rautatiealueen ja Kaivokadun välillä kaavoitettiin asumiselle. Alue ei ole lähtenyt muuttumaan vaan alueella on edelleen teollista toimintaa.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot



Osakeyhtiö Koulukalusto perustettiin vuonna 1910 vastaamaan kansakoulujen kasvavaa opetusvälineiden ja kalusteiden tarvetta. Koulukaluston kortteli on monen vuosikymmenen aikana rakentunut kokonaisuus. Vanhimmat rakennukset ovat perustamisen aikaan ja uusin rakennuskokonaisuus on Kaivokadun varressa oleva rakennus 1960- luvulta. Rakennuksia ei ole suunnitellut nimekäs arkkitehti, vaan tuotantoprosessiin perehtyneet yhtiön toimitusjohtajat ja tehtaan työnjohtajat. *Kuvassa Koulukaluston korttelin eri*

rakentumisvaiheet. Lähde: Salon Koulukalusto rakennushistoriaselvitys 2022. Arkkitehtitoimisto HMV Oy (Marja Salonen)



Kuvassa Koulukaluston 1910- luvulta asti säilynyt tehtaanosan julkisivu.

Rakennusinventointi

Korttelikokonaisuudessa korttelissa 10 erityisen komea on vanhan tehdasrakennuksen joelle päin suuntautuva julkisivu, jonka vanhimmat osat ovat yrityksen perustamisen aikaan 1910-luvulta. (Katso kuva yllä.) Oikealla, kuvassa näkyy vuosien 1921-22 aikana rakentunut II-kerroksinen lounaispääty piippuineen. 1928 haettiin lupaa tehdasrakennuksen laajennukselle samaan päätyyn. I-kerroksinen laajennus oli tarkoitettu pannuhuoneelle. Joen rannasta nähtävä tehdasrakennuskokonaisuus on pääosin tarkoitettu suojeltavaksi, luukuunottamatta kuvassa aivan kasvillisuuden vieressä pilkkottavaa pannuhuonetta, joka on tarkoitus purkaa.



Kortteli alueelle on myös rakennettu muita tehtaan toimintaa palvelevia rakennuksia. Vuonna 1921 myönnettiin rakennuslupa pajarakennuksen rakentamiseksi. Alkuperäinen pohja oli L muotoinen. Alakerrassa sijaitsi pajan päätilaa sekä pieni öljyn säilytystila ja yläkerrassa ruokasalin työväelle. Alkuperäisistä julkisivuista kaksi on säilynyt hyvin nykypäivään asti. Myöhempi laajennus muutti rakennuksen pohjarakennetta nelikulmioksi, laajennuksessa pihan puoleista ulkoseinää ja kattoa jatkettiin. Tämä muutos on tapahtunut todennäköisesti vuosien 1928-38 välisenä aikana. Paja siirtyi myöhemmin asuinkäyttöön, jossa se on edelleen.



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

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

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

Vuonna 1954 haettiin rakennuslupaa kuivaushallille. Rakennus sijoitettiin entisen sirkkelivarastorakennuksen paikalle. Uusi rakennus oli aiempaa laajempi, ulottuen kaakon puolelta yhtä pitkälle kuin viereinen 1930- luvulla rakennettu laajennus. Rakennuksessa oli kuusi kuivauskammiota, joissa puutavaraa kuivatettiin. Yläkerta toimi varastona. Laajennusosan Tehdaskadun puoleinen pääty näkyy kuvassa ylhäällä oikealla ja kuivaushalli alhaalla. Rakennusten yhdistävä rakennelma, joka näkyy kuvista, on rakentunut 1969-70 ja on jo purettu.

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



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



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

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

Kaava alueen laajentui ehdotusvaiheessa kortteliin 11. Tontilla 1 sijaitsee vanha Koulukaluston vuonna 1933-36 rakennuttama rakennus. Rakennus oli alun perin varasto- ja liikerakennus. Kohde on rakennettu H. Niemen suunnitelmien mukaan ja on osayleiskaavassa arvoluokiteltu paikallisesti arvokkaaksi kohteeksi.



Kuva Kallenkadulta katsottuna. Kuvassa näkyy vasemmalla kiinteistöllä 1 sijaitseva rakennus. Rakennuksessa on alakerrassa liiketilaa sekä varastotilaa ja yläkerrassa asumista. Oikealla tontilla 2 nykyään omakotitalona toimiva sininen 109k-m² rakennus vuodelta 1928. Kuvalähde: 2024 Google

Palvelut ja työpaikat

Alueella ja sen lähellä on tällä hetkellä erilaista pienyritystoimintaa ja teollisuuden työpaikkoja mm. Kolmituote ja Yhteisötalo Vinski. Korttelissa 11 toimii Kehysmyymälä.

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

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

Virkistys

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

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

Liikenne, kävely ja pyöräreitit

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

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

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

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

Tekninen huolto

Suunnittelualue kuuluu kaupungin teknisten verkostojen piiriin.

Ympäristön suojelu ja ympäristöhäiriöt

Suojelu

Vähäjoen jokikäytävä on Salon yleiskaavassa 2020 luokiteltu luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaaksi alueeksi. Alueella on MRL 43.2§ mukainen rakentamisrajoitus ja MRL 43.2§ ja 128§ mukainen toimenpiderajoitus. Toimenpiderajoitus ei koske pelto-ojien tai sähkö-, vesi-, viemäri- tms. olemassa olevien laitteiden kunnossapitotöitä. Suosituksen mukaan aluetta voidaan hoitaa siten, että edistetään luonnon monimuotoisuuden ja erityispiirteiden säilymistä. Jokikäytävän alue ei kuulu kaavoitettavaan alueeseen, mutta on alueen erityispiirteet, huomioidaan kaavassa.

Melu

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

Ilmanlaatu

Salon kaupungissa ei ole jatkuvia mittausasemia, vaan ilmanlaatua on selvitetty kampanjaluonteisesti mittaamalla. Ilmatieteen laitos toteutti hengitettävien hiukkasten (PM10) pitoisuusmittaukset Salossa jaksolla 29.9. - 29.11.2006. Kokonaisuutena arvioiden Salon keskustan ilmalaatu on suurimman osan vuodesta hyvä. Syksyllä ensimmäisten pakkasten aikaan sekä keväällä lumen sulettua katupöly lisääntyy, jolloin ilmanlaadun ohjearvot voivat ylittyä. Raja-arvojen ylittyminen on epätodennäköistä. Vastaava ongelma on kaikissa Suomen suurimmissa taajamissa.

Ilmanlaadun kannalta näyttää siltä, että erityisempää lisäselvitystarvetta ei ole.

Maaperän laatu

Kaavoitettavalla alueella on korttelin 10 puolella jo alkuvaiheista lähtien epäilty maaperän pilaantumista. Puusepäntehdas toimi paikalla vuosina 1910-1994. Lisäksi tontilla on sijainnut Essin Viherpalvelu, jolla on ollut polttonesteiden varastointia ja tankkausta. Kiinteistön omistajat teettivät maaperätutkimuksen 9.5.2022 Salon vanhan puusepäntehtaan alueella. Tutkimuksessa pyrittiin selvittämään, oliko alueen toiminta aiheuttanut maaperän pilaantumista. Maanäytteistä löydettiin haitallisia aineita, kuten arseenia, antimonia, kadmiumia, lyijyä ja sinkkiä, sekä PAH-yhdisteitä, kuten bentso(a)pyreeniä ja fluoranteenia. Haitta-aineiden levinneisyys ei ollut laajaa, mutta sinkin pitoisuudet ylittivät ylemmän ohjearvon tietyillä alueilla. Rakennusten alapuolista maaperää ei tutkittu, ja suosituksena esitettiin, että haitta-aineet tulee huomioida, jos alueella suoritetaan rakennus- tai maanmuokkaustöitä.

Laatimisvaiheen jälkeen maanomistaja teetti toisen tarkemman maaperätutkimuksen 29.2.2024. Tutkimusalue laajeni kattamaan myös rakennusten alapuoliset osat ja riskialueet, joilla epäiltiin maaperän pilaantuneisuutta. Näytteistä analysoitiin öljyhiilivedyt, metallit ja PAH-yhdisteet, ja sinkin sekä PAH-yhdisteiden osalta havaittiin raja-arvojen ylityksiä. Tutkimuksen perusteella todettiin, että maaperä on pilaantunut sinkin, öljyhiilivetyjen ja PAH-yhdisteiden osalta, ja alueella on puhdistustarve, mikäli se kaavoitetaan asumiskäyttöön.

ELY-keskuksen 1.8.2024 antamassa lausunnossa maaperänkunnosta todettiin, että alueen maaperässä ei nykyisessä käytössä ole ympäristölle tai terveydelle vaaraa aiheuttavia haitta-ainepitoisuuksia. Kuitenkin, mikäli alue kaavoitetaan asuinkäyttöön, maaperä tulee puhdistaa.

Tulva

Kaavoitettava alue kuuluu Salon keskustan kartoitettuun tulvavaara- ja tulvariskialueeseen. Salon keskusta ei ole enää merkittävä tulvariskialue, mutta se on silti luokiteltu muuksi tulvariskialueeksi, mikä tarkoittaa, että tulvariskit on otettava huomioon.

Sosiaalinen ympäristö

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

Maanomistus

Kaavoitettavan alueen korttelin 10 osalta omistaa Kiinteistö Oy Pulpetti/Finnfoam Oy (tontti 7) ja Kasirata Oy (tontti 8). Kortteli 11 tontit 1-2 omistaa Kiinteistö Oy Salon Sofianpuisto/Finnfoam Oy. Kaavoitettavaan alueeseen kuuluu myös kaupungin puisto ja katualuetta.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Suunnittelualan raja-alue muuttui luonnosvaiheen jälkeen. Kaavoitettava alue laajeni.

Suunnitteluala on eri kaavoissa osoitettu seuraavin merkinnöin:

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

Oikeusvaikutteisessa **Salon keskustan osayleiskaavassa 2035** (lainv.2016) kortteli 10 alue on asuinkerrostalojen aluetta (AK). Salon keskustan osayleiskaavassa alue on merkitty rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokkaaksi alueeksi (sk32). Lisäksi korttelialueen sisäpuolelle on merkitty kolme rakennuskohdetta sr-32 merkinnällä. Nämä rakennukset ovat siis rakennus- tai kulttuurihistoriallisin tai maisemallisin perusten suojeltavia rakennuksia. Korttelin lounaispäätyyn on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokas alue (luo 17). Korttelialueen 10 tehokkuusluku on e=1,0 ja korttelin suurimmaksi kerrosluvuksi on merkitty joen puolella IV ja Tehdaskadunpuolella V.

Kaavoitettava alue laajeni osittain Tehdaskadun eteläpuolelle kortteliin 11. Osayleiskaavassa tämä alue on merkitty AP alueeksi eli Pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi. Korttelialueen 11 tehokkuusluku on $e=0,5$ ja korttelin suurimmaksi kerrosluvuksi on merkitty II. Myös korttelissa 11 sijaitsee alun perin Koulukaluston toimintaan liittyviä rakennuksia. Tontilla 1 sijaitsee sr-33 merkinnällä mansardikattoinen varasto- ja liikerakennus. Tontilla 2 sr- 34- merkinnällä oleva 1920-luvulla rakennettu hirsirunkoinen asuinrakennus.

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava. **Korttelin 10 alueella voimassa olevassa 1971 vahvistetussa asemakaavassa** alue on yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (TVV-4). Tälle alueelle saa rakentaa teollista käyttöä ja varastotoimista palvelevia rakennuksia sekä yritykselle tarpeellisia konttori-, liike- ja ruokailuhuoneita. Asuinhuoneistoja saa rakentaa vain ko. yrityksen sellaista henkilökuntaa varten, jonka alituinen läsnäolo paikalla on yrityksen toiminnalle välttämätön. Rakennusta ei saa sijoittaa 6 m lähemmäksi naapuritontin rajaa, eikä 3 m lähemmäksi puiston rajaa.

Korttelin 11 kaavoitettavalla osalla on voimassa olevassa **1964 hyväksytty asemakaava**, jossa alue on yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (TVV-4).

Molemmissa kortteleissa kerroskorkeus on III ja tehokkuus $e=1,0$.

3.2.2 Selvitykset

Maanomistaja on teettänyt alueelle seuraavat selvitykset:

- Salon Koulukalusto rakennushistoriaselvitys 2022. Arkkitehtitoimisto HMM Oy (Marja Salonen)
- Maaperän ympäristötekniiset tutkimukset. Vanha puusepäntehtas, Tehdaskatu 13, 24100 Salo. Tutkimusraportti. FCG Finnish Consulting Group Oy. 9.5.2022
- Koulukaluston tehdaskiinteistö. Ulkoseinien kuntotutkimus. 10.4.2024. A-INSINÖÖRIT.
- Maaperän ympäristötekniiset tutkimukset. Tehdaskatu 13, 24100 Salo. kiinteistö 734-2-10-7. LISÄTUTKIMUSRAPORTTI. Kiinteistö Oy Pulpetti. 29.2.2024. FCG.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja käynnistäminen

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

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutoksen laatiminen kaavoituksen käynnistämissopimus hyväksyttiin kaupungin hallituksessa 20.6.2023.

Käynnistämissopimuksen pohjalta neuvotellaan maakäyttösopimus kaavatyon edetessä.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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

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

4.3.2 Vireilletulo

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

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

Nähtävillä olo ja laatimisvaiheen kuuleminen

Kaavaluonnos asetettiin nähtäville 10.1.2024-9.2.2024 (laatimisvaiheen kuuleminen, MRA 30 §). Tästä ilmoitettiin osallisille kirjeellä ja julkaistiin sanomalehti- ja ilmoitus- taulukuulutukset.

Kaavaehdotus asetettiin MRA 27§:n mukaisesti julkisesti nähtäville 14.8.- 13.9.2024. Nähtävillä olosta ilmoitettiin vain ulkopaikkakuntalaisille kirjeellä, muille osallisille siitä ilmoitettiin sanomalehti- ja ilmoitustaulukuulutuksella.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavasta pyydetään viranomaisilta lausunnot laatimis- ja ehdotusvaiheessa.

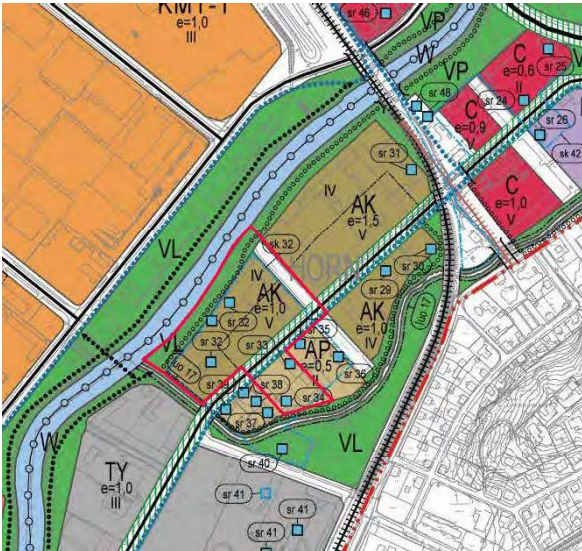
4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

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

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet



Kehittämistavoitteena on määritelty keskustan osayleiskaavassa 2035. Siinä Tehdaskadun varsi jokirantaan asti on esitetty muutettavaksi asumiselle. Korttelitehokkuudeksi kaavoitettavalla alueella on korttelissa 10 esitetty $e=1,0$ ja korttelin suurimmaksi kerrosluvuksi on merkitty joen puolella IV ja Tehdaskadunpuolella V. Osayleiskaavassa Tehdasalue on myös merkitty rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokkaaksi alueeksi (sk32). Lisäksi korttelialueen 10 sisäpuolelle on merkitty kolme rakennuskohdetta sr-32 merkinnällä. Samoin korttelissa 11 on sr-33 merkitty rakennus. Nämä rakennukset ovat siis rakennus- tai kulttuurihistoriallisin tai maisemallisin perusten suojeltavia rakennuksia.

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

Tehdaskadun toinen puoli on myös esitetty asumiselle. Korttelitehokkuudeksi on korttelissa 11 esitetty $e=0,5$ ja korttelin suurimmaksi kerrosluvuksi on merkitty II.

Tavoitteena on yleiskaavassa suojeltujen rakennuksen suojelu asemakaavalla. Lisäksi tavoitteena on ympäristöhäiriöiden poistaminen asumisen mahdollistamiseksi alueella. Salon keskusta ei enää kuulu merkittäviin tulvariskialueisiin, mutta se on silti määritelty muuksi tulvariskialueeksi, mikä edellyttää tulvariskien huomioimista. Vanha koulukaluston arvokas tehdasrakennus kokonaisuus sijaitsee n. 25m päässä Salonjoen rannasta. Läheinen sijainti rantaan edellyttää, että suunnittelualueella tulee kiinnittää erityistä huomiota hulevesien hallintaan.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

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

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Tavoitteiden ja arkkitehdin suunnitelmien pohjalta tehtiin kaavaluonnos.

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



Kuva: Korttelin maankäytön havainnekuva 1:1000 Arkkitehtitoimisto HVM Oy (Petri Laaksonen)

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

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

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



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

Kaavakarttaluonnos lähetettiin maanomistajalle. Saadun palautteen perusteella karttaa ja määräyksiä muutettiin hieman. Esimerkiksi Tehtaankadun ja Kaivokadun varteen osoitettuja uudisrakennuksia koskevia rakennusalueiden rajoja väljennettiin, jotta rakennussuunnittelussa olisi enemmän varaa suunnittelulle ja esim. sisäänvedettyjen parvekkeiden toteuttamiselle. Sisäinen jalankulku ja polkupyörälle varattu katumerkintä poistettiin ja tontin sisäiset järjestelyt jätettiin sen osalta pihasuunnittelussa ratkaistaviksi. Myös sr-2 merkintä sisäpihalla olevan kuivaamon osalta poistettiin. Koska autotalleja ei haluttu rakentaa vanhan tehdasrakennuksen lisäosan koillispuolelle, siirrettiin ajoväylä kulkemaan Kaivokadun varressa olevan rakennuksen vierestä. Näin saatiin myös Kaivokadun varressa olevaan rakennukseen 1krs. autotalleihin kulku sisäpihan puolelta.



Kaavakartta luonnos 1. (ei mittakaavassa)



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

Kaavaehdotus laadittiin luonnoksen pohjalta ja korjattiin valmisteluvaiheen kuulemisen jälkeen. Ehdotusvaiheessa kaava-alue laajeni, myös muutoksia tehtiin esim. paikoituksen ja rakennusalojen suhteen. Tarkemmat muutokset luonnosvaiheen kaavaan on kuvailtu kappaleissa 4.5.4 *Asemakaavaratkaisun valinta* ja perusteet sekä 5. *Asemakaava kuvaus*.

4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen ja arviointi

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

4.5.3 Yhteenvedo vaihtoehtojen vertailusta

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

4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Aloitussvaihe

Aloitussvaiheen aikana ei saapunut mielipiteitä.

Laatimissvaiheen kuuleminen. Kaavaluonnos oli laatimissvaiheen kuulemistä varten nähtävillä 10.1.2024-9.2.2024.

Nähtävillä oloaikana osallisille varattiin mahdollisuus jättää kannanotto. Viranomaisilta pyydettiin tarvittavat lausunnot. Laatimissvaiheen kuulemisen yhteydessä annettiin 9 lausuntoa ja 2 mielipidettä. Kaavaluonnoksesta saatu palaute sekä siihen laaditut vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä, liite 7.

Lausuntojen ja kommenttien perusteella kaavakarttaan tehtiin seuraavat muutokset:



Luonnosvaiheen jälkeen kortteliin 10 muodostettiin uusi tontti, tontti 11. Tontin kooksi tuli 1350 m² ja kokonaisrakennusoikeudeksi tontilla määriteltiin $e=0,1$ tehokkuuden mukaan 1350k-m². Rakennusoikeus on alueella 1350k-m², suurin sallittu korkeus II u ½ ja alueelle saa sijoittaa enintään 9 asuntoa. Alue merkittiin Asuinrakennusten korttelialueeksi (A-2). Korttelialueelle saa sijoittaa rivitalon, palomureilla toisiinsa kytkettyjä pientaloja sekä asuinrakennuksen, jossa huoneistot voivat sijaita myös päällekkäin ja limittäin.

Kiinteistön rajoja havainnollistava kuva oikealla.

Kaavoitettava alue laajennettiin Tehdaskadun eteläpuolelle. Alueeseen lisättiin osa Tehdaskadusta, Kaivokatu, korttelin 11 tontit 1-2 sekä näiden kiinteistöjen ja Kaivokadun väliin jäävä Salon kaupungin omistuksessa oleva alue. *Uusi aluerajaus näkyy vieressä olevassa kuvassa.*



Kiinteistöt 734-2-11-1 ja -2 ovat voimassa olevassa kaavassa TTV-4 eli Yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta. Tontti 1 muutettiin kaavassa AL alueeksi eli Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi ja Tontti 2 Asuinpienalojen korttelialueeksi (AP).

Kaavaehdotukseen sijoitettiin kiinteistölle 734-2-11-1 II- kerroksinen autojen säilytyspaikan rakennusala, jolle saa rakentaa kaksi pysäköintitasoa merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Tontin 8 viereinen pysäköintipaikka poistettiin ja tielinja siirrettiin kulkemaan tontin vierestä olemassa olevan Tehdaskadun liittymän mukaisesti. Liittymän kautta ohjattiin ajo tontille 8 ja tontille 11.

Luonnosvaiheen jälkeen maanomistaja teetti koulukaluston tehdaskiinteistön vanhojen tehdasrakennusten ulkoseinien kuntotarkastuksen. Tutkimuksissa kävi ilmi, että osittain rakennukset ovat päässeet todella huonoon kuntoon. Suojelumääräyksiä muutettiin niin, että luonnos vaiheessa sr-1 olleet rakennukset muutettiin sr-2 ja sr-2 merkinnällä ollut rakennus merkattiin sr-3:ksi. Suojelumääräyksiä muutettiin myös sisällöltään.

Rakennusaloja väljennettiin uusissa kerrostaloissa, jotta sisäänvedetyt parvekkeet mahtuvat. Rakennus alaa myös muutettiin Tehdaskadun ja Kaivokadun kulmauksessa niin, että rakennusalueen raja kulkee yhtenäisenä tontin kulmassa. Kaivokadulta osoitettiin ajoyhteys piha-alueelle rakennuksen läpi.

Joensuuntaisen rakennuksen Kaivokadun puoleinen lisäosa poistettiin ja vastaava rakennusoikeus Kaivokadun ja Tehdaskadun kulmaan.

Luonnoksessa ollut määräys parvekkeiden kaiteiden materiaaleista poistettiin. Ehdotusvaiheessa eriteltiin A-1 ja AL alueita koskevat julkisivumääräykset ja A-2 sekä AP alueille omansa.

A-1 ja AL-alueilla uusien asuinrakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää paikallamuurallua tiiltä tai tiilen päälle rapattua pintaa. Tiilijulkisivujen kohdalla värimaailma päätettiin pitää teolliselle alueelle tyypillisissä väreissä. Rapattu pintaa koskeva määräys muutettiin muotoon: Rapatuissa julkisivussa tulee käyttää vaaleita sävyjä. Puun käyttö julkisivuissa mahdollistettiin.

A-2 JA AP alueilla rakennusten tulee olla julkisivuiltaa ja rakenteiltaan pääosin puuta. Julkisivuissa tulee käyttää viereisten korttelien kanssa yhteensopivaa puista julkisivumateriaalia.

Määräyksiin myös lisättiin:

- Nuoli, joka osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
- Asuntojen piha-alueiden rajaavaa aitaa koskeva määräys muutettiin niin, että kiviaita mahdollisuus poistettiin ja puun käyttö mahdollistettiin.
- Leikki- ja oleskelualueita koskeva määräys muutettiin. Aiemmin "vähintään 10m2 asuntoa kohti" nyt "vähintään 10m2/100m2 asuinkerrosalaa kohti"
- Lisärakentamis kohtaa lisättiin viherhuoneet
- Sekä lause: A-1 ja AL alueilla tulee rakentaa riittävästi pesuloita, kuivaustiloja, kerho-, harraste -ja saunatiloja. Tilat saavat olla korttelialueen yhteisiä.
- ENERGIA määräykseen lisättiin: Kaikilla korttelialueilla on sovellettava energiatehokkaan rakentamisen periaatteita. Energiankulutus on pidettävä alhaisena ja on oltava valmius hyödyntää uusiutuvia energianlähteitä. Hiilijalanjälki on pidettävä pienenä.

Kaavaehdotus oli virallisesti nähtävillä 14.8.- 13.9.2024.

Laatimisvaiheen nähtävilläolon jälkeen maanomistaja teetti kiinteistöllä 734-2-10-7 maaperätutkimuksen. Ennen ehdotusvaiheen virallista nähtävilläoloa ja virallisten lausuntojen pyytämistä saapui ELY-keskukselta lausunto maaperätutkimuksesta ja kiinteistön 734-2-10-7 puhdistustarpeesta (1.8.2024). Lausunto tuli sen jälkeen, kun kaupunginhallitus oli jo päättänyt asettaa ehdotusvaiheen kaavan nähtäville. Ehdotusvaiheen nähtävilläolon aikana saatiin lausunnot Varsinais- Suomen alueelliselta vastuumuseolta, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta, Carunalta, Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta (TUKES) sekä Rakennus- ja ympäristölautakunnalta. Salon Vedeltä, Lounealta ja DNA:lta ei saapunut lausuntoa. Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto ehdotusvaiheen kaavasta saapui 17.9.2024. Muistutuksia ei saatu.

Lausunnot ja niihin annetut vastineet ovat kokonaisuudessaan luettavissa ehdotusvaiheen vastineraportista (selostuksen liite 10). Ehdotusvaiheen jälkeen kaavaan on tehty muutoksia, jotka parantavat kaavan toimivuutta ja varmistavat alueen turvallisen, kestävä ja ympäristön huomioon ottavan kehittämisen. Muutosten tavoitteena on vastata eri viranomaisien ja lausunnonantajien esiin tuomiin tarpeisiin sekä parantaa suunnitelman toteutettavuutta. Lisäksi kaavan selostustekstiä muokattiin ja tarkistettiin.

Kaavaan tehdyt muutokset ja niiden perustelut:

- Muuntamon paikkaa on siirretty lähemmäs Tehdaskatua, jotta se on vähintään 8 metrin päässä asuinrakennusten rakennusosalasta. Tämä muutos tehtiin pelastuslaitoksen suosituksen mukaisesti paloturvallisuuden parantamiseksi ja asuinrakennusten suojaamiseksi.
- Pihatietä on siirretty 1 metri kauemmas rakennusaloista, jotta pelastusajoneuvot mahtuvat varmasti kääntymään. Tien leveys on nyt 8 metriä. Muutoksen tarkoituksena on varmistaa pelastusajoneuvojen esteetön liikkuminen hätätilanteissa.
- 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 purkamisluvan perustellusta syystä, jos rakennuksen kunto on niin huono, ettei sen kunnostaminen ole taloudellisesti mahdollista. Rakennukseen vaikuttavista hankkeista on pyydetty alueellisen vastuuseen lausunto ennen rakennusluvan myöntämistä tai purkupäätöksen antamista." Muotoilu muutos tehtiin ELY:n lausunnon perusteella.

- Saa-merkintä on poistettu ja se on korvattu pilaantuneen maa-alueen merkinnällä (PIMA). PIMA-määräyksessä edellytetään, että pilaantunut maaperä puhdistetaan ennen rakentamis- ja kaivutöiden aloittamista. Muutos tehtiin ELY-keskuksen suosituksesta, ja sen tarkoituksena on varmistaa, että alueen maaperä puhdistetaan asianmukaisesti, jotta tuleva rakentaminen ja maaperän käyttö eivät aiheuta ympäristö- tai terveysriskejä.
- Kaavaan on lisätty uusi määräys "luo 1", joka edellyttää lepakoiden esiintymisen varmistamista ennen rakennusten purkaus- ja korjaustöitä. Mikäli lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikkoja havaitaan, rakennustyöt edellyttävät luonnonsuojelulain 83 § mukaista poikkeuslupaa. Tämä lisäys tehtiin ELY-keskuksen ja ympäristönsuojelun esiin nostamien havaintojen pohjalta ja sen tarkoituksena on suojella lepakoiden elinympäristöjä, jotka ovat luontodirektiivin mukaisesti suojeltavia lajeja.
- VP-alueille (puistoalueet) on lisätty määräys, joka velvoittaa pitämään ranta-alueet jatkuvasti puustoisina, esimerkiksi korvaamalla poistettava puusto vaiheittain tai istuttamalla korvattava puusto suurikokoisena. Määräyksen taustalla on ELY-keskuksen lausunto, jossa korostetaan jokirannan merkitystä lepakoiden elinympäristönä ja sen ekologisena käytävänä kaupungissa. Määräys varmistaa, että alueella säilyy jatkuvasti riittävän varttunutta puustoa, mikä estää lepakoiden soveltuvuuden heikkenemisen. Samalla se tukee Salonjoen ranta-alueiden kehittämissuunnitelman tavoitetta, jonka mukaan jokivarren rehevä kasvillisuus ja vanhaa puustoa pyritään säilyttämään aina, kun se on turvallisuuden kannalta mahdollista.
- AP-alueen ja Vähäjoen puistoalueen rajalle on jätetty 4 metrin levyinen "istutettava" vyöhyke, joka varmistaa jokikäytävän suojelun. Nämä muutokset tehtiin, jotta alueen ekologiset arvot säilyvät ja jokikäytävä toimii edelleen tärkeänä ekologisena käytävänä.

Yleisten määräysten tarkennukset:

- Autopaikkojen mitoitusta on tarkennettu niin, että asuinrakennusten kohdalla autopaikkoja tulee rakentaa 1 ap/70 m², mutta 1 autopaikka/asunto riittää. "Riittää" sana lisättiin määräykseen, mikä mahdollistaa pienemmän autopaikkojen määrän erityisesti suurempien asuntojen tapauksessa. Tämä muutos tehtiin vastauksena ELY-keskuksen lausuntoon, jossa suositeltiin pysäköintialueiden vähentämistä kestävä kehityksen ja piha-alueiden virkistyskäytön parantamiseksi.
- Yleisiin määräyksiin lisättiin otsikon KAUPUNKIKUVA, RAKENTAMISEN TAPA JA PIHA-ALUEET KAIKILLA KORTTELIALUEILLA alle uusi määräys: "Eryteisesti Vähäjoen puoleisilla rajoilla tulee säilyttää puustoa." Tämä lisäys tehtiin korostamaan jokikäytävän luonnon ja maisemallisten arvojen säilyttämisen tärkeyttä ja sen vaikutusta kaupunkikuvaan.
- Energiamääräystä on muutettu niin, että kattopintojen suuntaukseen ja muotoiluun liittyvä määräys koskee vain uudisrakentamista. Muilta osin energiamääräys säilytettiin muuttumattomana, jotta myös vanhoihin rakennuksiin voidaan toteuttaa energiatehokkaita ratkaisuja, kuitenkin vaarantamatta niiden kulttuurihistoriallisia arvoja. Tämä muutos tehtiin tasapainottamaan energiatehokkuusvaatimuksia ja kulttuurihistoriallisia suojelumääräyksiä.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus ja aluevaraukset

Kaava-alueen pinta-ala on noin 3,1 hehtaaria. Kaavassa muodostuvasta tontista 10 irrotettiin 1350m² alue omaksi tontiksi (11), jolloin tontin 10 koko pieneni laatimisvaiheen ehdotuksesta. Kokonaisrakennusoikeuden kuitenkin pysyi näillä alueilla samana, kuin laatimisvaiheessa.

Kaava-alue jakautuu eri käyttötarkoituksiin seuraavasti:

KORTTELIALUE	PINTA-ALA	TONTTIEN lkm	RAKENNUSOIKEUS
A (A-1 ja A-2)	15 787 m ²	3	15 580 k-m ²
AL	1 948 m ²	1	974 k-m ²
AP	2 114 m ²	1	1 057 k-m ²
VP (puistoalueet)	5 555 m ²		-
Katualueet (Kaivokatu, Tehdaskadun pala ja Kallenkatu)	5 961 m ²		-
YHTEENSÄ	31 365 m ²		17 611k-m ²

Rakennusoikeus koko kaava-alueella on 17 611 k-m². Korttelissa 10 tonttitehokkuus tontilla 10 on e=0,989. Tehokkuus tontilla 8 on e=1,0. Tontilla 11 tehokkuus on e=1,0.

Tontilla 10 arvioitujen asuntojen määrä on n. 106 uusissa rakennuksissa ja 28kpl vanhoihin rakennuksiin sijoitettuna eli yhteensä n. 134 asuntoa. Tontilla 11 asuntojen määrä on 9kpl. Tontilla 8 4 asuntoa voi sijoittaa vanhaan rakennukseen ja uuteen n. 12 asuntoa.

Arviolta uusia asuntoja syntyy koko alueelle yhteensä n. 167 kpl (70 hum2/asunto ~85kem2/asunto).

Korttelin 11 puolella tontilla 1 tehokkuus on kaavassa merkattu e=0,5 ja kerroskorkeus II, joka mahdollistaa lisärakentamisen, mutta toteutumisesta riippuen alueelle voi tulla asuntoja tai/ja liiketilaa, sillä alue on merkattu kaavaan Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Myös tontilla 2 tehokkuus on e=0,5. Tontti 2 on merkattu AP eli Asuinpientalo alueeksi, jolloin asunnot toteutuvat yleensä kerrosalaltaan isompina.

Asunnoille tulee toteuttaa autopaikkoja yksi autopaikka kerrosalan 70 m² kohti. Isompien asuntojen kohdalla riittää kuitenkin yksi autopaikka asuntoa kohti. Liiketilaan vaaditaan yksi autopaikka kerrosalan 50 m² kohti. Autopaikoista A-1 alueelta saa enintään 40ap sijoittaa kortteliin 11 kiinteistölle 1 osoitettuun II-kerroksiseen autopaikkojen säilytyspaikkaan. Suunnittelussa tulee kuitenkin varmistaa, että tontit 1 tarvitsevat autopaikat mahtuvat myös tontille.

5.1.2 Palvelut

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

5.1.3 Hulevedet

Kaava-alueen viereinen alue, Tehdaskatu 7, kaavoitettiin vuonna 2016, ja silloin laadittiin hulevesiselvitys (Meriniityn ja Tehdaskadun hulevesiselvitys 6.7.2016, FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy). Koska Tehdaskatu 7 ominaisuudet muistuttavat nyt kaavoitettavaa aluetta, kaavaan sisällytetyt hulevesimääräykset perustuvat kyseisen tutkimuksen suosituksiin. Hulevesien hallinnan ensisijaisena tavoitteena on minimoida niiden muodostuminen ja niistä aiheutuvat haitat käyttämällä mahdollisimman luonnonmukaisia menetelmiä.

ELY-keskuksen lausunnossa kaavan laatimisvaiheessa todettiin, että kaava-alueen maaperä on savea, mikä vaikeuttaa hulevesien imeyttämistä ja voi aiheuttaa kantavuus- ja stabiliteettiongelmia. Kaavaan sisältyvä hulevesien viivytysmääräys kuitenkin vähentää vesistökuormitusta, ja mitoitus on arvioitu sopivaksi. Vaikka Salon keskusta ei enää ole merkittävä tulvariskialue, se on silti nimetty muuksi tulvariskialueeksi, ja tulvariskit on otettava huomioon. Kaava-alue ei kuitenkaan korkeusasemansa vuoksi vaadi erityisiä tulvatorjuntatoimenpiteitä, eikä harvinaisia merivesitulvia pidetä uhkana, ellei alueelle tule maanalaisia rakenteita, jotka voivat kastuessaan vahingoittaa.

Asemakaava-alueen maaperä on oletettavasti vettä läpäisemätön, joten hulevesien imeyttäminen ei ole mahdollista. Hulevedet viivytetään ensisijaisesti maanpäällisten viherpainanteiden ja kattovesisäiliöiden avulla. Lisäksi autokatoksille on määrätty rakennettavaksi viherkatot. Viivytetyt ja puhdistetut hulevedet ohjataan lopulta Salonjokeen.

Kaavan yleisiin määräyksiin on sisällytetty seuraavat hulevesien käsittelyä koskevat ohjeet:

- Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta kerättävät hulevedet tulee viivyttaa viivytyspainanteiden, altaiden tai säiliöiden avulla. Mitoitustilavuuden on oltava vähintään 1 m³ jokaista 100 m² kohden. Näiden järjestelmien tulee tyhjentyä 12–48 tunnin kuluessa täyttymisestään, ja niihin on suunniteltava hallittu ylivuoto.
- Korttelialueella tulee suosia luonnonmukaisia hulevesien käsittelymenetelmiä, ja rakennusluvan yhteydessä on laadittava hulevesi- ja pelastustiesuunnitelma.
- Rakennusluvan hyväksymisvaiheessa tulee huomioida myös rakentamisen aikaiset hulevesien hallintajärjestelmät sekä mahdollisen sammutusveden vaikutukset hulevesien laatuun.
- Autokatoksiin tulee toteuttaa viherkatot.

Lisäksi tonttien pihasuunnitelma on laadittava rakennusluvan yhteydessä riittävän viherpinta-alan varmistamiseksi, hulevesien hallinnan tehostamiseksi ja kaupunkikuvan parantamiseksi.

5.1.4 Maaperän puhdistus

Ensimmäinen maaperän pilaantuneisuudesta tehtiin 9.5.2022. Tutkimuksen tavoitteena oli selvittää mahdolliset maaperän haitta-aineet kiinteistöllä 734-2-10-7.

Tuloksessa kävi ilmi, että aitta-aineiden määrät eivät olleet laajoja, mutta sinkin pitoisuus ylitti ylemmän ohjearvon joillain alueilla. Rakennusten alapuolisia maaperän osia ei tutkittu. Lopputuloksena oli suositus, että haitta-aineet tulee huomioida rakennus- ja maanmuokkaustöissä.

Toinen tarkempi tutkimus maaperän pilaantuneisuudesta tehtiin 29.2.2024.

Lisätutkimus kohdistui myös rakennusten alapuolelle sekä riskialueille, joissa epäiltiin maaperän pilaantuneisuutta. Tutkimuksen johtopäätöksenä oli, että maaperä on pilaantunut sinkin, öljyhiilivetyjen ja PAH-yhdisteiden osalta, ja alueella on **puhdistustarve**, jos alue kaavoitetaan asumiskäyttöön. ELY- keskus on antanut erillisen lausunnon lisätutkimuksesta. Siinä ELY- keskus suosittelee maaperän puhdistamista ennen kaavamuutosta. ELY lausunnossa toteaa myös, että *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.*

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-ainesjätteet on käsiteltävä asianmukaisesti ja toimitettava viranomaisten hyväksyntään, luvanvaraisiin vastaanottopaikkoihin.

5.1.5 Luonnonsuojelu

ELY-keskus on antamissaan lausunnoissaan korostanut lepakoiden huomioimisen tärkeyttä kaavan valmistelussa. Ympäristön suojelu yhtyi ELY:n näkemykseen. Lausunnoissa vaaditaan lepakkoselvitysten tekemistä ja jokirannan puuston säilyttämistä. Vanhojen tehdasrakennusten muuttaminen asunnoiksi voi hävittää lepakoiden elinympäristöjä, mikä on kielletty luonnonsuojelulain mukaan. Lepakoiden mahdolliset elinpaikat tulee selvittää, ja kaavaa muuttaa tarvittaessa tulosten perusteella. Koska jokirannassa on tehty lepakkohavainnointia ja alue toimii ekologisenä käytävänä, on tärkeää säilyttää puusto jatkuvasti, esimerkiksi korvaamalla poistettavat puut suurikokoisilla uusilla puilla. Näin voidaan varmistaa alueen soveltuvuus lepakoille.

Kaavaan on lisätty määräys "luo 1", joka edellyttää lepakoiden esiintymisen varmistamista ennen rakennusten purkaus- ja korjaustöitä. Kaavaan on lisätty myös määräys VP-alueiden osalta: "Ranta-alueet tulee pitää jatkuvasti puustoisina esimerkiksi korvaamalla poistettava puusto vaiheittain tai istuttamalla korvattava puusto suurikokoisena."

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

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

Katujulkisivua on jaoteltava sisäänvedoin tai ulokkein. Kaava ohjaa rakentamista määrittelemällä rakennusalat uudisrakennuksille. Rakentamista ohjataan lisäksi kaavamääräyksillä mm. rakennusten julkisivumateriaaleista, kerroskorkeuksista ja istutus- ja oleskelualueista. Asemakaavassa edellytetään, että tonteille tulee rakennusluvan yhteydessä laatia pihasuunnitelmat. Korttelialueen rakentamista on havainnollistettu havainnekuvalla (liite 7).

Vanhojen rakennusten osalta osa yleiskaavan suojelumerkintä huomioitiin asemakaavassa merkinnöillä sr-2 ja sr-3. Oikealla kuva kertoo mitkä rakennukset/mihin rakennuksen osaan suojelumääräys kohdistuu.

Kaavaluonnoksen jälkeen päätettiin tehdä muutoksia rakennusten suojelumerkintöihin. Useissa muissa rakennuksissa suojelumerkintä muutettiin sr-1:stä sr-2:n, mikä tarkoittaa, että niiden suojeluarvoja pidetään tärkeinä, mutta rakennusten kunnostamisessa voidaan käyttää hieman joustavampia ratkaisuja. Rakennuksessa, jossa sijaisi katkaisu- ja maalausosastot, suojelumerkintä muutettiin sr-2:sta sr-3: n.



Vanhoista tehdasrakennuksista on teetetty julkisivun kuntotutkimus. Kuntotutkimuksessa havaittiin laajoja rakenteellisia vaurioita, jotka viittaavat merkittäviin ongelmiin rakennuksen kunnostamisessa. Tutkimuksista ei kuitenkaan saatu tarkkaa tietoa esimerkiksi rakennuksen perustusten toteutuksesta, joka olisi ollut merkittävä tieto varsinkin katkaisu- ja maalausosastoksi nimetyn rakennuksen kohdalla. Perustusten ja muiden rakenteiden tarkempi tutkiminen on välttämätöntä, jotta voidaan arvioida, onko rakennuksen säilyttäminen alkuperäisessä muodossaan sekä teknisesti että taloudellisesti toteutettavissa.

Sr-3-merkintä tarkoittaa, että vaikka rakennusta ei välttämättä pystytä kunnostamaan alkuperäiseen asuunsa, sen keskeiset suojeluarvot halutaan silti säilyttää. Ennen kuin rakennuksesta voidaan tehdä purkupäätös, on pyydettävä vastuumuseon lausunto. Tämä varmistaa, että rakennuksen suojeluarvot arvioidaan tapauskohtaisesti ja että korjausvaihtoehdot tutkitaan aina ennen lopullisia toimenpiteitä.

sr-2 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 mittasuhteitaan ja aukokukseltaan mahdollisimman samankaltaisena.

sr-2 rakennukseen voi rakentaa palveluita ja/tai liiketoimintaa. Rakennuksen muutos- ja korjaussuunnitelmissa tulee pyytää alueellisen vastuumuseon lausunto ennen rakennusluvan myöntämistä.

sr-3 : 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.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

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

A-2 Asuinrakennusten korttelialue. Korttelialueelle saa sijoittaa rivitalon, palomuuureilla toisiinsa kytkettyjä pientaloja sekä asuinrakennuksen, jossa huoneistot voivat sijaita myös päällekkäin ja limittäin.

AL Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue

AP Asuinpienalojen korttelialue

VP Puisto. Ranta-alueet tulee pitää jatkuvasti puustoisena esimerkiksi korvaamalla poistettava puusto vaihteittain tai istuttamalla korvattava puusto suurikokoisena.

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

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

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

Myös A-2 alueella käytetään lukusarjaa, jotta totille 11 saataisiin rakentamisen lisäksi mahtumaan tarvittavat autopaikat ja piha-alueet.

5.3.2 Muut alueet

Kaavaan sisältyy Itärannan puistoaluetta ja Kaivokadun katualueet. Ehdotusvaiheessa kaavaan sisällytettiin myös pieni kaupungin omistama alue, joka kaavassa muutettiin puistoalueeksi sekä osa Tehdaskatua ja Kallenkatu.

5.4 Kaavan vaikutukset

Ehdotusvaihe

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavan toteutuminen muuttaa merkittävästi alueen luonnetta. 60- luvun rakennus puretaan. Nykyiset kulttuuriympäristön kannalta arvokkaiksi todetut tehdasrakennukset säilytetään ainakin osittain. Luonnosvaiheen jälkeen, suojeltavaksi tarkoitettujen Koulukaluston rakennuksien kuntoa tutkittiin tarkemmin. Muutos asuinkäyttöön edellyttää mittavia korjauksia ja sisätilamuutoksia. Täydennysrakentaminen muuttaa tonttien nykyisin luonnetta. Näkymä Tehdaskadulta vanhoihin rakennuksiin osittain peittyä kokonaan. Alueelle rakennetaan uusia leikki ja yhteiskäyttötiloja.

Suunnitelma aiheuttaa ilmastovaikutuksia etenkin uudisrakentamisesta johtuen. Ilmastovaikutukset huomioitiin suunnittelussa siten, että osittain nykyistä rakennuskantaa pystyttiin säilyttämään ja uusi rakentaminen sijoitetaan nykyiselle korttelialueelle sekä suurin osa jo rakennettuun osaan tonttia. Kasvillisuutta on pyritty säilyttämään mahdollisimman paljon ja kaavaan on myös laitettu määräyksiä istutettavista alueenosista. Joenvarren reitin palvelut ja puistoalueet yhdistyvät asumiseen.

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaavamuutos lisää toteutuessaan alueen väestömäärää. Arviolta uusia asuntoja syntyy korttelialueelle 10 n. 167 kpl (70 huom²/asunto ~85k-m²/asunto) ja asukkaita alueelle n. 390 henkilöä (40 k-m²/asukas). Korttelin alueen 11 osalta asukkaiden määrä riippuu toteutumistavasta.

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

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

Asemakaavassa on esitetty suojeltavaksi Koulukaluston vanhat rakennukset. Myös kortteliin 11 on esitetty suojeltavia kohteita. Suojellut rakennukset ovat esitetty kaavakartassa ja sivulla (s.27) esitetyssä havainnekuvassa.

Asuminen

Alue muuttuu pääosin asuinkäyttöön. Alueelle, kuitenkin mahdollistetaan myös pienimuotoinen asumisen yhteyteen sopiva liike- tai toimistorakentaminen.

Palvelut ja työpaikat

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

Virkistys

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

Liikenne

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

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

Tekninen huolto

Alue liitetään olemassa olevaan kunnallistekniikkaan.

Ympäristöhäiriöt

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

Sosiaalinen ympäristö

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

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Luonnonympäristö

Salonjoen varrella oleva Itärannan puistoalue säilyy lähes nykyisessä laajuudessaan. Kerimannin puiston ja uuden rakentamisen väliin on jätetty istutettava alueen osa, jotta rakentaminen ei sijoittuisi aivan puiston viereen. Korttelin sisälle on osoitettu puilla ja pensaille istutettavaa viheraluetta. Kaavan toteutuessa lisääntynyt asukasmäärä alueella lisää kulutusta puistojen ja pihojen viheralueella.

Ilmastokestävän kaavoituksen huomioiminen

Kaavan vaikutuksia arvioidaan toisaalta suhteessa nykyiseen asemakaavaan ja toisaalta suhteessa suunnittelualueen nykyisiin oloihin.

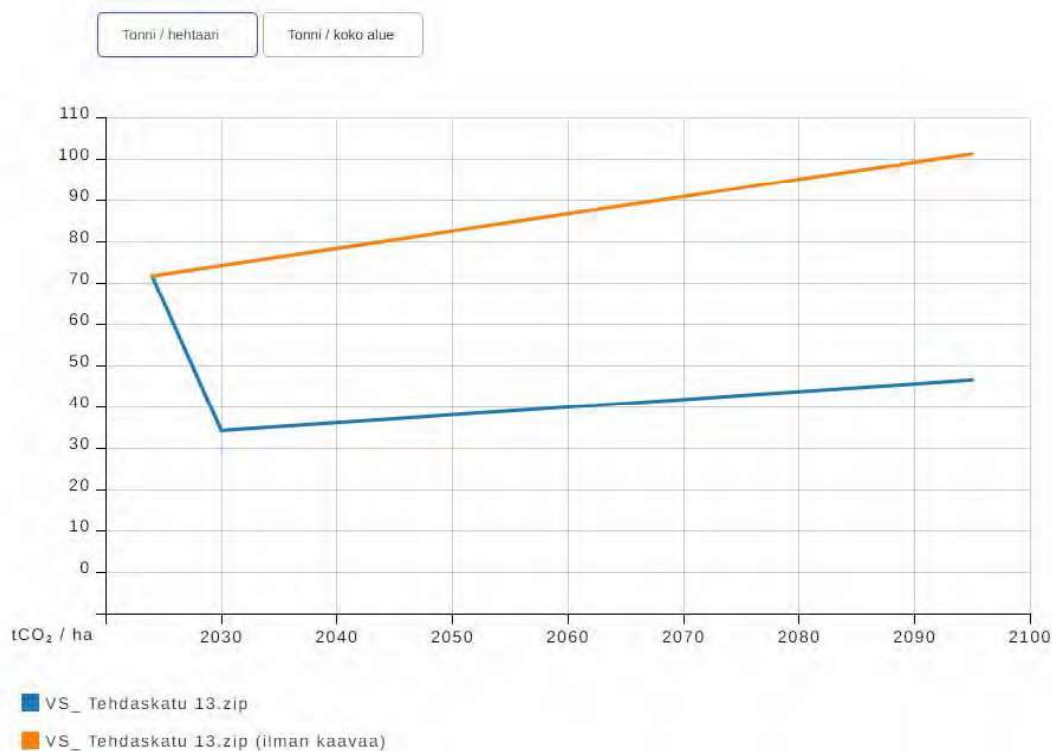
Suunnittelualue sijaitsevat keskustan alueella ja tukeutuu olemassa olevaan katuverkkoon, vesi- ja viemäriverkkoon ym. olevaan infraan. Kaavamuutoksella täydennetään olevaa yhdyskuntarakennetta taloudellisesti ja ilmastollisesti järkevällä tavalla.

Suunnittelualueen hiilinielut ja -varastot pienenevät kaavamuutoksen myötä jonkin verran. Muutoksen suuruus riippuu siitä, verrataanko kaavamuutosta ajantasakaavaan vai nykytilanteeseen. Ajantasakaava mahdollistaa alueen kehittymisen teolliselle toiminnalle. Tällä hetkellä korttelissa 10 voimassa olevan kaavan tehokkuus on $e=1,0$. Uudessa kaavassa tehokkuus pysyy saman, mutta käyttötarkoitus muuttuu asumiselle. Tehdaskadun toisella puolella korttelissa 11 tonteilla 1-2 on sama $e=1,0$ tehokkuus ja voimassa olevassa kaavassa nekin alueet ovat merkattu teollisuus ja varastorakennusten korttelialueeksi. Tontti 1 kaavoitetaan asui-, liike- ja toimistokäyttöön ja tontti 2 asuinpientaloille. Tehokkuus tonteilla on $e=0,5$ eli rakennusoikeus laskee nykyisestään. Kaavamuutokseen esitetään myös yleisiä määräyksiä liittyen esim. puun käyttöön alueilla, istutus- ja viheralueisiin, hulevesien hallintaan, hiilijalanjäljen pienentämiseen ja aurinkoenergian käyttämiseen. Määräysten tarkoitus on pitkällä juoksulla kompensoida osan hiilipäästöistä sekä parantaa alueen sopeutumista ilmastonmuutoksiin, kuten sademäärien lisääntymiseen.

Kaavan vaikutuksia ollaan arvioitu hiilikartan sekä KILVA- työkalun avulla.

Hiilivaraston muutos suunnitelma-alueella yhteensä

Kuva vasemmalla, kuvaaja saatu hiilikartta työkalun avulla.



Hiilikartasta näkee, kuinka kaavassa esitetyn rakentamisen toteutuminen aiheuttaa hiilipäästöjä. Toisaalta rakentamisesta aina syntyy päästöjä ja alue kehittyisi nykyisen voimassa olevan kaavan mukaan siitäkin syntyisi hiilipäästöjä. Hiilikarttaan voi tarkemmin tutustua: <https://hiilikartta.avoin.org/raportti?planIds=7272ed55-f979-46fc-9638-83352b6dc41e>

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

KILVA-työkalun toimintaperiaate:

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

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

ilmastonäkökulmaan, jotta asia ohjautuisi myös tarkempaan suunnitteluun mahdollisimman systemaattisesti. Siksi työkalussa käydään läpi samat kysymykset, vaikka käytännön ratkaisua ei välttämättä tehtäisikään juuri käsiteltävässä kaavassa.

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

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

KILVA:n tulosten analysointi

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

Laatimisvaiheen kaavassa

Kaavan vahvuudet

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

Kaavan heikkoudet

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

Kaavasi ilmastokestävyyden painottuminen

I Luonnonvarojen käytön minimointi

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

II Kestävän elämäntavan mahdollistaminen

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

III Kulutuksen päästöjen minimointi

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

IV. Ilmastonmuutoksen aiheuttamiin riskeihin varautuminen

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



Vasemmalla laatimisvaiheen Kuvaaja ja oikealla ehdotusvaiheen.

Ehdotusvaiheen kaavassa

Kaavan vahvuudet

- Kulkumuotojakauman painottuminen kestäväksi
- Kestävät ratkaisut mahdollistavien toimintojen ja elettävyyden edistäminen
- Alueen uusiutuvan energian tuotantopotentiaalin selvittäminen
- Infran ja teknisen huollon resurssitehokkuuden huomioiminen

Kaavan heikkoudet

- Liikkumisen tarpeen vähentäminen
- Alueen haavoittuvien arvojen ja toimintojen tunnistaminen

Laatimisvaiheen kaavan vahvuuksiin oltiin listattu myös olemassa olevan hyödyntäminen. Alustavissa suunnitelmissa Koulukaluston tehdasrakennukset oli tarkoitus kunnostaa ja säilyttää suurelta osin. Ehdotusvaiheessa edelleen lähtökohtana on ollut rakennusten säilyminen. Laatimisvaiheen jälkeen tehdyssä kuntotutkimuksessa tuli kuitenkin ilmi, että tehdasrakennuksissa on suuria ongelmia, joten vanhojakin rakennuksia joudutaan kunnostamaan isolla kädellä.

Kaavan vahvuuksista on myös poistettu metsien hiilinielujen ja hiilivarastojen turvaaminen. Maaperään varastoituu merkittävä osa hiiltä. Alueen maaperää on tutkittu. Alueen muuttaminen asuinkäyttöön vaatii maaperänpuhdistamista. Rakentamisesta syntyy siis maaperästä vapautuvia hiilipäästöjä. Kaavassa ollaan pyritty varmistamaan riittävä viherpinta-ala ja viheryhteydet. Kuitenkin istutettavien alueiden/puiden hyödyt hiili varastoina näkyvät vasta vuosi kymmenien päästä.

Kaavan vahvuudet liittyvät keskusta alueen/palvelujen läheisyyteen. Kaavan sijainti mahdollistaa julkisten liikuntamuotojen käytön sekä alueelta on erinomaiset pyörä- ja kävely-yhteydet. Erityisesti, kun Salonjoen kevyenliikenteen yhteyksiä kaupungin tavoitteiden mukaan tulevaisuudessa parannetaan. Autoilun mitoitusta ei laatimisvaiheen jälkeen ole juurikaan pienennetty. Autopaikkojen mitoitus on laadittu osayleiskaavan perusteella, joka seuraa kaupungin laajempaa pysäköintisuunnitelmaa. Ennen autopaikkojen määrän vähentämistä olisi tarpeen tehdä tarkempi analyysi Salon alueen pysäköintitarpeesta sekä julkisen liikenteen kattavuudesta. Ilman hyvin toimivaa ja kattavaa julkisen liikenteen verkostoa autopaikkojen vähentäminen voisi heikentää alueen saavutettavuutta ja vaikeuttaa asukkaiden päivittäistä liikkumista. Pysäköinti on keskitetty pysäköintirakennukseen, mikä mahdollistaa viheralueiden säilymisen riittävinä. Ehdostusvaiheen jälkeen autopaikkojen mitoitusta kuitenkin tarkennettiin 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.

Laatimisvaiheen jälkeen ollaan kaavaan myös lisätty määräyksiä hiilijalanjäljen pitämisestä pienenä, viherhuoneiden rakentamisesta rakennusoikeuden lisäksi, energiatehokkaasta rakentamisesta ja energiankulutuksesta sekä puun käytöstä alueella.

5.4.3 Muut vaikutukset

Turvallisuus alueella paranee, kun alueen yleisilme muuttuu siistimmäksi.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

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

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset ovat kaavaselostuksen liitteenä.

5.7 Nimistö

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta nimistöön.

6. Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

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

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Rakentuminen toteutuu kysynnän ja maanomistajan intressien mukaan.

6.3 Toteutuksen seuranta

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

Salossa 10. päivänä kesäkuuta 2024, täydennetty 26.9.2024

Eeva Huittinen
kaavoitusarkkitehti
Maankäyttöpalvelut

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

