



Kalkkitie

Asemakaavamuutos

selostus

Hyväksymisvaihe 2024

Sisällysluettelo

1.	Perus – ja tunnistetiedot	4
1.1	Tunnistetiedot.....	4
2.	Tiivistelmä	6
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2	Asemakaava.....	6
2.3	Asemakaavan toteuttaminen.....	6
3.	Lähtökohdat	7
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	7
3.1.2	Luonnonympäristö.....	7
3.1.3	Rakennettu ympäristö ja väestö	8
3.2	Suunnittelutilanne	12
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	12
4.	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	14
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve ja käynnistäminen.....	14
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	14
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	14
4.3.1	Osalliset	14
4.3.2	Vireilletulo	14
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	14
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	15
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	15
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	16
4.5.1	Suunnitteluvaiheen käsittely ja päätökset	16
5.	Asemakaavan kuvaus	16
5.1	Kaavan rakenne	16
5.1.1	Mitoitus ja aluevaraukset.....	16
5.1.2	Palvelut	16
5.1.3	Hulevedet	17
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	17
5.3	Aluevaraukset.....	17
5.3.1	Korttelialueet.....	17
5.3.2	Muut alueet.....	17

5.4	Kaavan vaikutukset	18
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	18
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	19
5.5	Ympäristön häiriötekijät	21
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset	21
5.7	Nimistö.....	21
6.	Asemakaavan toteutus.....	21
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	21
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	22
6.3	Toteutuksen seuranta	22

LIITTEET

1. Sijaintikartta
2. Maanomistuskartta
3. Ote Salon osayleiskaavasta
4. Ote ajantasa-asemakaavasta (poistuva kaava)
5. Luonnosvaiheen kaavakartta
6. Luonnosvaiheen lausunnot ja kannanotot
7. Ehdotusvaiheen lausunnot
8. Kaavaehdotus
9. Asemakaavan seurantalomake (tilastolomake)

Kansilehden kuva: Ilmakuva alueesta Copyright 2023 Salon kaupunki.

Valokuvat: Elisa Tegel, ellei muuta mainita.

1. Perus – ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Suunnitelma:

Asemakaavan muutos

Kaavan nimi:

Kalkkitie

Selostus koskee asemakaavakarttaa, joka on päivätty 15.8.2024.

Suunnittelualue:

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

Asemakaavan muutos koskee:

Anjalan (22) kaupunginosan 31 korttelin tontteja 9 ja 10.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Anjalan (22) kaupunginosan korttelin 31 tontti 11.

Asianumero:

4863/10.02.03/2023

Kaavan laatija:

Salon kaupungin maankäyttöpalvelut, kaavoitusarkkitehti Elisa Tegel.

Kaavan vireille tulo:

Kaavoituskatsaus 2024. Vireilletulo, katso kohta 4.2.

Kaavan käsittelyt:

Kaupunginhallitus 26.2.2024 § 63 (Käynnistäminen)

Elinvoimajaosto 26.3.2024 § 36 (Laatimisvaihe)

Elinvoimajaosto 27.08.2024 § 88 (Ehdotusvaihe)

Kaupunginhallitus 9.9.2024 § 271 (Ehdotusvaihe)

Kaupunginhallitus 25.11.2024 § x

Kaava-alueen sijainti:

Suunnittelualue sijaitsee noin 2,8 kilometriä Salon keskustasta koilliseen ja on kooltaan noin 6303 m². Suunnittelualueen osoite on Kalkkitie 5-7.

Kaavan tarkoitus:

Päätavoitteena on saada A-klinikkasäätiön kaksi tonttia yhdistetyksi, ajanmukaistaa tonttien kaavamääräykset ja kaavoittaa alue hoitolaitokselle poikkeamislupapäätöksien mukaisesti.

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista: Ks. sisällysluettelo sivulla 3

Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista:

Poikkeamiset

Suunnittelualue on rakentunut poikkeamispäätöksillä, joista ensimmäiset on myönnetty 2003 ja viimeisin vuonna 2021:

734-2003-207

Lounais-Suomen ympäristökeskuksen 19.3.2003 myöntämä poikkeaminen: Olemassa olevien asuinrakennusten muutos A-klinikan hoitokodiksi ja asuntolaksi. Talo A: puretaan keskiosaa, tilalle laajennus. Kerrosalaksi 585,5 m², rakennusoikeuden ylitys 35,5 m².

734-2003-12

Kaupunginhallituksen 19.5.2003 myöntämä poikkeaminen asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta (täydentää edellistä poikkeamista).

734-2009-1, asianumero 143/10.00.00/2008

Kaupunginhallituksen 5.1.2009 myöntämä poikkeaminen: Selviämis- ja katkaisuaseman laajentaminen poiketen asemakaavan käyttötarkoituksesta ja rakennusalasta, rakentaminen istutettavaksi merkitylle tontinosalle. Tontti ollut vielä tässä vaiheessa yhtenäinen. Nykyisen tontin 10 puolelle on rakennettu uudisosa, johon talo A on liitetty.

Asianumero 3713/10.00.00/2021

Kaupunginhallituksen 13.9.2021 myöntämä poikkeaminen asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta ja sijainnista. Tarkoituksena on rakentaa uusi hoitolaitosrakennus olemassa olevan purettavan rakennuksen tilalle.



Ilmakuva kaava-alueesta. © 2023 Salon kaupunki

2. Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaupungille on saapunut A-Klinikkasäätiö sr:n asemakaavan muutoshakemus 2.6.2021 koskien kiinteistöjä 734-22-31-9 ja 734-22-31-10 (Kalkkitie 5-7). Kaavoitushanke näkyy vuoden 2024 kaavoituskatsauksessa Kalkkitie -nimisenä asemakaavahankkeena. Käynnistämissopimus hyväksyttiin 26.2.2024 (kh).

Vireille tulosta ilmoitettiin kuulutuksella 24.4.2024. Kaavamuutos oli laatimisvaiheen kuulemistä varten nähtävillä 24.4.-10.5.2024. Kaavamuutos oli ehdotusvaiheessa nähtävillä 25.9. - 9.10.2024.

2.2 Asemakaava

Asemakaava muutoksella päivitetään A-Klinikkasäätiön alueen asemakaava vastaamaan nykyistä maankäyttöä eli poikkeamislupapäätöksiin toteutunutta tilannetta.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Maanomistajan tavoitteena on saada saman omistajan kaksi tonttia yhdistetyksi ja samalla järjeittää sekä ajanmukaistaa tonttien kaavamääräykset.

Kaupungin tavoitteena on A-klinikkasäätiön alueen kaavoittaminen hoitolaitokselle poikkeamislupapäätöksiin mukaisesti.

3. Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

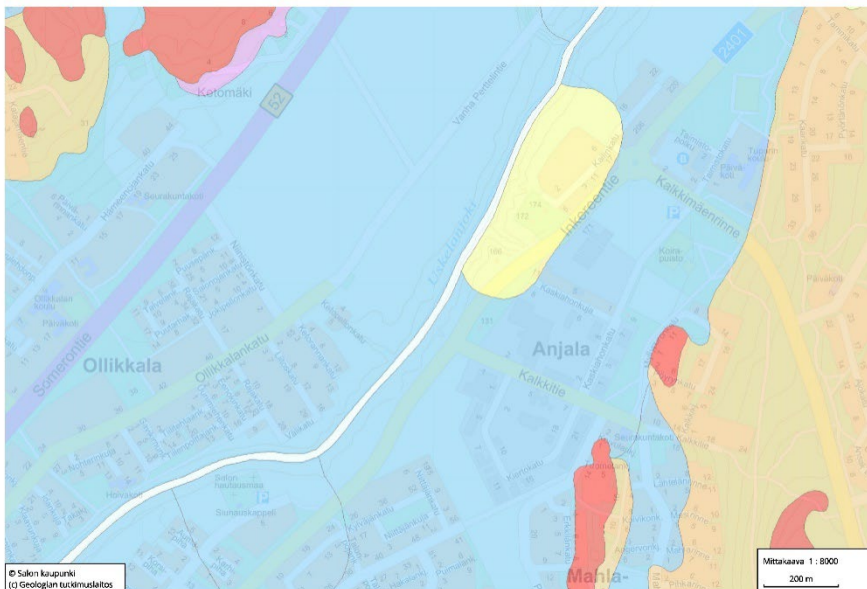
Suunnittelualue sijaitsee noin 2,8 km Salon keskustasta. Salon joukkoliikenne Paikun lähimmät linja-autoliikenteen pysäkit sijaitsevat noin 300 metrin päässä Inkereentien varrella. Suunnittelualueella ei ole jalankulku- tai pyöräteitä, lähin pyörätie on noin 100 m itään Mahlakankareen asuinalueen reunassa, josta pyöräreitti jatkuu edelleen etelään keskustan suuntaan ja pohjoiseen Tupurin asuinalueelle. Kalkkitie on luokitukseltaan kokoojatie ja Kiertokatu asuntokatu.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue lähiympäristöineen on vielä 1960-luvun puolella ollut rakentamatonta aluetta, kunnes 1980-luvun alkuun mennessä nykyinen kortteli 31 näkyy jo rakennettuna vanhalla peruskartalla. 1990-luvun alussa suunnittelualue on pääpiirteissään rakennut nykyisen laajuiseksi. Tämä on nähtävissä vanhoista painetuista kartoista osoitteessa:

<https://vanhatpainetutkartat.maanmittauslaitos.fi/>

Suunnittelualueen eteläosassa on muutamia suurikokoisia puita ja pensasistutuksia, pensasistutuksia on myös suunnittelualueen länsipuolella. Nykyisten rakennusten eteläpuolella on pensaiden rajaamia oleskelualueita polkuineen. Kalkkitien varrella on lehmus- ja koivurivistö katualueella Kalkkitien varrella, suunnittelualueen pohjoispuolella. Maasto on tasaista ja maaperä on savea.



Ote maaperäkartasta. © Geologian tutkimuskeskus 2015 ja Maanmittauslaitos 2013.

väri	maalaji
green	hiekkamaa
red	kallioma
yellow	karkea hiehta
blue	savi

3.1.3 Rakennettu ympäristö ja väestö

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Kaavamuutos alue sijaitsee Anjalan teollisuusalueella, joka on alkanut rakentua 1980-luvulla. Kerrosluku alueella on kaksi ja rakennukset harja- tai tasakattoisia teollisuusrakennuksia. Kadut ovat alueen käyttötarkoituksen mukaisesti verrattain leveitä. Tonteilla on melko runsaasti puustutuksia, joten alueen yleisilme on teollisuusalueeksi kohtalaisen vehreä. Anjalan kaupunginosa on saanut nimensä Anjalan kylästä, joka sijaitsee kaupunginosan pohjoispuolella Tupurissa.



Ylemmässä kuvassa Kalkkitie idästä, alemmassa lännestä kuvattuna. Ylempi kuva otettu keväällä 2024, alempi kuva 2019 © Google.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset

Suunnittelualueella ei ole rakennettua kulttuuriympäristöä eikä muinaisjäännöksiä.

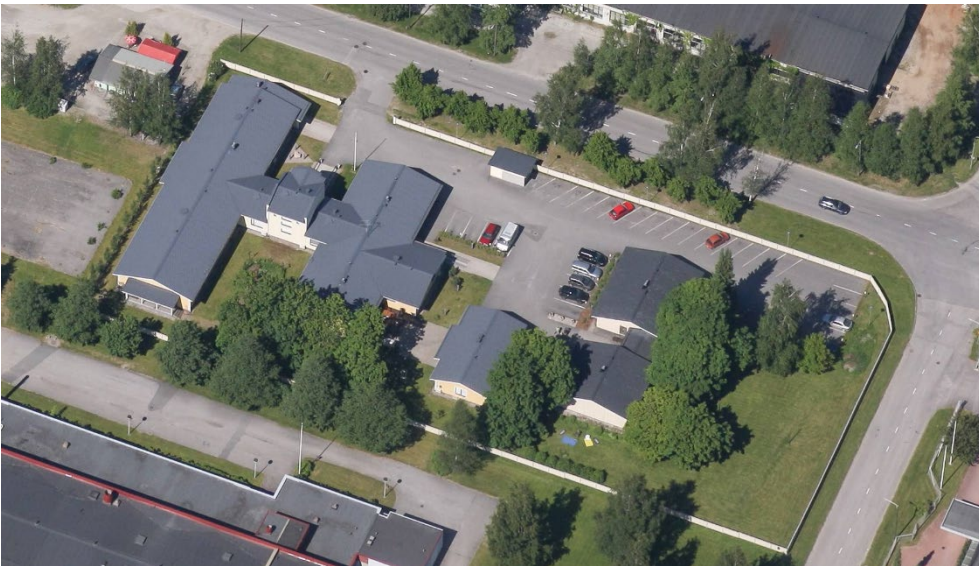
Rakennukset



Ilmakuvassa 2023 näkyvät kiinteistöillä jo olevat rakennukset ja niiden valmistumisvuosi, viimeisin muutos, käyttötarkoitus sekä toteutunut kerrosala (k-m²). Tiedot haettu 24.1.2024, Trimble Locus Cloud.



Kuva A-klinikan rakennuksista Kalkkitieltä kuvattuna, kevättalvi 2024.



A-Klinikan kiinteistö on rakentunut nykyiselleen poikkeusluvilla. Rakentumisen vaiheet: Ylinnä viistoilmakuva vuodelta 2023 (copyright Salon kaupunki), keskellä 2015 ja alin kuva vuodelta 2008 (copyright BLOM).

Palvelut ja työpaikat

Suunnittelualueen lähellä on tällä hetkellä erilaista teollisuusyritystoimintaa ja teollisuusalan työpaikkoja. Alueesta noin 700 metrin säteellä sijaitsee päivittäistavarakauppa.

Virkistys

A-klinikan kiinteistöltä noin 100 m itään päin alkaa Tupurin asuinalue, jossa on laajat metsäiset ulkoilumaastot reitteineen. Tupurissa on myös kuntorata, jonne on suunnittelualueelta noin 2 km.

Liikenne, kävely ja pyöräreitit

Suunnittelualue sijaitsee teollisuusalueella, jossa ei ole jalankulku- tai pyöräteitä. Lähin pyörätie on noin 100 m itään Mahlakankareen asuinalueen reunassa, josta pyöräreitti jatkuu edelleen etelään keskustan suuntaan ja pohjoiseen Tupurin asuinalueelle. Salonjoen rannassa Inkereentien (Yhdystie 2401) varrella on kaupungin keskustan alueelta alkava pyörätie, joka jatkuu pohjoiseen päin Pertteliin asti. Nämä reitit on esitetty Salon kaupungin kävelyn ja pyöräilyn kehittämissuunnitelma 2016:n kävelyn ja pyöräilyn tavoiteverkossa 2030 kävelyn ja pyöräilyn pääreitteinä.

Paikallisliikenteen linja-autovuorot ajavat Inkereentietä pitkin. Etäisyys lähimmälle pysäkillä on noin 300 m. Salon rautatieasemalle on noin 3 km, linja-autoasemalle myös noin 3 km.

Kaava-alue on vilkasliikenteisestä Inkereenkadusta lyhyimmillään noin 250 metrin etäisyydellä. Vuorokausiliikenne kyseisellä tiealueella on nykytilanteessa Väyläviraston karttapalvelun (<https://suomenvaylat.vayla.fi/>) mukaan 7392 ajoneuvoa/vuorokaudessa.

Kantatien 52 (Kt52) suunnitelma:

Varsinais-Suomen ELY-keskus on käynnistänyt keväällä 2023 kantatien 52 Salon kohdan 2. vaiheen (nk. itäinen ohikulkutie) tiesuunnitelman laatimisen. Tiesuunnitelma perustuu vuonna 2018 tehtyyn aluevaraussuunnitelmaan, joka on hyväksytty osana Salon itäinen ohikulkutie kt 52, II-vaihe -asemakaavaa vuonna 2021. (<https://vayla.fi/kt52-salon-kohta>)

Kt52 aluevaraus on Kalkkitien kaavamuuotosalueesta noin 200 metriä etelään, välissä on teollisuusaluetta.

Tekninen huolto

Suunnittelualue kuuluu kaupungin teknisten verkostojen piiriin.

Ympäristön suojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole suojelualueita tai -kohteita.

Melu

Asemakaavan muutosalue rajoittuu Kalkkitiehen. Ajoneuvoliikenteestä aiheutuu jonkin verran meluhaittaa. Kaavamuuotosalueella olevat ulko-oleskelutilat on sijoitettu katumelulta suojaan rakennusten taakse ja suojaisille sisäpihoille.

Maaperän laatu

Alueen maaperä on savea.

Sosiaalinen ympäristö

Suunnittelualue on ollut nykyisessä käyttötarkoituksessaan vuodesta 2003, jolloin alueen ensimmäinen poikkeamispäätös on myönnetty, muutos A-klinikan hoitokodiksi ja asuntolaksi. Lähiympäristön alueella on lähinnä teollisuustoimintaa.

Maanomistus

Kaavoitettavan alueen omistaa A-Klinikkasäätiö sr.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

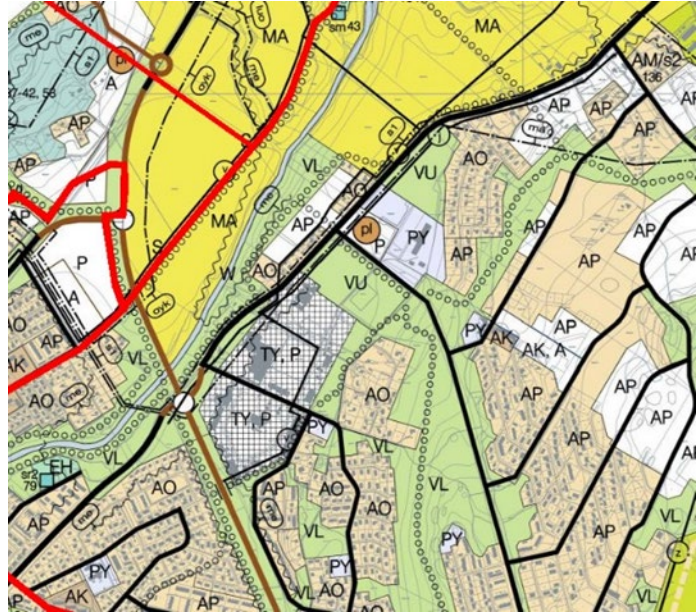
Suunnittelualue on eri kaavoissa osoitettu seuraavin merkinnöin:

Ympäristöministeriön vuonna 2008 vahvistamassa Salon seudun **maakuntakaavassa** ja sitä täydentävässä taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavassa, joka on hyväksytty vuonna 2018, suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A) sekä kaupunkikehittämisen kohdealueeksi.



Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen **Salon kaupunki yleiskaava 2020** (lainv.2009), jossa alue on teollisuusalue, jolla on erityisesti huomioitava ympäristövaatimukset (TY) sekä palvelujen ja hallinnon alue (P). Alueella on myös kehitettävät alueet/olennaisesti muuttuvat alueet-kaavamääräys.

Kantatien 52 linjaus (nk. itäinen ohikulkutie) on osoitettu sekä maakunta- että yleiskaavassa.



Asemakaavassa, joka on hyväksytty 20.5.2002, alue kuuluu teollisuusrakennusten korttelialueeseen (TY-2), jolla ympäristö aiheuttaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Alueelle voidaan rakentaa teollisuustiloja kuten tehtaita, teollisuushalleja ja korjaamoja niihin liittyvine varasto- ja muine aputiloineen sekä varastorakennuksia. Toimistotiloja saadaan rakentaa vain toimipaikan omaa tarvetta varten. Alueelle voidaan rakentaa rakennuksia sellaiselle teollisuudelle, joka ei aiheuta melua, ilman saastumista tai muita ympäristöhäiriöitä. Rakennusoikeus on osoitettu kahdella erikseen merkityllä rakennusalalla, merkintä art = Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosneliometriä rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää asuin- tai toimistorakennuksen rakentamiseen, rakennusoikeus $2 \times 275 \text{ m}^2 = 550 \text{ m}^2$.



Poikkeamiset

Katso s. 5.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja käynnistäminen

Asemakaavoitus on käynnistetty maanomistajan aloitteesta. Asemakaavan muutos tulee palvelemaan maanomistajan toiveita siten, että alue muuttuu kaavallisesti nykyisestä teollisesta käytöstä sosiaalitointa- ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi.

Alueen muutos palvelee myös Salon kaupungin tavoitteita kehittää aluetta yleiskaavan mukaisesti palvelujen alueeksi. Alueella voimassa olevassa kaavassa molemmat kaavamuutosalueen tontit ovat teollisuusaluetta.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutoksen laatiminen kaavoituksen käynnistämissopimus hyväksyttiin kaupungin hallituksessa 26.2.2024.

Käynnistämissopimuksen pohjalta neuvotellaan maankäyttösopimus kaavatyon edetessä.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Kaavahankkeessa keskeisiä osallisia ovat:

- suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja -haltijat, yritykset ja asukkaat
- viranomaiset ja kaupungin toimialat ja päättäjät: elinvoimajaosto, rakennus- ja ympäristölautakunta, tekninen lautakunta, Liikelaitos Salon Vesi, Varsinais-Suomen pelastuslaitos ja Varsinais-Suomen ELY-keskus
- sähkö- ja teleyhtiöt

4.3.2 Vireilletulo

Kaavoitushanke näkyy vuoden 2024 kaavoituskatsauksessa Kalkkitie -nimisenä asemakaava hankkeena. Asemakaavamuutoksen vireille tulosta sekä kaavaluonnoksen nähtävillä olosta on kuulutettu 24.4.2024. Kuulutuksesta julkaistiin ilmoitus salon Seudun Sanomissa.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

Laatimisvaiheen kuuleminen/ kaavaluonnosvaihe:

Kaavaluonnos asetettiin nähtäville 24.4.-10.5.2024 (laatimisvaiheen kuuleminen, MRA 30 §). Tästä ilmoitettiin osallisille kirjeellä ja julkaistiin sanomalehti- ja ilmoitustaulukulutukset.

Kaavan luonnosvaiheesta ei tullut mielipiteitä.

Luonnosvaiheessa lausuntoja pyydettiin Carunalta ja Lounealta. Lausunnoissa ei ollut huomautettavaa. Caruna halusi lausua myös kaavan ehdotusvaiheesta.

Virallinen nähtävillä olo/ kaavaehdotusvaihe:

Kaavaehdotus asetettiin nähtäville 25.9. – 9.10.2024.

Ehdotusvaiheesta ei saatu muistutuksia.

Carunalla ei ollut lisättävää luonnosvaiheen lausuntoon.

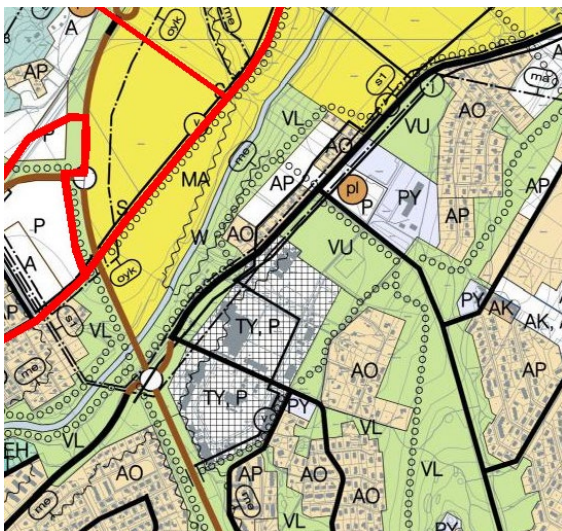
4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavasta pyydetään viranomaisilta lausunnot laatimis- ja ehdotusvaiheessa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa asemakaava vastaamaan nykytilannetta. Pää tavoitteena on saada A-klinikasäätöön kaksi tonttia yhdistetyksi, ajanmukaistaa tonttien kaavamääräykset ja kaavoittaa alue hoitolaitokselle poikkeamislupapäätöksen mukaisesti.

Samalla on tavoitteena varmistaa se, että kaava mahdollistaa A-klinikan rakennusten pienimuotoisen laajentamisen tulevaisuudessa. Toiminnan laadun, tontin pinta-alan ja autopaikoille varattavan tilan vuoksi suurimittakaavaista laajentamista ei kuitenkaan ole mahdollista tehdä.



Anjalan teollisuusalueen, jossa A-klinikan kiinteistö sijaitsee, kehittämisen tavoitteista on määritelty Salon yleiskaavassa 2020. Yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti Anjalan teollisuusalue voi muuttua enenevästi tilaa vaativan kaupan ja palvelujen alueeksi. Alue on muutosaluetta, jolle on kaavassa osoitettu nykyinen ja tuleva käyttö (TY, P).

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Puiden ja pensaiden lisääminen ja säilyttäminen viihtyisyyden takaamiseksi ja paahteelta suojaamiseksi sekä hulevesien hallinta osoittamalla hulevesien viivyttämiseen tarvittavaa tilaa.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Tavoitteiden pohjalta laadittiin yksi luonnos, jossa A-klinikan rakennukset muodostavat yhtenäisen sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueen. Koska suunnittelualueella on jo asemakaava, nyt laadittua kaavamuutosta ja sen vaikutuksia on verrattu ennen kaikkea voimassa olevaan asemakaavaan. Kaavan vaikutuksia rakennettuun ympäristöön sekä luontoon ja luonnonympäristöön on tarkasteltu selostuksen kohdassa 5.4.

4.5.1 Suunnitteluvaiheen käsittely ja päätökset

Kaavaluonnos oli laatimisvaiheen kuulemista varten (MRA 30§) nähtävillä 24.4.–10.5.2024. Nähtävillä oloaikana osallisille varattiin mahdollisuus jättää mielipiteitä. Viranomaisilta pyydettiin tarvittavat lausunnot.

Virallinen nähtävillä olo, kaavaehdotus nähtävillä 25.9. - 9.10.2024.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus ja aluevaraukset

Kaavamuutos alueen pinta-ala on noin 6303 m².

YSA-1 Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue, johon saa sijoittaa palvelukeskuksen siihen liittyvine asuntoineen sekä muita lähipalvelutiloja, rakentamistehokkuus $e=0,30$. Rakennusoikeutta on siis 1891 k-m². Autopaikkavaatimus on vähintään 1 ap/ 300 k-m².

KORTTELIALUE	PINTA-ALA	TONTTIEN LKM	RAKENNUSOIKEUS
YSA-1 (tontti 11)	6303 m ²	1	1891 k-m ²
KORTTELIALUE YHTEENSÄ	6303 m ²	1	1891 k-m ²

Asemakaavan muutoksen yhteydessä yhdistetään tontit 9 ja 10 yhdeksi tontiksi, jolloin muodostuu tontti 11. Tontin 11 toteutunut rakennusoikeus on 1913 k-m² (tiedot Trimble Cloud toukokuu 2024). Jo toteutunut rakentaminen vastaa 0,3 tonttitehokkuutta.

Rakennusala on osoitettu väljästi siten, että rakennusten pienimuotoinen laajentaminen on mahdollista.

5.1.2 Palvelut

Kaavamuutos ei tuo alueelle uusia palveluja, mutta se mahdollistaa olevan toiminnan ja sen jatkamisen.

5.1.3 Hulevedet

Hulevesien hallitsemisen lähtökohtana tulee Salon hulevesiohjelman 2017 mukaisesti olla hulevesien muodostumisen ja niistä aiheutuvien haittojen minimointi. Hallinnan perustana on mahdollisimman luonnonmukaiset keinot. Asemakaava-alueen maaperä on savea, joten hulevesiä ensisijaisesti viivytetään alueella mm. viherpainanteiden avulla. Tästä on oma kaavamääräyksensä.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaava vahvistaa toteutetun tilanteen. Tämän vuoksi kaavamääräyksissä ei anneta erityisiä rakentamistapaa koskevia ohjeita. Korttelialueen nykytilanteesta ja alueen rakentamisen vaiheista on viistoilmakuvat sivulla 10.

Kaavassa annettavat ympäristön laatua koskevat määräykset liittyvät istutettavien alueiden riittävyteen, hulevesien viivyttämiseen ja melusuojaukseen.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

YSA-1 Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue, johon saa sijoittaa palvelukeskuksen siihen liittyvine asuntoineen sekä muita lähipalvelutiloja.

5.3.2 Muut alueet

Puilla ja pensilla istutettava alueen osa. Alueelle saa sijoittaa hulevesien hallintarakenteita, oleskelualueita ja niihin liittyvät käytävät.

Sijainniltaan ohjeellinen hulevesijärjestelmälle varattu alueen osa, jonka kautta johdetaan ja viivytetään tontin hulevesiä.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Korttelialueelle on osoitettava autopaikkoja vähintään yksi kutakin 300 k-m² kohti. Polkupyöräpaikkoja on osoitettava vähintään 1 ppl 4 työntekijää kohden.

Vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista vähintään 80 % tulee sijoittaa katettuun, lukittavissa olevaan ja säällä suojattuun tilaan, jonne on esteetön kulku kadulta tai pihalta.

Kaikissa pyöräpaikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus.

Rakentamattomat tontin osat on istutettava.

Tontin eteläosan suuret puut tulee säilyttää ja tarvittaessa korvata uusilla vastaavilla.

Alueet on rakennettava siten, että olevia maaston muotoja ja korkeusasemia muutetaan mahdollisimman vähän. Rakennukset tulee sovittaa maaston muotoihin siten, että vältetään suuria leikkauksia ja täyttöjä.

Rakennusten julkisivujen pääasiallisen värisävyn on oltava vaalea. Katemateriaalin värinä tulee olla tumma harmaa tai musta.

Aurinkopaneelien värisävyn tulee olla katemateriaalin sävyä.

Korttelialueelle on varattava asukkaiden ulko-oleskelutiloja vähintään 10 m²/asunto, josta vähintään 500 m² tulee olla yhtenäisenä istutettuna alueena. Ulko-oleskelualueita voidaan sen lisäksi osoittaa terasseilla.

Suunnittelussa ja toteutuksessa tulee varmistaa riittävä liikennemelusuo1aus siten, etteivät päivä- ja yöajan melutasojen ohjeavot ylity rakennusten sisäosissa tai oleskelualueina käytettävillä piha-alueilla.

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilla tulee hulevesiä viivyttää alueella siten, että viivytyispainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 1 m³ jokaista 100 m² kohden. Viivytyispainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjäntyä 12-48 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto.

TÄMÄN KAAVA-ALUEEN TONTTIJAKO ON SITOVA

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavan toteutuminen ei muuta alueen luonnetta, koska kaavan mukainen tilanne on jo toteutunut poikkeamispäätöksin.

Vaikutukset alueen käyttötarkoitukseen

Kaavalla muutetaan alueen käyttötarkoitus vastaamaan alueella jo toteutunutta käyttötarkoitusta eli sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevaa rakentamista.

Palvelut ja työpaikat

Asemakaavalla mahdollistetaan nykyisen toiminnan jatkaminen. Työpaikkojen määrä säilyy ennallaan. Tontti poistuu teollisuuskäytöstä.

Virkistys

Asemakaavamuutos ei vaikuta laajempiin virkistysyhteyksiin. Kaavassa on osoitettu rakennuksen eteläpuolelle puin ja pensain istutettava alue sekä tontin itäreunaan istutettava puurivistö. Olevia puita koskee kaavamääräys, jonka mukaan puut on säilytettävä tai tarvittaessa istutettava uudet puut tilalle.

Liikenne

Asemakaavan toteutuessa liikennemäärä alueella tulee todennäköisesti säilymään ennallaan. Alueen tehokkuus muuttuu vastaavanlaisille hoitolaitoksille tyypilliseksi. Pyöräilyn edellytyksiä kaavamuutos edistää määräyksillä pyörien säilytyspaikoista.

Tekninen huolto

Alue on liitetty olemassa olevaan kunnallistekniikkaan.

Ympäristöhäiriöt

Alue on jo muuttunut kaavan mukaisesta teollisuuskäytöstä sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten alueeksi, ensimmäinen poikkeamispäätös on tehty 2003.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Alue on jo rakennettua aluetta. Kaava ei muuta nykytilannetta, mutta pyrkii varmistamaan mm. puuston säilymistä ja lisäämistä.

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

Kaavamuutos kohdistuu olemassa olevaan ympäristöön, jolloin energiatuotannon ratkaisuihin ei ole tässä kaavahankkeessa etsitty uusia ratkaisuja. Uusia ratkaisuja kestävään liikkumiseen ei ole etsitty tässä kaavahankkeessa.

Ilmastokestävän kaavoituksen huomioiminen

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

Kaavasi ilmastokestävyyden painottuminen

I Luonnonvarojen käytön minimointi

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

II Kestävän elämäntavan mahdollistaminen

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

III Kulutuksen päästöjen minimointi

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

IV. Ilmastonmuutoksen aiheuttamiin riskeihin varautuminen

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



Ilmastokestävyyden painopisteet

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

Kaavan vahvuudet

- *Metsien hiilinielujen ja hiilivarastojen turvaaminen ja lisääminen*

Kaavan heikkoudet

- *Hiilen säilyminen tulevassa rakenteessa*
- *Liikkumisen tarpeen vähentäminen*
- *Kulkumuotojakauman painottuminen kestäväksi*
- *Alueen uusiutuvan energian tuotantopotentiaalin selvittäminen*
- *Infran ja teknisen huollon resurssitehokkuuden huomioiminen*
- *Äärevöityvistä sääoloista aiheutuvien vaaratekijöiden tunnistaminen*

Työkalun toimintaperiaate:

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

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 suunnittelualueen 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.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Varsinaisia häiriötekijöitä alueella ei ole. Ks. melu s. 11.

5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät 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. Ilmakuva 2023 osoittaa yhden kaavan mukaisen toteutustavan alueella. Myös muunlaiset ratkaisut ovat mahdollisia.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Rakentuminen on jo toteutunut poikkeamisluvilla.

6.3 Toteutuksen seuranta

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

Salossa 15. päivänä elokuuta 2024, täydennetty 14.11.2024

Elisa Tegel
kaavoitusarkkitehti
Maankäyttöpalvelut

Salon kaupunki
Hornintie 2-4, HALIKKO
p.02 778 5105
elisa.tegel@salo.fi
www.salo.fi

