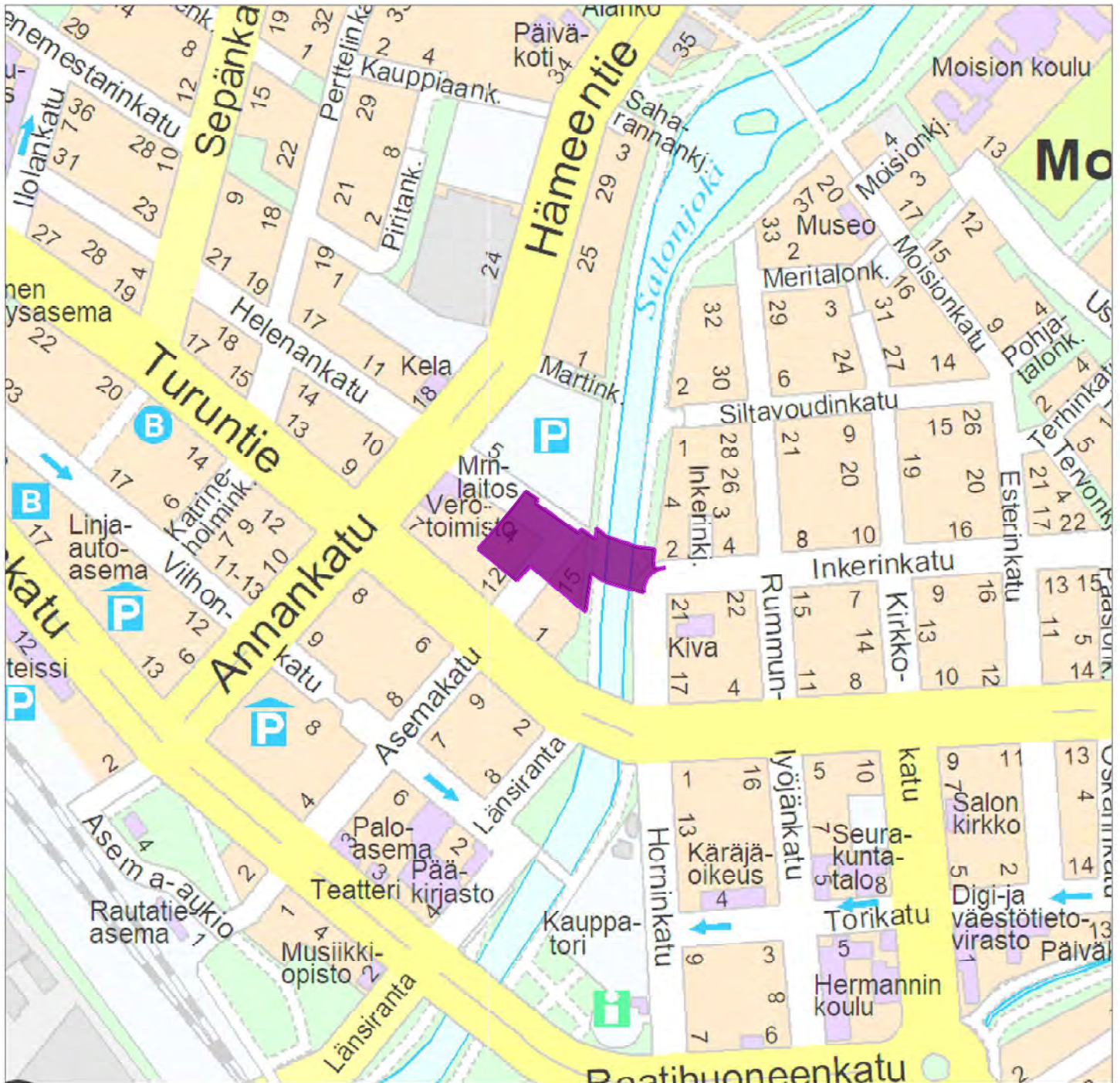




Maankäyttöpalvelut

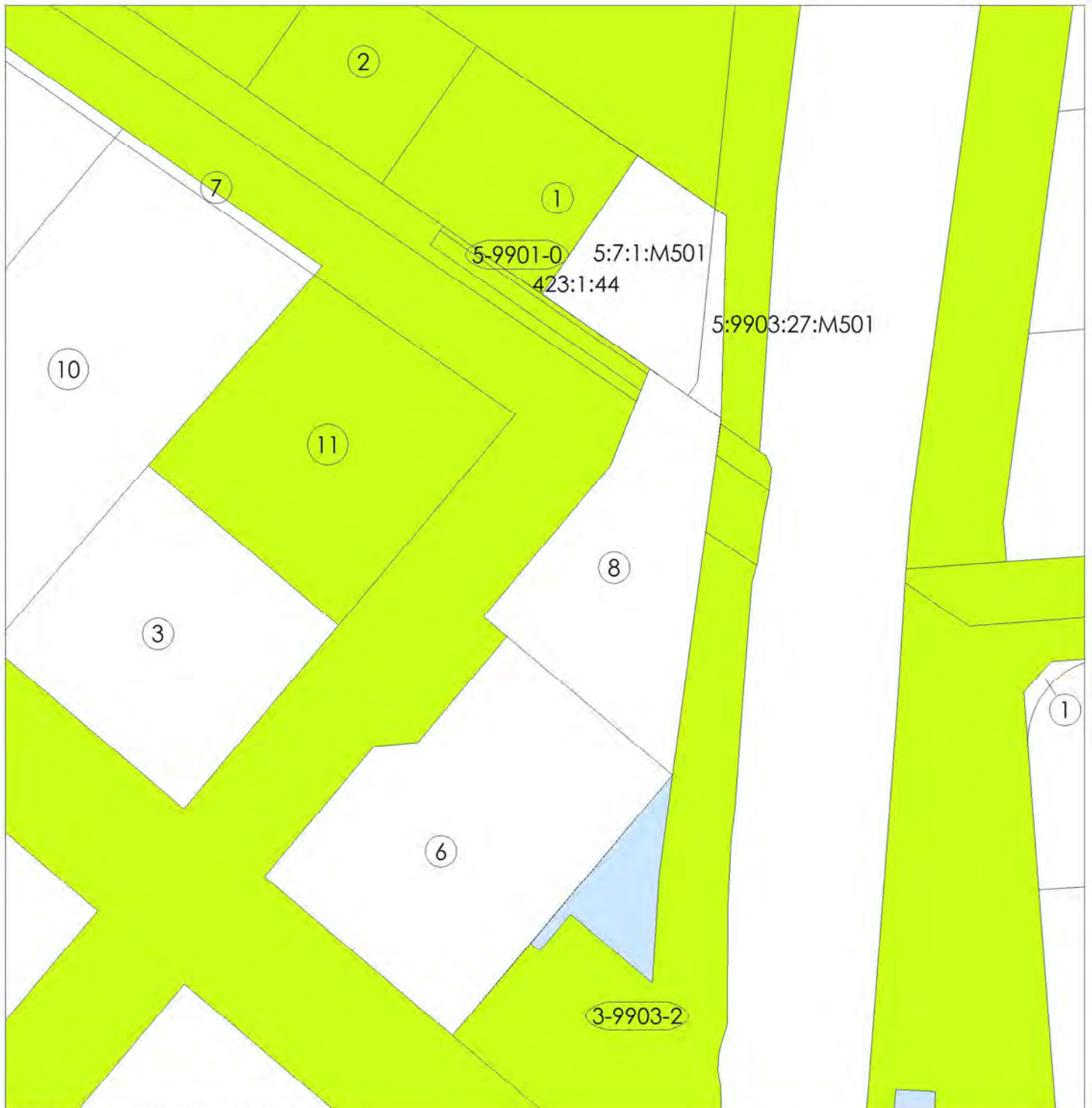


© Salo kaupunki

Asemakaavan muutos
Asemakatu 14 ja Helenansilta
Sijaintikartta
1:5000
17.01.2025

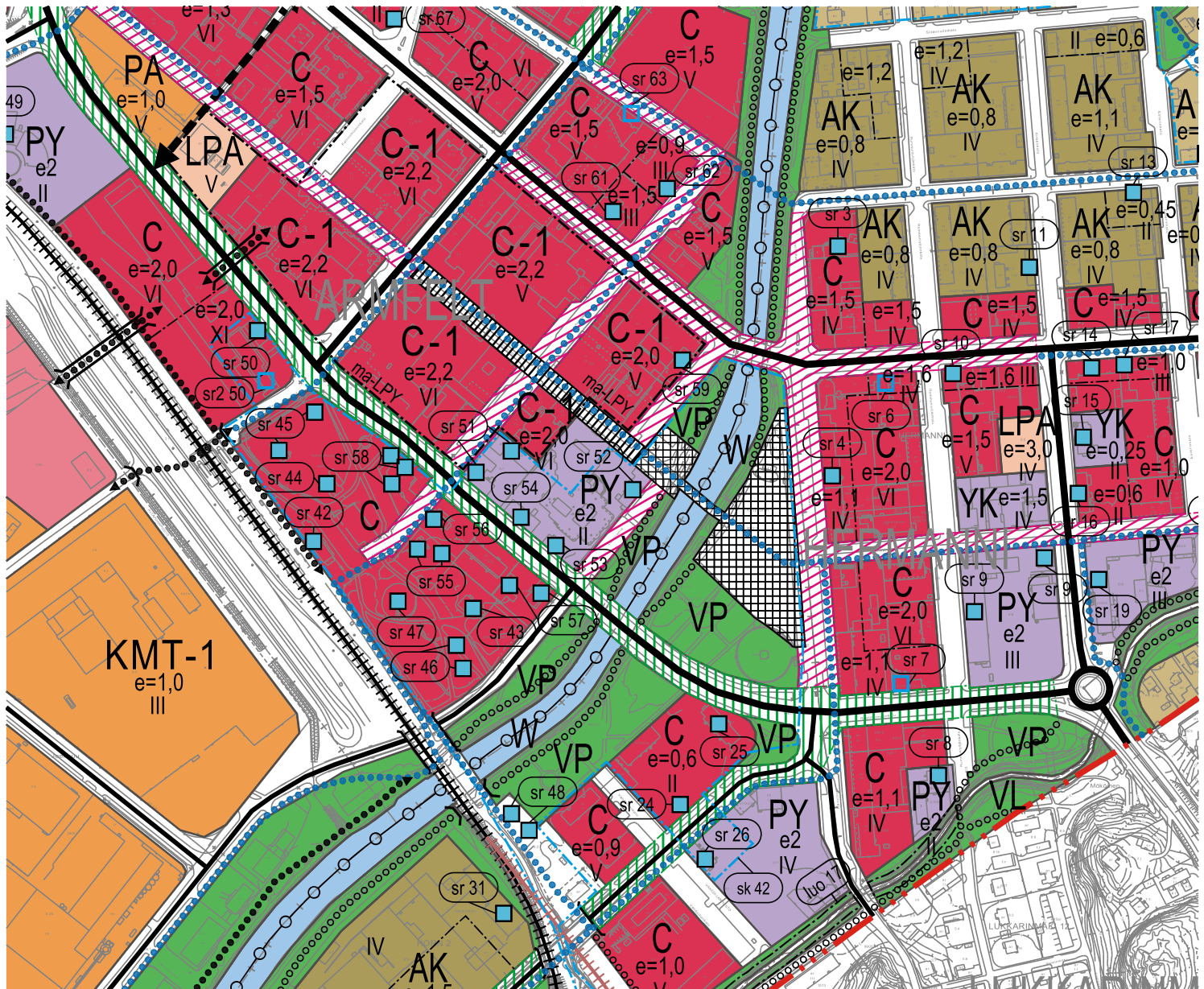
Merkintöjen selitykset:

-  Yksityisen omistamat alueet
-  Kaupungin vuokraamat alueet
-  Kaupungin haltuunotetut alueet
-  Kaupungin omistamat alueet
-  Valtion omistamat alueet

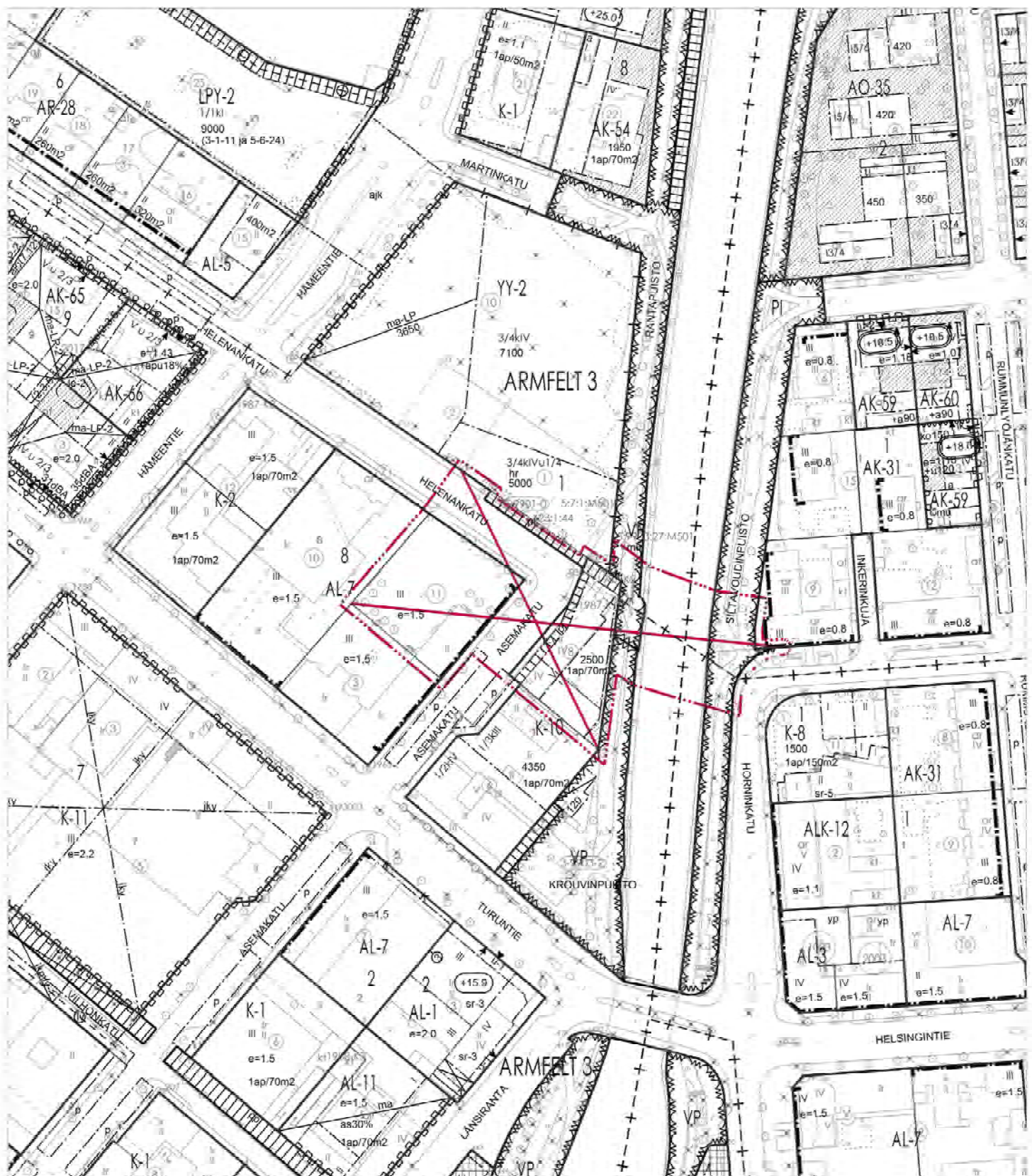


© Salon kaupunki ja MML, 2024

**Asemakatu 14 ja Helenansilta
Maanomistuskartta
1:1000
04.11.2024**



työ nro. 82132063





ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSIÄ JA -MERKINTÖJÄ:

ASEMAKAAVA MUUTOS ASEMAKATU 14 JA HELENANSILTA

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Vesialue.

Puisto

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva punainen viiva.

Kaupunginosan raja.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Sitovan tonttijakon mukaisen tontin raja ja numero.

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

Korttelin numero.

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

Katu

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia asumisen kerrosalasta tulee vähintään toteuttaa asukkaiden yhteis- ja vapaa-ajatuina. Yhteiskäyttötilat voi sijoittaa joustavasti korttelin yhteisiin, joko suojeltuun rakennukseen tai uuteen rakennukseen.

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Luonnon monimuotoisuuden kannalta mahdollisesti erityisen tärkeän alue. Vesistöissä voi esiintyä Vuolejokisimpukkaa. Esiintyminen tulee selvittää ennen aluetta koskevia rakentamistoimenpiteitä ja tarvittaessa siirtää simpukat. Siirrosta pyytää lupa alueellisesta ELY-keskuksesta.

Rakennusala.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa kahvilaa tai ravintolaa palvelevan terrassin. Terrassi voidaan toteuttaa lasitettuna.

Auton säilytyspaikan rakennusala.

Maanpäällinen pysäköintikannella katettu tila. Autojen ja polkupyörien säilytystiloja saa sijoittaa kahteen tasoon rakennusoikeuden estämättä. Pysäköintikansi ja siihen liittyvät luiskat, ovet ja ikkunat on suunniteltava niin, että ne toimivat arkkitehtuurillisena osana uutta kerrostalorakennusta sekä kaupunkikuvallisesti laadukkaana rakenteena. Pysäköintikannen päälle on ajoyhteys järjestettävä sisäpihan puolelta. Helenankadun puolella pysäköintikannen seinän eteen tulee istuttaa seinään tukeutuvia, korkeaksi kasvavia köynnöskasveja tai se pitää käsitellä jollakin muulla sopivalla tavalla siten, että vältetään yksitoikkoisen muurimainen vaikutelma.

Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa

Sijainnillaan ohjeellinen jalankulku- ja polkupyörätie.

Alueen osa, jolle saa rakentaa pyöräily- ja jalankulkusillan.

Yleiselle jalankululle varattu tontin osa, jonka kadun puoleiseen reunaan saa sijoittaa kannatuspilareita.

Istutettavan alueen osa. Alue tulee istuttaa maanpeite-, pensas- tai puistutuksin. Istutusten lisäksi voidaan rakentaa myös kivettyjä pintoja niin, että kokonaisuus muodostaa katu ympäristön viihtyisyyttä ja mielenkiintoisuutta lisäävän elementin.

Istutettava alueen osa.

Suojeltava puu.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



sr-2



Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.

Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee sellaisia, että rakennuksen arvokas luonne säilyy.

sr-2 rakennukseen voi rakentaa palveluita ja/tai liiketoimintaa. Toiseen maantasokerrokseen voi sijoittaa asuntoja.

Rakennuksen muutos- ja korjaussuunnitelmista tulee pyytää alueellisen vastuuseen lausunto ennen rakentamisluvan myöntämistä.

Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

AL-1 - KORTTELIALUEELLA:

Autopaikkoja (ap) on rakennettava vähintään seuraavasti:

- Asunnot 1 ap / 120 k-m²
- Liike-, toimisto-, myymälä-, kerho tms. tilalle tulee osoittaa 1 ap / 70 k-m²

Polkupyöräpaikkoja (pp) tulee toteuttaa vähintään seuraavasti:

- Asunnot 1 pp / 40 k-m²
- Liikeilat 1 pp / 40 k-m²

Autopaikat on rakennettava autopaikoitukselle varatulle rakennusalueelle.

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

Loput pyöräpaikoista saa sijoittaa ulkotilaan läheisiä keskeisiä kulkureittejä. Kaikissa pyöräpaikoissa tulee olla runkolukitus mahdollisuus.

Liiketilojen vähimmäisvaatimuksen mukaisten pyöräpaikkojen tulee sijaita paasisäilytyksen läheisyydessä.

K-10 kortteli alueella

Autopaikkoja (ap) on rakennettava vähintään seuraavasti:

- 1 ap / 70 k-m²

KAUPUNKIKUVA, RAKENTAMISEN TAPA JA PIHA-ALUEET AL-KORTTELI ALUEELLA

Uudisrakennusten sekä korjaus- ja muutostöiden tulee sopeutua sijoituksen, mittasuhteiden, materiaalien ja väriyksen osalta alueen kulttuurihistoriallisiin ominaispiirteisiin.

Korttelin piha-alueet tulee toteuttaa vehreinä ja yhteiskäyttöisinä. Pihajärjestelmä tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että ne muodostavat toiminnallisen ja kaupunkikuvallisen kokonaisuuden. Korttelialueilla on varattava leikki- ja asukkaiden muuhun oleskeluun sopivaa aluetta rakentamattomalla pihatasolla vähintään 10m² / 100m² asuinrakennusalueen kohden.

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

Uuden asuinrakennuksen kattomuodon tulee olla harjakatto, aumakatto tai mansardikatto. Katemateriaalin tulee olla koneasennattua peltiä, värinä musta, harmaa, punainen tai vihreä.

Parvekkeiden ja terassien on oltava ilmeeltään keveitä. Sisäpihan puolella parvekkeiden tulee olla joko kattamattomia ulokeparvekkeita ja ranskalaisia parvekkeita tai sisäänvedettyjä parvekkeita. Asemakadun ja Helenankadun puolella parvekkeet tulee olla ranskalaisia parvekkeita.

Julkisivuissa käytettävien materiaalien tulee olla kestäviä ja yksityiskohtien viimeistellyt. Uuden rakennuksen pääasiallisen paikallamuutattua tiiltä, tiilien päälle tehtyä rappausa tai puuta. Julkisivussa ei saa olla näkyviä elementtisaumoja.

Tiilijulkisivuissa ja rapatuissa julkisivuissa tulee käyttää vaaleita sävyjä. Puujulkisivuihin tulee olla ilmeeltään ja väriykseltään sopivia ympäristöön. Korttelin värimaailmaan tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus.

Katutasen kerros tulee erottaa julkisivultaan muista kerroksista. Ensimmäisen kerroksen ulkoseinässä tulee olla kaupunkikuvallisesti korkealuokkaisia materiaaleja ja ne on jäsenneltävä ovi- ja ikkuna-aukoin.

LISÄRAKENTAMISOIKEUS

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa

- asukkaiden yhteistilat
- porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta
- alueen sähköjakelun vaatimat muuntamotit
- ilmanvaihtokonehuoneet
- viherhuoneet
- maanpäällisen pysäköintikannen

Nämä tilat eivät mitoiteta auto- ja polkupyöräpaikoja.

JÄTEHUOLTO

AL-korttelialueilla tulee olla keskitetty jätteen keräys. Jätehuolto tulee integroida uuteen asuinrakennukseen.

HULEVEDET

AL-korttelialueilla vettä läpäisemättömillä pinnoilla tulee hulevesiä viivyttaa alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 1m³ jokaista 100 m² kohden. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjäntä 12-48 tunnin kuluessa täyttymisestäään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Korttelialueilla tulee suosia luonnonmukaisia hulevesikäsittelymenetelmiä. Kortteleille tulee laatia rakentamisluvan yhteydessä hulevesi- ja pelastustiesuunnitelma. Rakennusluvan yhteydessä hyväksyttävässä hulevesisuunnitelmassa tulee huomioida myös rakentamisaikaiset hulevesien hallintajärjestelmät sekä mahdollisen sammuusveden vaikutus hulevesien laatuun.

ENERGIA

AL-korttelialueilla on sovellettava energiatehokkaan rakentamisen periaatteita. Energiankulutus on pidettävä alhaisena ja on oltava valmius hyödyntää uusiutuvia energianlähteitä. Hiilijalanjalki on pidettävä pienenä.

TÄMÄN KAAVA-ALUEEN TONTTIJAKO ON SITOVA



Asemakatu 14 ja Helenansilta

Havainnekuva laatimisvaihe/luonnosvaihe

Kaavatyön yhteydessä tarkastellaan alueen käyttöä ja uuden rakennuksen kokoa. Esitetyt kuvat havainnollistavat yhtä kaavan mahdollistamaa ratkaisua.

Katujen suunnittelu sekä kävely- ja pyöräily-yhteyksien liittäminen uuteen siltaan tarkentuvat katusuunnittelun aikana. Uuden sillan paikka on esitetty kaavassa ohjeellisena, ja se tarkentuu sillan suunnittelun edetessä. (Kuva ei mittakaavassa)

@Salon kaupunki/maankäyttöpalvelut