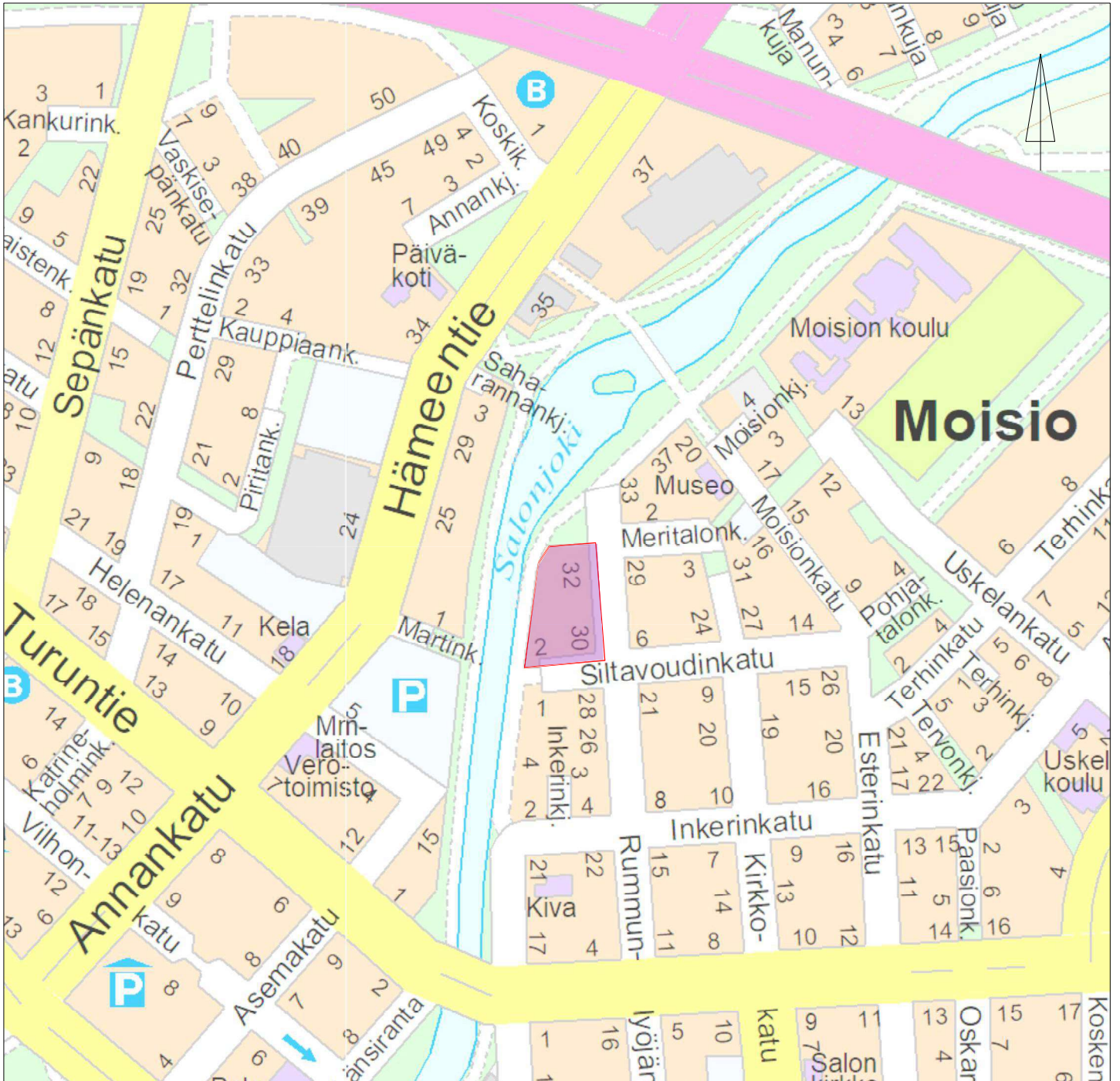
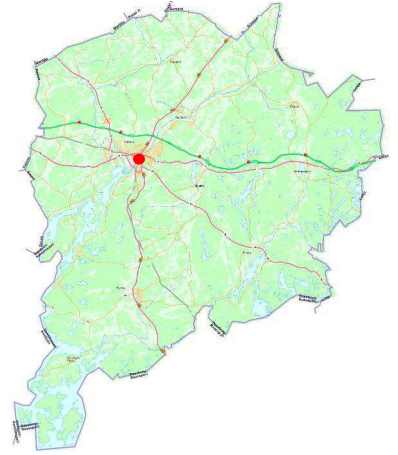




Maankäyttöpäalvelut



© Salon kaupunki

**Moision Rantapuisto
Sijaintikartta
1:5000**

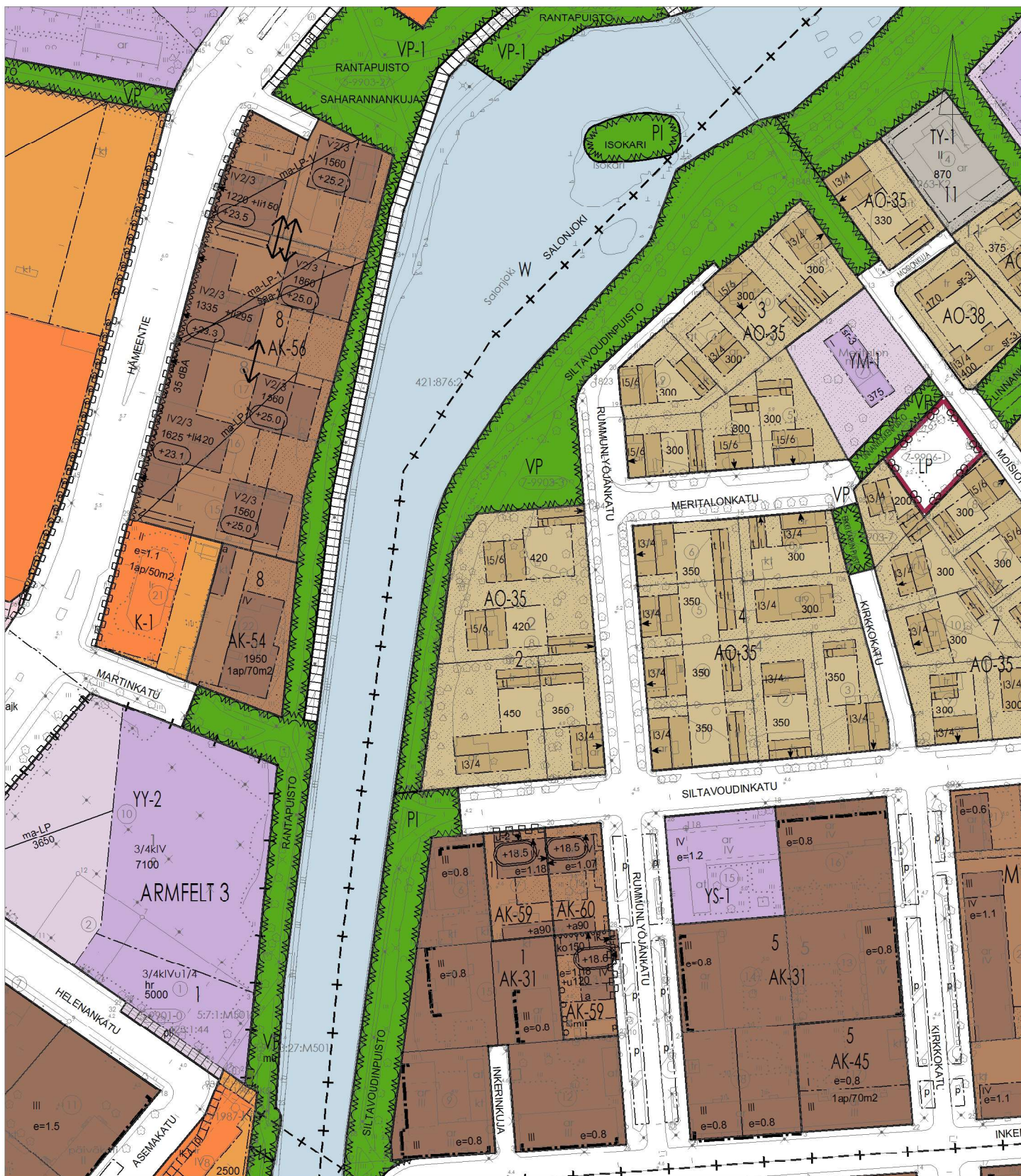
Merkintöjen selitykset:

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





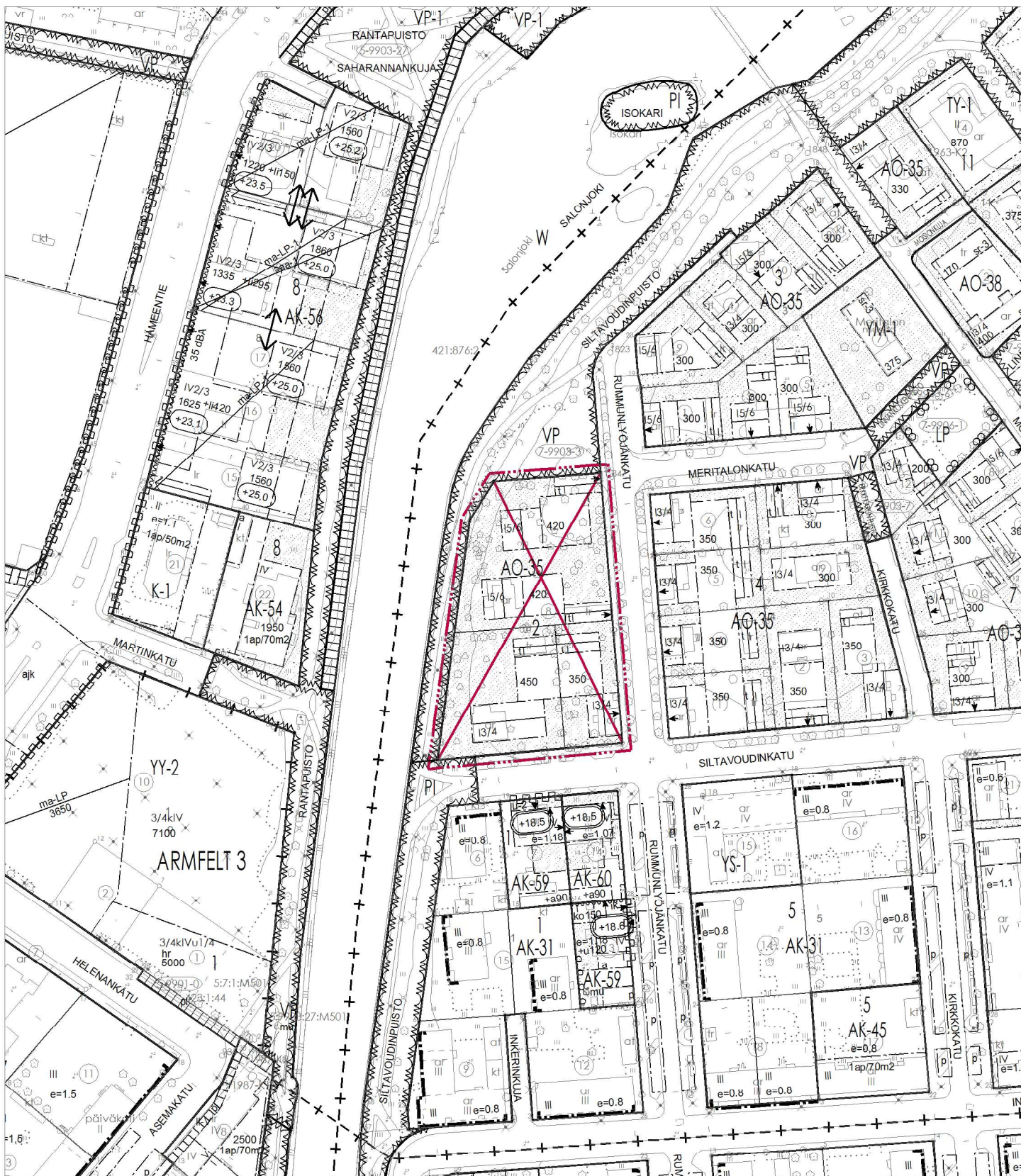
Maankäyttöpäalvelut



**Moision Rantapuisto
Kopio ajantasa-
asemakaavasta
1:2000**



Maankäyttöpalvelut



© Salo kaupunki ja MML, 2024

**Moision Rantapuisto
Poistuva kaava
1:2000**

LIITE 6

Kannanotto Moision Rantapuiston osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan

Osallisuus

Moision Rantapuiston alue sijoittuu Salonjoen vehreälle rannalle ja kuten oikeusvaikutteisessa Salon keskustan osayleiskaava 2035 -selostuksessa todetaan, kyseessä on yksi Salon sydänalueista: ”Osayleiskaavan lähtökohtana on vanhan Salon ja Halikon keskustojen olemassa oleva rakenne, joka on syntynyt useiden vuosisatojen kuluessa ja saavuttanut nykyisen, omaperäisen ilmiänsä paikallisten ihmisten tarpeiden ja yleisten yhteiskunnallisten muospaineiden yhteistuloksena. Tämän omaleimaisen, salolaisen ympäristön parhaat piirteet – hyvä saavutettavuus, arjen sujuvuus, ihmisläheisyys, pienimittakaavaisuus, vehreys, vireät kaupungit – halutaan säilyttää. Salon tori ja Salonjoki vehreine rantoineen sekä kaupallinen ydinkeskusta ovat Salon sydänalueita, joiden viihtyisyys ja kauneus tulee olla kaiken keskustasuunnittelun lähtökohtana.”

Kyseessä onkin kaupunkikuvallisesti merkittävä alue, joten kaikilla kaupunkilaisilla ja niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, tulee ottaa osallisiksi. Tätä edellyttää myös maankäyttö- ja rakennuslain 62 §, jonka mukaan kaavan osallisia ovat lähialueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman osallisia koskeva kohta tuleekin täydentää vastaamaan kyseistä lain pykälää.

Tavoitteet

Moision Rantapuiston OAS:n mukaan kaupungin tavoitteena on korttelin kehittäminen ja keskustasuunnittelun lisääminen, sekä tutkia kiinteistöillä sijaitsevien rakennusten säilyttäminen ja suojelu.

Salon kaavoituskatsaus 2024 -dokumentissa Moision Rantapuistoa kuvataan seuraavasti ”Uusien seniorirakennusten rakentamismahdollisuuden tutkiminen osayleiskaavan mukaiselle suojelu- ja AP-alueelle.”

Nyt työn alla oleva asemakaavamuutostyö perustuu maanomistajan 29.3.2017 tekemään aloitteeseen alueen asemakaavoittamisesta, ja asemakaavan muutoksen laatiminen ja kaavoituksen käynnistämissopimus hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 19.6.2023 §200. Kyseisessä pöytäkirjassa todetaan, että ”maanomistajan tavoitteena on asemakaavan muutos aiemman poikkeamishakemuksen mukaisesti.” Tuolloin poikkeamislupahaun aikaan asiasta kirjoitti Salon Seudun Sanomat (13.6.2016) ja artikkelista selviää, että ”alueelle suunnitellaan ainakin 25 asuntoa, jopa yli 30 asuntoa asiakkaiden toiveiden mukaan”. Vertailun vuoksi voimassa olevassa asemakaavassa kaavaan on merkitty neljä asuinrakennusta, ja alue kuuluu erillispientalojen (AO) alueeseen.

Salon keskustan osayleiskaavan 2035 selostuksessa esitellään osayleiskaavan päätavoitteena mm. sitä, että ”Osayleiskaava-alueella varaudutaan noin 2000 uuteen asukkaaseen, joista merkittävä osa tulee olemaan palveluja tavoittelevaa vanhenevaa väestöä ja maahanmuuttajataustaista väestöä. Jotta keskusta pysyisi kuitenkin väestörakenteeltaan tasapainoisena ja monipuolisena, tulee rakentamisen tavoitteena olla kaikille väestöryhmille – myös lapsiperheille – sopivan elinympäristön luominen.” Edelleen samaisen selostuksen mukaan kaupungin väestömäärä oli osayleiskaavatyön käynnistyessä vuoden 2011 alussa 55 243 asukasta. Asukasluku ei ole kehittynyt, niin kuin selostuksessa on ennakoitu (+ 0,5% / vuosi), vaan on sen sijaan laskenut n. 51 000 asukkaaseen. Jos sama kehitys jatkuisi, olisi Salon asukasluku vuoden 2035 tietämällä n. 48 000 asukasta.

Edellä esitetty huomioiden niin jo pienempikin asuntotuotanto vastaisi kyseisen alueen kohdalla kaupungin kaavoitukselle asettamaan tavoitteeseen keskusta-asumisen lisäämisestä, varsinkin kun samaan aikaan keskusta-alueella on useita asemakaavamuutoksiin tähtääviä hankkeita käynnissä, kuten Moisio, kortteli 8 ja Esterinkatu-Inkerinkatu. Nämä molemmat ovat OAS-vaiheessa ja kaupungin tavoitteena on tutkia uusien kerrostalojen rakentamista kaava-alueelle. Lisäksi Salon kaavoituskatsauksen mukaan keskusta-alueella tai sen läheisyydessä on myös useampia muita kerrostalojen asemakaavoja esiselvitys-, laadinta- tai valmisteluvaiheessa. Osayleiskaavan mukaan ”suurin uudisrakentamisen lisäys on kuitenkin osoitettu asemansseudulle, missä sallitaan molemmiin puolin rataa jopa 11 kerroksiset työpaikkatoimintojen rakennukset.” Tälle alueelle ei kuitenkaan löydy asuinrakentamiseen liittyviä asemakaavahankkeita, joten kaupungille jää runsain mitoin kaavoitettavaa aluetta uudisrakentamisen lisäämiseksi keskusta-alueelle myös tulevaisuudessa.

Osayleiskaavan päätavoitteiksi on esitetty mm. seuraavaa: ”Salon keskustassa on pystyttävä toimimaan ja rakentamaan järkevästi sekä nopean että hitaan kasvun oloissa. Tämä on mahdollista käyttämällä ensin mahdollisimman hyvin hyödyksi jo rakennettu ympäristö ja varautumalla uudisrakentamiseen ja vanhan uudistamiseen kysynnän ja kehitystarpeiden mukaisesti.”

Muun muassa yllä olevat kappaleet huomioiden OAS:n tavoitteita tuleekin suhteuttaa vastaamaan keskusta-asumisen lisäyksen todellista tarvetta ja huomioida mahdollisimman laajasti jo rakennetun ympäristön hyödyntäminen. Lisäksi kaavoituksen taustalla olevan tavoitteen eli seniorirakennusten rakentamisen osalta tulisi huomioida, että keskusta pysyisi kuitenkin väestörakenteeltaan tasapainoisena ja monipuolisena kaikille väestöryhmille – myös lapsiperheille. Jos aluetta ollaan kaavoittamassa yksipuolisesti vain yhden väestöryhmän (tässä seniorit) tarpeet ja toiveet huomioiden, voi tällä kaavoituksella luotava elinympäristö jättää jonkin toisen väestöryhmän osalta (tässä lapsiperheet) oleellisia elementtejä huomioimatta. Asemakaavoituksen tavoitteena tuleekin olla varmistaa hyvä elinympäristö, kuten Salon kaavoituskatsaus 2024 -dokumentissa todetaan.

Vaikutusten arviointi & selvitykset

Kuten OAS:ssa mainitaan, niin kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Koko kaavaprosessin ajan tulee tuottaa tarvittavia laadukkaita tutkimuksia ja selvityksiä. Alla on mainittu muutama kannanotto tehtäviin tutkimuksiin / selvityksiin.

Topografia ja maaperä

Koska kaavoitettava alue rajoittuu yhdeltä reunaltaan vain muutaman metrin päähän Salonjoesta ja koska alue on laajasti vanhaa merenpohjaa, jota nykyään jopa 50 metriä paksu savikerros peittää, tulee maaperä- / pohja- ja perustamistaputkimus tehdä kattavasti.

Maisema ja luontoselvitys

Koska kaavoitettava alue sijaitsee aivan keskustan läpi virtaava Salonjoen vieressä, ja lisäksi alueella kasvaa monia erilaisia ja -ikäisiä kasveja, erityisesti puita, alue on mahdollistanut monelle eläinlajille, erityisesti linnuille, soveltuvan pesimis- ja levähtämispaikan. Tämä on mahdollistanut muusta keskusta-alueesta poikkeavan eläinlajiston ja maiseman – myös äänimaiseman. Alueella on myös useana vuonna havaittu lepakoita ja tunnistettu myös niiden päiväpiiloja. Alueen luontoarvoista onkin tehtävä kattava selvitys. Lisäksi alueen puusto on inventoitava ja siitä on tehtävä erillinen puustokartoitus.

Lopuksi esitämme, että asemakaavahankkeen aikana järjestetään myös kuulemistilaisuus, jossa paikan päällä esitellään hanketta kaavoittajan toimesta.

Salossa 30.10.2024

A

Asuinrakennusten korttelialue.

Rakennusoikeus on toteutettava siten, että länsirajan rakennuspaikoilla on 3 erillistä rakennusta tontilla 9 ja 2 erillistä rakennusta tontilla 10.

Rummunlyöjäkadun puoleisilla rakennuspaikoilla saa olla enintään 2 asuntoa/ rakennus. Rakennuksia on toteutettava 2/rakennuspaikka.

Rakennuksen ulkovoivauksen tulee olla puuta ja julkisivujen jäsentely, ovi- ja ikkuna-aukot sekä näiden muodot ja jaot, kattomuoto ja muut alueen rakennuksille ominaiset yksityiskohdat, käytetty materiaali ja väri soveltuvat ympäristöön. Kattomuodon tulee olla perinteinen harjakatto, jonka kaltevuus on 1:2-1:1,5. Materiaalina lukkosauma- tai konesaumapeltikate tai tiilikate värinä musta tai tiilenpunainen.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

7

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

MOIS

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

2

Korttelin numero.

100

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

100/260/2

Lukusarja osoittaa rakennuspaikan kunkin asuinrakennuksen vähimmäisrakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä, rakennuspaikan enimmäisrakennusoikeuden kerrosneliömetreinä, sekä rakennusten määrän.

I

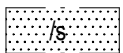
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

I u 2/3

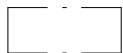
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

123

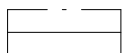
Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.



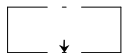
Puustoisena säilytettävä/ istutettava alueen osa. Alueella tulee maanpinta säilyttää nykyisellään. Autopaikkoja voi sijoittaa alueelle, jossa ei ole olemassa olevaa puustoa.



Rakennusala.



Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

sk-1

Rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokas alue. Alueelle voidaan sijoittaa uutta rakentamista ja toteuttaa muita ympäristöön vaikuttavia toimenpiteitä, kuitenkin siten, että aluekokonaisuuden kulttuurihistoriallisen arvon säilyminen ei vaarannu.

Yleiset määräykset

Autopaikat

1 ap / 85 kerrosneliometriä

1 pp/ 40 kerrosneliometriä

Pyöräpaikat tulee olla joko lukitussa tilassa tai katoksessa sisäänkäyntien läheisyydessä.

Autokatokset

Autokatokset voi toteuttaa rakennusoikeus ylittäen. Autokatokset on jaettava osiin siten, että toteutetaan enintään 5 autopaikkaa/ katos.

Kaupunkikuva, rakentamisen tapa ja piha-alueet

Erityistä huomiota on kiinnitettävä uudisrakennusten arkkitehtonisesti korkeaan laatuun, sekä toteutuksen korkeaan tasoon, jotta se olisi sopusoinnussa alueen merkityksen ja suojelutavoitteiden kanssa. Uudisrakentamisen rakennusmateriaaleilta vaaditaan korkeatasoisia laatuominaisuuksia. Aurinkopaneelien värisävyn tulee olla katemateriaalin sävyä.

Rakentamatta jääviä rakennuspaikan osia, joita ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin, on hoidettava ympäröivään maisemaan sopivina pihapuistoina. Tontilla on varattava leikkiin ja asukkaiden oleskeluun sopivaa aluetta rakentamattomalla pihatasolla vähintään 10m²/ 100 asuinkerrosalaneliometriä kohden.

Jätehuolto sekä viher- ja puutarhajätteen käsittely

Jätehuolto tulee rajata jäteaitauksella tai katoksella. Puutarhajäte tulee kompostoida korttelikohtaisesti yhteispihalla tai kuljettaa jäteasemalle. Puutarhajätettä ei saa viedä lähivirkistysalueille.

Hulevedet

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulee hulevesiä viivyttaa alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 1 m³ jokaista 1 00 m² kohden. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12-48 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto.

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

Energia

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

Tämän kaava-alue kuuluu sitovan tonttijaon alueeseen.

LIITE 8

Moision Rantapuisto

Havainnekuvat



Asemapiirros



Havainnekuva