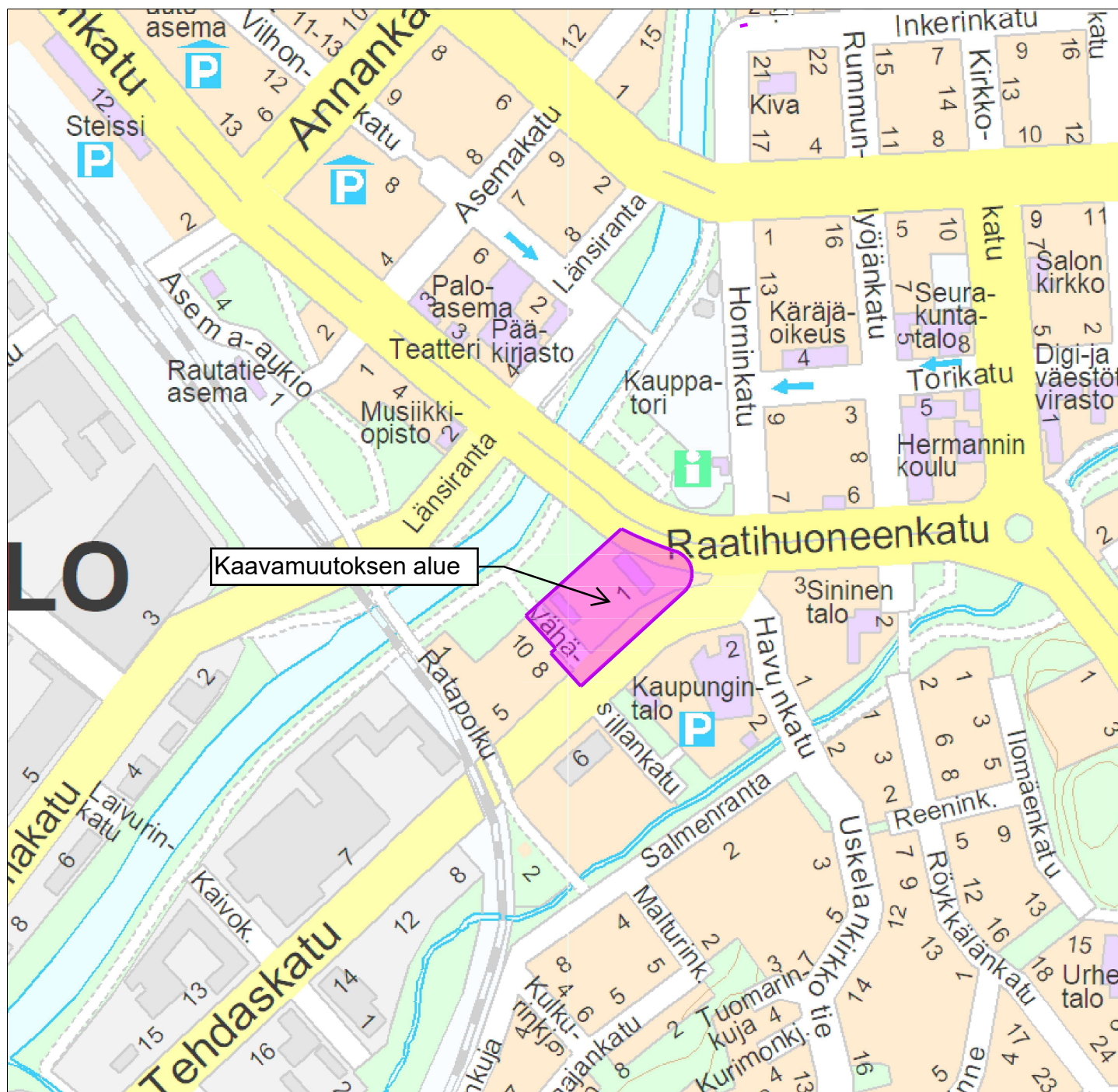
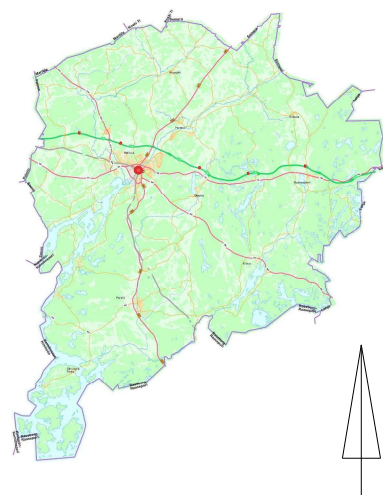




Maankäyttöpalvelut

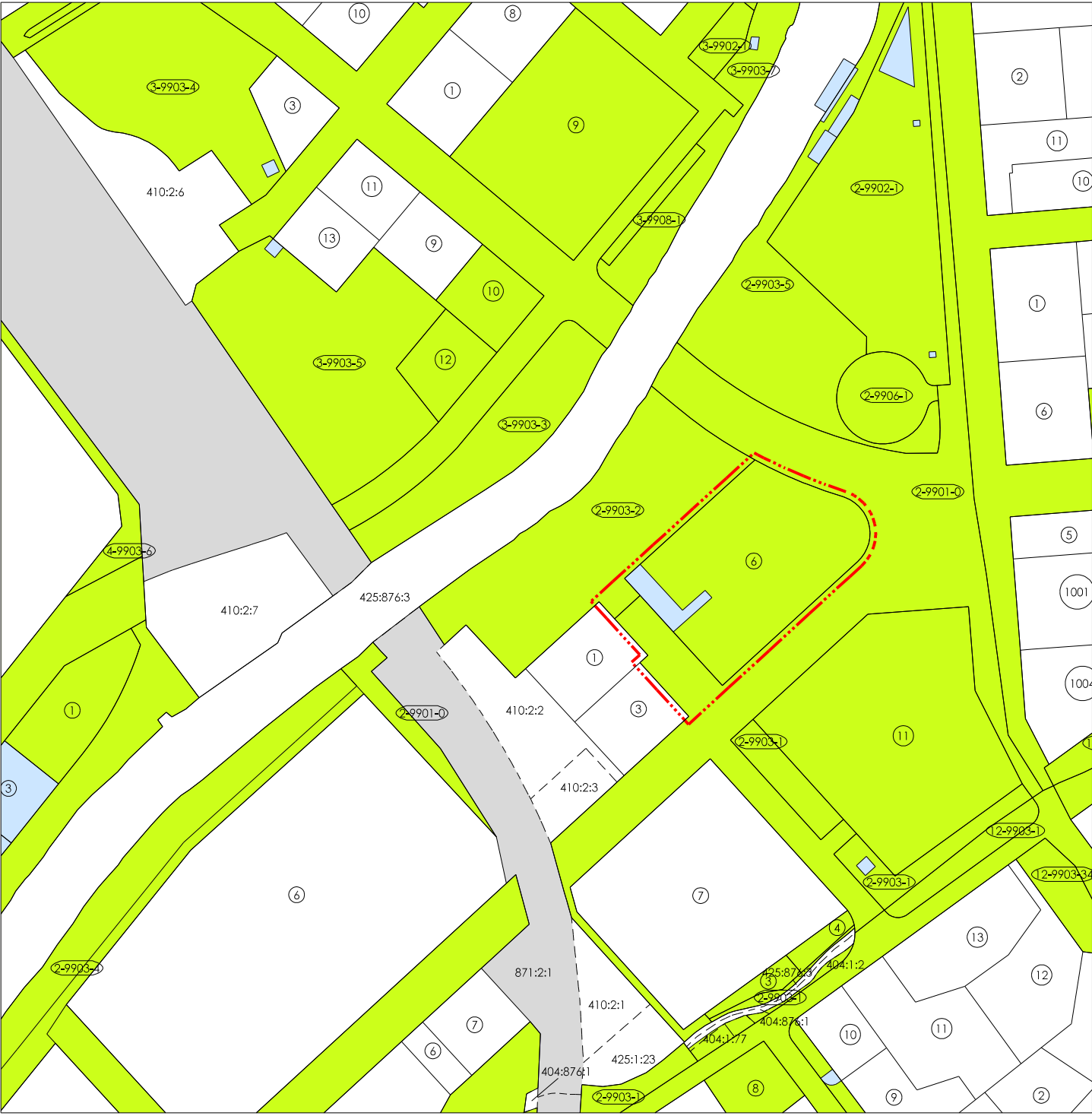


© Salo kaupunki

**Vanhan kaupungintalon kortteli akm
Sijaintikartta
1:5000
13.08.2025**

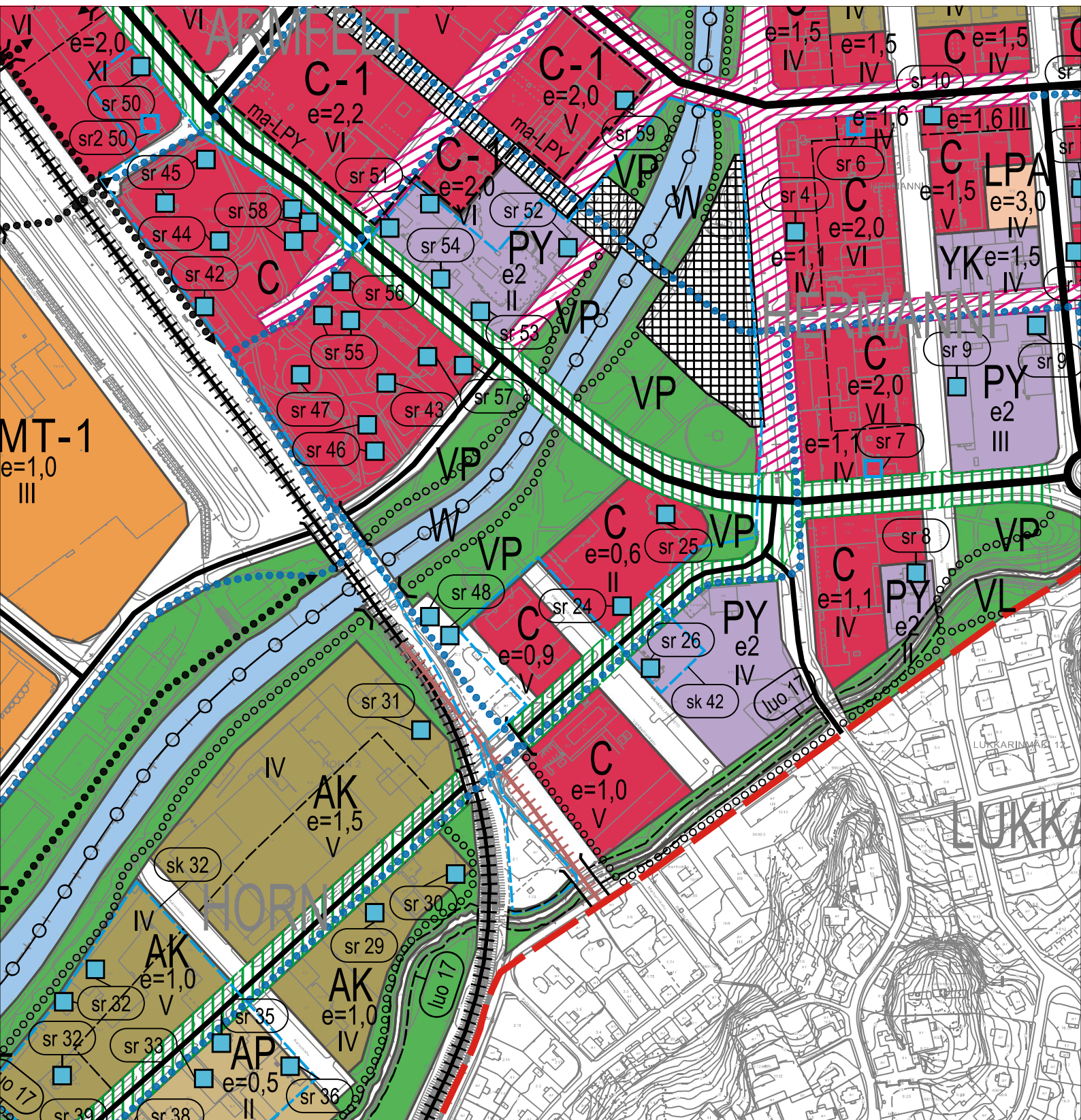
Merkintöjen selitykset:

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



© Salon kaupunki ja MML, 2025

**Vanhan kaupungintalon kortteli akm
Maanomistuskartta
1:3000
13.08.2025**



© Salon kaupunki, MML 2025

Kopio SALON KESKUSTAN OSAYLEISKAAVASTA 2035

Kaavatunnus: 734 070414§39

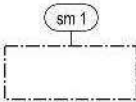
Ei mittakaavassa

OSAYLEISKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AP	Pientalovaltainen asuntalue.
AO	Erillispientalojen alue.
AK	Asuinkerrostalojen alue.
C	Keskustatoimintojen alue. Uudisrakennuksissa katutason kerrokseen tulee sijoittaa kadulle aukeavia liikkeitä tai toimistoja vähintään 50% liikekadun varrella sijaitsevan rakennuksen pohjakerroksen korrosalasta.
C-1	Keskustatoimintojen alue. Liike- ja/tai toimistotilaa tulee rakentaa kahteen ensimmäiseen kerrokseen ja nämä tilat tulee olla yhdistettävissä tonttien välillä. Alueelle voidaan rakentaa asuntoja edellyttäen, että liiketilojen pysäköinti ja huoltotilat voidaan toteuttaa. Alueen autopaikotus sijoittuu pääosin maanalaisiin tiloihin, jossa pysäköintijärjestelyt tulee olla yhdistettävissä tonttien välillä luiskin ja ajoyhteyksin.
P	Palvelujen ja hallinnon alue.
PA	Yhdistetty asuinrakennusten ja palvelujen alue.
KM	Kaupallisten palvelujen alue, jolle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksiköitä.
KMT-1	Kaupallisten palvelujen ja työpaikkojen alue. Alue on tarkoitettu paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan sekä työpaikkojen alueeksi. Alueelle saa 15.4.2015 jälkeen sijoittaa myös merkitykseltään seudullisia paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan suuryksiköitä, mikäli maakuntakaava sen mahdollistaa. Alueella voi olla korjaamoja, varastointia, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta ja siihen liittyvää myymälä- ja toimistotilaa. Asuntoja saa rakentaa toimipaikan omaa tarvetta varten. Alueelle saa sijoittaa vain sellaisia vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha-, maatalous- ja kodintekniikkakauppaa. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan suuryksikköä.
KMT-2	Kaupallisten palvelujen ja työpaikkojen alue. Alue on tarkoitettu paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan alueeksi sekä työpaikkojen alueeksi, jossa voi olla ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta ja siihen liittyvää myymälä- ja toimistotilaa. Asuntoja saa rakentaa toimipaikan omaa tarvetta varten. Alueelle saa sijoittaa vain sellaisia vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha-, maatalous- ja kodintekniikkakauppaa. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan suuryksikköä.
K-res	Kaupallisten palvelujen ja työpaikkojen reservialue. Aluetta kehitetään keskustan sisääntuloalueena. Syntyvän kaupunkikuvan tulee olla laadullisesti korkeatasoista huomioiden sijainti valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella. Seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön osalta soveltuvuus määrittää maakuntakaavassa.
TP	Työpaikka-alue.
TP-1	Työpaikka-alue. Alueella voi olla toimisto- ja palvelutyöpaikkoja, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta ja siihen liittyvää myymälätilaa sekä varastointia. Työpaikkarakentamisen tulee olla ympäristövaikutuksiltaan liike-, toimisto- ja näihin verrattavia tiloja. Erityistä huomiota on kiinnitettävä jokivarren maisemaan ja siihen, ettei jokivarren virkistysalueen toiminnoille aiheuteta häiriötä.
TP-2	Työpaikka-alue. Alueella voi olla toimisto- ja palvelutyöpaikkoja sekä myymälätilaa. Alueella on kiinnitettävä erityistä huomiota arkkitehtuurin ja kaupunkikuvan korkeaan laatuun.
TP-3	Työpaikka-alue. Alue voidaan osoittaa asumiseen, jos nykyinen toiminta siirtyy muualle ja mahdolliset ympäristöhaitat lähialueella poistuvat.
TY	Teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.
PY	Julkisten palvelujen ja hallinnon alue.
YK	Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten alue.

	Yhdyskuntateknisen huollon alue.
	Pysäköintilaitosten alue.
	Lähivirkistysalue.
	Lähivirkistysalue, jolla ympäristö säilytetään. Alueen puusto, muu kasvillisuus ja pinnanmuodot on säilytettävä siten, että sallitaan vain luonnon- ja maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet erillisen hoitosuunnitelman mukaisesti. Alueelle voidaan sijoittaa polkuja sekä muita hoitosuunnitelmassa osoitettuja virkistyskäyttöä palvelevia rakenteita.
	Puisto.
	Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.
	Vesialue.
	Tori / aukio.
e=1,5	Korttelin tai sen osan suurin sallittu tehokkuusluku, eli kerrosalan suhde tontin/ rakennuspaikan pinta-alaan.
e1	Alue, jolla uudis- ja täydennysrakentamisen yhteydessä tavoiteltava korttelitehokkuus on 0,2 - 0,4 ja suositeltava rakennusten kerrosluku on korkeintaan 2.
e2	Alue, jolla uudis- ja täydennysrakentamisen yhteydessä tavoiteltava korttelitehokkuus on 0,5 - 1,5.
IV	Korttelin tai sen osan suurin sallittu kerrosluku, joka sisältää myös kerrosalaan kuulumattomat tilat kuten ullakon.
ARM	Kaupunginosan nimi.
	Maanalainen yleinen pysäköintilaitos.
	Pilaantuneiden maiden alue.
	Maankäytöllisiä rajoituksia maaperän mahdollisen saastumisen vuoksi.
	Vaara-alue.
	Sodanaikainen lentopommialue.
	Luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokas alue. 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.
	Aluetta voidaan hoitaa siten, että edistetään luonnon monimuotoisuuden ja erityispiirteiden säilymistä. Numeroindeksi viittaa kaavaselostuksen kohdeluetteloon.
	Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue. Alueelle tehtävien suunnitelmien ja toimenpiteiden tulee olla maiseman arvoja huomioivia ja turvaavia. Rakentamisen tulee kohdistua aukeamien reunoille olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen.
	Rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokas alue. Alueen ominaispiirteet tulee säilyttää. Suojelun yksityiskohtainen toteuttamistapa ja lisärakentamismahdollisuudet ratkaistaan asemakaavatasolla. Alueelle voidaan sijoittaa uutta rakentamista ja toteuttaa muita ympäristöön vaikuttavia toimenpiteitä, kuitenkin siten, että aluekokonaisuuden kulttuurihistoriallisen arvon säilyminen ei vaarannu. Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen rakentamista koskevan lupa-asian ratkaisemista. Numeroindeksi viittaa kaavaselostuksen kohdeluetteloon.
	Rakennus- tai kulttuurihistoriallinen tai maisemallisin perustein suojeltava rakennus. Merkinnällä osoitettua kohdetta ei saa purkaa eikä sen ulkoasua muuttaa siten, että kohteen arvokkaat ominaispiirteet tuhoutuvat. Korjaus- ja uudisrakentaminen tulee sopeuttaa kohteen historiallisiin ja maisemallisiin arvoihin. Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen ympäristöön voimakkaasti vaikuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä. Numeroindeksi viittaa kaavaselostuksen kohdeluetteloon.

Salon kaupunginvaltuuston 7.4.2014 hyväksymä osayleiskaavakartta on tarkistettu Turun hallinto-oikeuden päätöksen (21.4.2015) mukaisesti merkitsemällä päätöksessä mainitut suojelukohdeet sinisellä avoneliöllä kaavakartalle. Näiltä osin noudatetaan voimassa olevaa Salon yleiskaavaa 2020.

	Maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristökohde. Numero viittaa yleiskaavaselostuksen arvokohteiden luetteloon. Arvorakennusten suojelun toteuttamistapa ratkaistaan asemakaavoituksen ja/tai lupakäsittelyn yhteydessä. Myös asemakaava-alueen ulkopuolella rakennusten tai niiden osien purkaminen edellyttää lupaa (MRL 127.1§). Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen kohteelle/alueelle kohdistuvan lupahakemuksen ratkaisua. Suunnittelun ja rakennustoimenpiteiden tulee olla kokonaisuuden säilyttämistä turvaavia ja edistäviä.
	Paikallisesti arvokas kulttuuriympäristökohde. Numero viittaa yleiskaavaselostuksen arvokohteiden luetteloon. Arvorakennusten suojelun toteuttamistapa ratkaistaan asemakaavoituksen ja/tai lupakäsittelyn yhteydessä. Suunnittelun ja rakennustoimenpiteiden tulee olla kokonaisuuden säilyttämistä turvaavia ja edistäviä.
	Muinaismuistolaila rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevat maankäyttösuunnitelmat on lähetettävä maakuntamuseoon lausuntoa varten. Numeroindeksi viittaa kaavaselostuksen kohdeluetteloon.
	Muinaismuistolaila rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevat maankäyttösuunnitelmat on lähetettävä maakuntamuseoon lausuntoa varten. Numeroindeksi viittaa kaavaselostuksen kohdeluetteloon.
	Osayleiskaava-alueen raja.
	Alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Yleinen tie.
	Pääkatu.
	Kokoojakatu.
	Muu katu tai katualueen osa.
	Rautatie.
	Ulkoilureitti.
	Pyöräilyn pääreitti.
	Uusi tieyhteys.
	Katuvaraus.
	Katuyhteys toteutetaan mikäli Salaisen liittymä rakennetaan.
	Uusi kevyen liikenteen yhteystarve.
	Uusi rautatieyhteys (ESA-rata).
	Kiertoliittymä.
	Aliikulku.
	Kävelykatu.
	Kävelypainotteinen katu.
	Bulevardikatu.
	Ydinkeskustan sisääntulo- tai pääkatu, jota kehitetään kaupunkikuvallisesti uusilla katupuuriveillä tai säilyttämällä nykyiset kaupunkikuvallisesti merkittävät puurivit.
	Ohjeellinen veneväylä.
	Suurjännitelinja.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

Kaavakartan määräykset ja merkinnät ovat korttelikokonaisuuksien pääsääntöisen käyttötarkoituksen mukaan. Kaikkia yksittäisiä toimintoja ei ole merkitty kokonaisuuden luettavuuden säilyttämiseksi esim. puistoalueet ja pysäköinnit. Asemakaavatasolla merkinnät täsmennyvät.

Vanhan rakennuslain (kaavat ennen 1.1.2000) aikaisilla alueilla kaavoja uudistettaessa, kerrosalan laskentaperiaatteissa ja kerrosluvun määrittelyssä huomioidaan vanhan rakennuslain mahdollistama rakentaminen.

Osayleiskaavassa osoitettua kerroslukua ja korttelitehokkuutta (e1 ja e2 alueet) tarkennetaan kortteli- ja rakennuspaikkakohtaisesti asemakaavoituksen yhteydessä.

PYSÄKÖINTIMÄÄRÄYKSET:

- Käytettävän rakennusoikeuden ylittäessä rakennustehokkuuden $e=1,1$, on kaikki autopaikat kyseisen tehokkuuden ylittävän kerrosalan osalta lunastettava pysäköintilaitoksesta tai osoitettava kerrospysäköintinä tontilla.

Pysäköintilaitoksiin sijoitettuna autopaikkoja on osoitettava seuraavasti:

- Asuminen: yksi kutakin kerrosalan 84 neliometriä kohti kuitenkin vähintään yksi autopaikka asuntoa kohden.
- Palveluasuminen: yksi kutakin (tuetun asumisen) kerrosalan 180 neliometriä kohti
- Liiketilat: yksi kutakin kerrosalan 60 neliometriä kohti
- Toimisto-, ravintola- ja kokoontumistilat: yksi kutakin kerrosalan 84 neliometriä kohti

Maantasopysäköinnissä autopaikkoja on osoitettava seuraavasti:

- Asuminen: yksi kutakin kerrosalan 70 neliometriä kohti kuitenkin vähintään yksi autopaikka asuntoa kohden.
- Palveluasuminen: yksi kutakin (tuetun asumisen) kerrosalan 150 neliometriä kohti
- Liiketilat: yksi kutakin kerrosalan 50 neliometriä kohti
- Toimisto-, ravintola- ja kokoontumistilat: yksi kutakin kerrosalan 70 neliometriä kohti
- Teollisuuslaitokset: yksi viittä työntekijää kohti, kuitenkin vähintään yksi autopaikka kerrosalan 75 neliometriä kohti

KORKEUSASEMAVAATIMUKSET:

- Tulvariskialueiden rajausta ja korkeusasemat tulee määrittellä asemakaavoissa kulloinkin ajankohtaisen tiedon mukaan.

OLESKELUALUEMÄÄRÄYKSET:

- Tonttikohtaisen leikki- ja oleskelualueen vähimmäispinta-alan rakentamattomalla pihatasolla tulee olla 10m² / 100m² asuinkerrosalaa. Leikki- ja oleskelutilaa ei tule sijoittaa välittömästi paikoitusalueen viereen.

RAKENTAMISEN LAATUA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET:

- Huoltopihat ja sisäänajot autopaikoitusareihin tulee sijoittaa korttelialueen sisään siten, että sisäänajoaukot rakennuksen julkisivussa ovat mahdollisimman kapeat. Sisäänajoramppeja ei saa sijoittaa katujulkisivujen suuntaisesti. Katutilan elävöittämiseksi liikekatujen varsilla liikerakennusten katutasoon tulee sijoittaa kadulle avautuvia liiketiloja.
- Katutilan suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota jalankulun ja pyöräilyn ympärivuotiseen esteettömyyteen ja sujuvuuteen sekä katutilan rakenteiden, valaistuksen, katukalustusteiden ja viherrakentamisen hyvään laatutasoon.
- Tonttikohtaisessa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota asuntojen piha-alueiden viherrakentamisen riittävään ja hyvään laatutasoon sekä pihatilojen leikki- ja oleskelualueiden auringonvalon saantiin.
- Hulevesien käsittelyä koskevat periaatteet selvitetään asemakaavassa. Hulevesiselvitysten tarve tulee ratkaista asemakaavoituksen yhteydessä.

Tähän yleiskaavakarttaan liittyy selostus, jossa on esitetty mm. tärkeimmät kaavan lähtökohtien ja tavoitteisiin liittyvät tiedot, kaavaratkaisujen perustelut sekä kuvaus yleiskaavan vaikutuksista. Selostuksesta löytyy myös tietoa kaavan merkityksestä eri osallisten kannalta sekä sen toteuttamiseen liittyvä ohjeisto.

SALON KESKUSTAN OSAYLEISKAAVA 2035

17.02.2014, tark. 26.3.2014 ja 10.9.2016

1 : 5000

Osayleiskaavan voimaantulo 10.9.2016

Korkein hallinto-oikeus 24.8.2016

Turun hallinto-oikeus 21.4.2015

Kaupunginvaltuuston hyväksyminen 07.04.2014

Kaupunginhallitus 17.03.2014

Osayleiskaavaehdotus nähtävillä 26.8. - 26.9.2013

Osayleiskaavaluonnos nähtävillä 12.11. - 21.12.2012

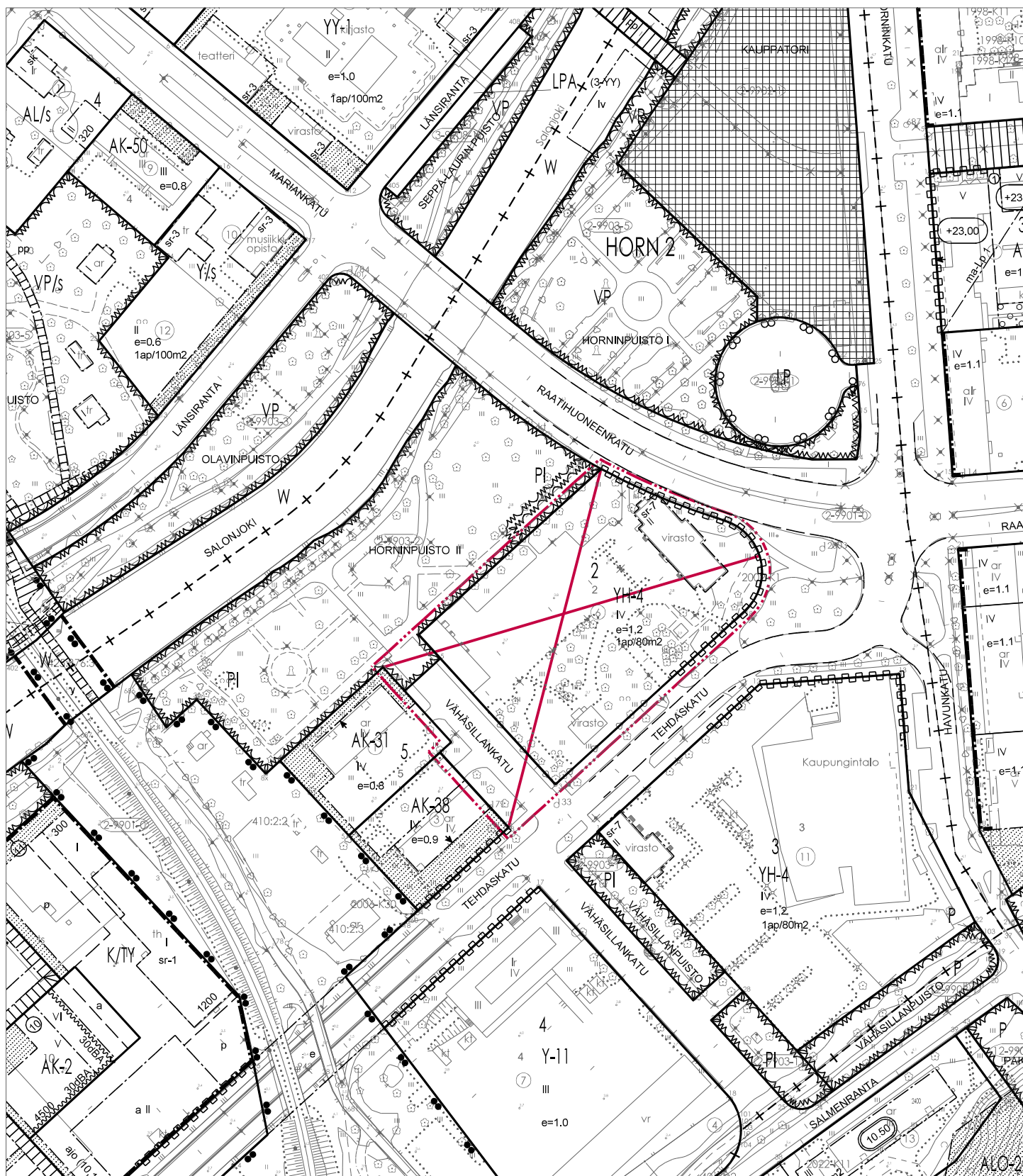
Jarmo Heimo
Kaupunginarkkitehti
Salon kaupunki

Jari Mäkinen
Arkkitehti, kaavan laatija
Ramboll Finland Oy

Petteri Laamanen
Suunnittelija
Ramboll Finland Oy



Maankäyttöpalvelut

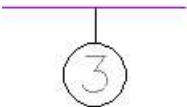


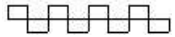
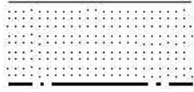
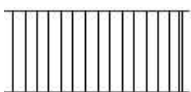
© Salo kaupunki ja MML, 2025

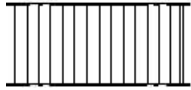
Vanhan kaupungintalon kortteli akm
Poistuva kaava
1:2000
13.08.2025



Kaavamääräykset

Numero	Kuva	Selitys
20.000.01		ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSIÄ JA -MERKINTÖJÄ
21.021.00		Keskustatoimintojen korttelialue, jonne saa sijoittaa asumista. Korttelialueen pihasuunnitelmat tulee suunnitella yhtenäisenä kokonaisuutena. Tontteja ei saa erottaa toisistaan aidalla.
21.057.00		Autopaikkojen korttelialue. Alueelle saa sijoittaa tontin 8 autopaikat.
21.057.01		Autopaikkojen korttelialue. Alueelle saa sijoittaa tontin 9 autopaikat.
21.082.00		3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
21.084.00		Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
21.085.00		Osa-alueen raja.
21.086.00		Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
21.088.00		Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
21.091.00		Kaupunginosan numero.
21.092.00		Kaupunginosan nimi.
21.093.00		Korttelin numero.

	2	
21.095.00	VÄHÄSILLANKATU	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
21.096.00	1700	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
21.100.00	II-IV	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osansuurimman sallitun kerrosluvun. Rakennuksen korkeus tulee vaihdella niin, että matalampaa rakentamista tulee sijoittaa ainakin suojeltujen rakennusten viereen.
21.102.00	II-IV u 2/3	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
21.147.00		Ajoyhteys.
21.147.01		Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
21.147.02		Rakennusala.
21.147.03		Istutettava alueen osa.
21.147.04		Säilytettävä/istutettava puurivi.
21.147.05		Katu.
21.147.06		Jalankululle varattu katu.
21.150.00		Jalankululle varattu alueen osa.

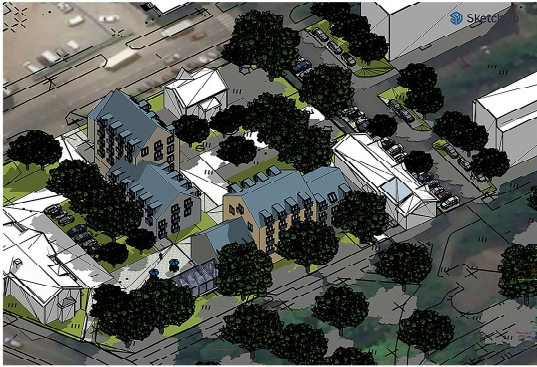
		
21.151.00		Pysäköimispaikka.
21.151.01		Ohjeellinen pysäköimispaikka.
21.171.00		Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia muutoksia, jotka turmelevat julkisivujen tai vesikaton kulttuurihistoriallista arvoa. Rakennuksen muutos- ja korjaustoimenpiteet tulee tehdä rakennuksen ominaispiirteitä vaalien, käyttäen rakennustyyliin sopivia materiaaleja, rakennusteknisiä ratkaisuja ja värejä. Rakennuksen muutos- ja korjaussuunnitelmista tulee pyytää alueellisen vastuumuseon lausunto ennen rakentamisluvan myöntämistä.
21.171.01		Viherhuoneelle varattu rakennusala. Viherhuoneen ulkoseinät ovat pääosin lasia, ja niissä on riittävä määrä avattavaa osaa. Viherhuoneen lattian tulee olla kosteudenkestävää materiaalia, kuten keraamista laattaa tai kiveä.
21.187.00		Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö.
21.200.00		YLEISET MÄÄRÄYKSET
21.200.01		PYSÄKÖINTI C- kortteli alueella: Autopaikkoja (ap) on rakennettava vähintään seuraavasti: - 1ap/ 120 k-m2 Polkupyöräpaikkoja (pp) tulee toteuttaa vähintään seuraavasti: - 1 pp/ 40 k-m2 Autopaikat on rakennettava pysäköinnille varatulle rakennusosalle, ohjeelliselle rakennusosalle tai LPA-alueelle.

		Koko korttelin alueella ei saa rakentaa autokatoksia. 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 lähelle keskeisiä kulkureittejä. Kaikissa pyöräpaikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus.
21.200.02		KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN Uudisrakennusten sekä korjaus- ja muutostöiden tulee sopeutua sijoituksen, mittasuhteiden, materiaalien ja väriyksen osalta alueen kulttuurihistoriallisiin ominaispiirteisiin. Uusien asuinrakennusten kattomuodon tulee olla harjakatto, aumakatto tai mansardikatto. Katemateriaalin tulee olla konesaumattua peltiä, värinä musta tai harmaa. Kaikki rakennuksen tilat, ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee sijoittaa rakennusmassan sisälle. Parvekkeiden ja terassien on oltava ilmeeltään keveitä. Parvekkeiden tulee olla joko kattamattomia ulokeparvekkeita ja ranskalaisia parvekkeita tai sisäänvedettyjä parvekkeita. Julkisivussa käytettävien materiaalien tulee olla kestäviä ja yksityiskohtien viimeistellyjä. Korttelialueella rakennusten tulee olla rakenteiltaan puuta. Julkisivuissa hirsipintaa ei sallita. Rakennusten värimaailman tulee olla vaihtelevaa. Eri korkuiset rakennusmassat eivät saa olla samaa sävyä. Uusien rakennusten väreissä tulee suosia perinnevärejä tai/ja murrettuja sävyjä. Uusiin rakennuksiin saa rakentaa ensimmäiseen kerrokseen asuntoja. Ensimmäisen kerroksen asuntojen ikkunoiden tulee olla vähintään 170cm korkeudella katu- tai pihatasosta. Ensimmäisen kerroksen

		ulkoseinissä tulee käyttää kaupunkikuvallisesti korkealuokkaisia materiaaleja.
21.200.03		LISÄRAKENTAMISOIKEUS Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa: · asukkaiden yhteistilat · porrashuoneiden 20 m2 ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta · alueen sähköjakeluun vaatimat muuntamotilat · ilmanvaihtokonehuoneet Nämä tilat eivät mitoiteta auto- ja polkupyöräpaikkoja.
21.200.04		PIHA-ALUEET JA -RAKENNUKSET, PUUSTO JA KASVILLISUUS Korttelisuunnitelma tulee esittää rakentamisluvan hakemisen yhteydessä. Korttelisuunnitelmassa tulee esittää teiden ja rakennusten sijainnit ja korkeusasemat, sekä autopaikkalaskelma. Viheralueiden osalta tulee suunnitella istutukset, pintamateriaalit, pihojen varusteet ja oleskelualueet. Korttelipihan suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet. Pihat on jäsenneltävä pintamateriaalein, istutuksin, kalustein ja valaistuksen avulla viihtyisiksi ja turvallisiksi ulko-oleskelutiloiksi. Pihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina ja/tai hyödynnetä kaupunkiviljelyyn, on istutettava. Istutettavat alueet tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden kasvillisuutta. Korttelin piha-alueelle on varattava riittävästi tilaa lumenkäsittelyyn ja varastointiin.
21.200.05		SÄILYTETTÄVÄT PUUT Säilytettävien puiden ympärillä oleva alue tulee suojata rakentamisen aikana aidalla, eikä aluetta saa käyttää varastointiin.

		Säilytettävien puiden kohdalla maanpinnan tasoa ei saa muuttaa. Rakennettavien pintojen tulee sijaita vähintään kahden metrin etäisyydellä puista. Kyseistä aluetta ei saa käyttää lumitilana.
21.200.06		JÄTEHUOLTO SEKÄ VIHHER- JA PUUTARHAJÄTTEEN KÄSITTELY Korttelissa tulee olla keskitetty jätteen keräys. Jätehuolto tulee integroida asuinrakennuksiin. Puutarhajäte tulee kompostoida korttelissa yhteispihalla tai kuljettaa jäteasemalle. Puutarhajätettä ei saa viedä lähivirkistysalueille.
21.200.07		RAKENNUSMATERIAALIEN KIERRÄTYS Rakennustyön aikana syntyvä rakennusjäte tulee lajitella rakentamisluvan yhteydessä annettavan ohjeistuksen mukaisesti.
21.200.08		HULEVEDET Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulee hulevesiä viivyttaa alueella siten, että viivytyspaineiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 1m ³ jokaista 100m ² kohden. Viivytyspaineiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12-48 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Korttelialueella tulee suosia luonnonmukaisia hulevesikäsittelymenetelmiä. Kortteleille tulee laatia rakentamisluvan yhteydessä hulevesi- ja pelastustiesuunnitelma. Rakentamisluvan yhteydessä hyväksyttävässä hulevesisuunnitelmassa tulee huomioida myös rakentamisaikaiset hulevesien hallintajärjestelmät sekä mahdollisen sammutusveden vaikutus hulevesien laatuun.
21.200.09		ENERGIA Korttelialueella on uudisrakentamisessa sovellettava energiatehokkaan rakentamisen periaatteita. Energiankulutus on pidettävä alhaisena ja on oltava valmius

		hyödyntää uusiutuvia energianlähteistä. Hiilijalanjälki on pidettävä pienenä. Aurinkopaneelit sijoitetaan rakennuksiin julkisivupinnan tai vesikaton myötäisinä, sijoittamisessa on huomioitava että ne soveltuvat kulttuuriympäristöön, maisemaan ja rakennusten arkkitehtuuriin.
21.301.00		TÄMÄN KAAVA-ALUEEN TONTTIJAKO ON SITOVA



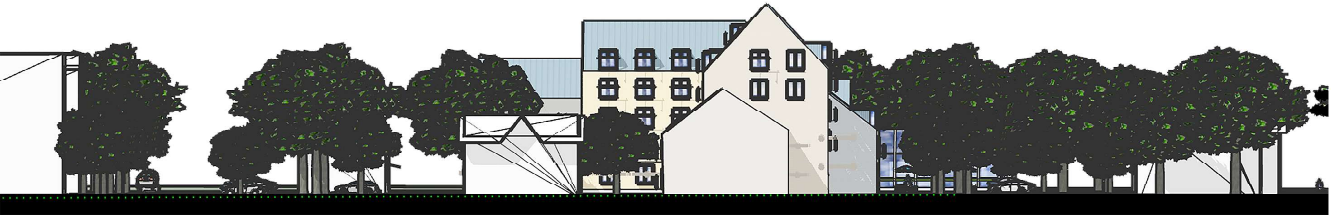
Havainnekuva suunnittelualueesta. Salonjoen suunnalta, pohjoisesta ilmastä katsottuna.



Havainnekuva suunnittelualueesta. Tehdaskasun suunnalta, eteläisestä ilmansuunnasta katsottuna.



Asemapiirros suunnittelualueesta. Ei mittakaavassa.



Leikkaus kaakosta Tehdaskadulta päin otettuna. Ei mittakaavassa.

Salon kaupunki

Vanhan kaupungintalon kortteli, asemakaavan muutos

Vastinekooste 21.8.2025, laatimisvaihe

Lausuntopyyntö lähetettiin:

Caruna Oy
DNA Tower Finland Oy
Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry
Liikelaitos Salon Vesi
Lounea Oy
Salon Alueen Yrittäjät
Salon Kaukolämpö Oy
Salon Kauppakamariosasto
Salon Yrittäjät ry
Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo
Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos
Varsinais-Suomen ELY-keskus
Varsinais-Suomen liitto

Asemakaavan muutos on laatimisvaiheen kuulemista varten (MRA 30§) nähtävillä 14.5.-13.6.2025 väli-sen ajan. Nähtävillä olleesta kaavaluonnoksesta saatiin 4 lausuntoa ja 4 kannanottoa. Seuraavassa vastine lausuntojen keskeisiin huomioihin sekä kaavaan tehtävät muutokset

Sisällys

1.	Kaavaluonnoksesta saatu palaute	2
1.1.	Varsinais-Suomen ELY-keskus.....	2
1.2.	Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo.....	3
1.3.	Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos	3
1.4.	Caruna Oy	4
1.5.	Salon Yrittäjät ry	4
1.6.	Yksityishenkilö 1	5
1.7.	Pro Rantakivet ry	8
1.8.	Varsinais-Suomen liitto.....	10
2.	Muutokset kaavaan:	11
2.1	Kaavakarttaan on tehty seuraavat muutokset:	11
2.2	Yleisiin määräyksiin tehdyt muutokset:.....	11

1. Kaavaluonnoksesta saatu palaute

1.1. Varsinais-Suomen ELY-keskus

Salon kaupunki on pyytänyt lausuntoa Vanhan kaupungintalon korttelin asemakaavan muutoksen valmisteluaineistosta. ELY-keskus ei anna lausuntoa luonnoksesta, mutta kommentteinaan toteaa seuraavaa:

Selostuksessa kerrotaan, että asemakaavan tavoitteena on kehittää Vanhan kaupungintalon korttelista kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen, toiminnallisesti monipuolinen ja ilmastokestävyyttä edistävä kokonaisuus, joka kunnioittaa alueen historiallisia arvoja ja tukee keskustan elinvoimaa. Asemakaava on laadittu asetettujen tavoitteiden mukaisesti ja valtakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön arvoja huomioiden. ELY-keskus kuitenkin katsoo, että suunnitellut kerrostalot sijoittuvat osaksi liian lähelle suojeltuja rakennuksia, vanhaa asuinrakennusta (sokeritehtaan käyttöpäällikön taloa) ja kulttuuritalo Villiä. Ne olisivat myös kaupunkikuvallisesti ja RKY-alueeseen sopeutumista ajatellen liian korkeita. Erityisesti kulttuuritalon lähellä oleva rakennusala olisi siirrettävä kauemmaksi tai sallia rakennusalan kulttuuritalon puoleiseen osaan enintään kahden kerroksen korkuinen rakentaminen.

Puuston merkitystä luonnon, pienilmaston ja kaupunkikuvan kannalta on tuotu esille selostuksessa. Arvokas puusto on myös osa kulttuuriympäristöä, ja sen säilyminen on syytä varmistaa esimerkiksi määräämällä, että puut tulee ensisijaisesti säilyttää ja istuttaa uutta puustoa tarpeen mukaan. Kasvillisuuden ja luonnontilaisen maaperän säilyttäminen edistää ilmastokestävyyttä ja luonnon monimuotoisuutta, joten myös maaperän säilyttämisestä on hyvä antaa määräys.

ELY-keskus pitää hyvänä, että alueelle on tilattu luontoselvitys, vaikka kaava-alue sijoittuu kokonaisuudessaan rakennettuun ympäristöön. Valmisteluvaiheessa on oikein tunnistettu, että myös rakennetussa ympäristössä voi olla huomioimisen arvoista luontoa. ELY-keskus ottaa luontoasioihin tarkemmin kantaa luontoselvityksen valmistuttua.

ELY-keskus antaa kaavasta lausunnon ehdotusvaiheessa.

Kaavoittajan vastine:

Kaavan ehdotusvaiheessa on pyritty huomioimaan ELY-keskuksen esittämät näkökohdat. Uuden kerrostalon etäisyyttä Kulttuuritalo Villistä on kasvatettu. Asuinrakennuksen puoleisessa osassa etäisyyttä ei ole voitu kasvattaa, koska uusi rakennus toimii samalla tärkeänä meluntorjunnallisena esteenä Tehdaskadun suuntaan.

Rakennuskorkeutta on rajoitettu Kulttuuritalo Villin puoleisessa päädyssä: rakennus on kaavassa pakotettu matalampaan II u²/₃ -kerroksiseen korkeuteen, jotta se soveltuu paremmin Kulttuuritalon viereen. Lisäksi etäisyyttä on kasvatettu noin 12m.

Osa arvokkaista puista puiston rajalla on suojeltu kaavassa. Lisäksi alueen puusto on arvioitu kaupungin puutarhurin kanssa ja hyväkuntoiset puut on pääosin pystytty säilyttämään.

Ehdotusvaiheessa on laadittu tarkempi pihasuunnitelma, missä esitetään yksityiskohtaisemmin säilytettävät puut ja mahdolliset uudet istutukset. Rakennusten sijoittelussa on pyritty nimenomaan huomioimaan hyväkuntoisen puuston säilyminen alueella. Kaavaan on myös lisätty määräys luonnosvaiheen jälkeen: "Olemassa olevaa kasvillisuutta, erityisesti puustoa, tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää."

Kaava-alueella tehty erillinen luontoselvitys, joka valmistui alkusyksystä 2025. Luontoselvityksen tekijän antama lausunto on esitetty selostuksen kohdassa 3.2.1 Kaava- aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset, Tutkimukset Luontoselvitys (s.22).

Luontoselvityksen perusteella kaavaan lisättiin luo-1 merkintä.

ELY:ltä pyydetään lausunto myös ehdotusvaiheessa.

1.2. Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo

Lausunto:

Suunnittelualue sijaitsee keskeisellä paikalla Salon keskustassa. Kaavaselostuksessa on kuvattu tarkasti alueen tärkeimmät arvot ja ominaispiirteet: historiallinen kaupunkiympäristö, jossa matalat rakennukset yhdistyvät luontevasti avarien nurmialueiden ja vanhojen puiden hallitsemaan puistoon. Joen vastarannalla sijaitseva Asemanpuiston ja Tapionpuiston muodostama kokonaisuus on RKY-kuvauksessa arvotettu Salon merkittävimmäksi kaupunkipuistoksi. Maisemallisesti Horninpuisto muodostaa sille tärkeän jatkeen. Myös Horninpuiston jatkeena toimiva puistomainen piha-alue on mainittu RKY-kuvauksessa osana valtakunnallisesti arvokkaan ympäristön keskeisiä piirteitä. Korttelin kaikkien kolmen vanhan rakennuksen suojeleminen asemakaavassa on myönteinen päivitys nykytilanteeseen verrattuna. Rakennuksille osoitettu suojelumerkintä ja -määräys turvaavat niiden kulttuurihistorialliset arvot. Museolla ei ole tältä osin huomautettavaa.

Uudisrakentamisen rakennusmassojen porrastaminen pehmentää yleisvaikutelmaa ja on hyvä suunnitteluperiaate. Museo kuitenkin toteaa, että kaavamuutoksessa hahmoteltu asuinrakentamisen volyymi on alueelle liian suuri. Uudisrakentamisen kerrokorkeutta tulee madaltaa. Rakennusten sijoittelussa tulee pyrkiä näköyhteyksien mahdollisimman laajaan säilymiseen Tehdaskadulta Horninpuiston suuntaan. Etenkin Horninpuiston suuntaisen uudisrakennuksen asemointia tulee vielä harkita tältä kannalta.

Kaavoittajan vastine:

Kaavassa olevat määräykset rakennusten arkkitehtuurista ja massoittelusta varmistavat, että uudisrakentaminen on korkealaatuista ja sovitettua siten, että se kunnioittaa ja täydentää suojeltujen rakennusten sekä puistoalueen arvoja.

Voimassa olevassa asemakaavassa alueen tehokkuus on $e=1,2$, ja nyt esitetty ratkaisu on merkittävästi tämän alle, $e=0,6$, mikä keskusta-alueella on edelleen kohtuullisen pieni. Alueen kehittäminen vastaa Salon kaupunkistrategia 2030:n tavoitteita vetovoimaisesta ja tiiviistä keskustasta.

1.3. Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos

Lausunto:

Tukes tulee ottaa kaavahankkeeseen osalliseksi, koska kaava-alue on osittain Tukesin konsultointivyöhykkeillä (Arvo Piironen Oy, Finnfoam Oy). Tukesin kannanotto/mahdollinen lausunto tulee huomioida.

Kaavan ajoyhteys tulee toteuttaa pelastustieksi soveltuvana reittinä.

Kaavoittajan vastine:

Tukes (Turvallisuus- ja kemikaalivirasto) tullaan lisäämään asemakaavan ehdotusvaiheen kuultaviin viranomaisiin. Tukesilta pyydetään lausunto, ja mahdolliset kannanotot otetaan huomioon asemakaavan jatkovalmistelussa.

Asemakaavaselostuksen liitteeksi 9 on lisätty asemapiirros versio, jossa on tutkittu myös pelastusajoneuvojen kulkureitit. Reitit pyritään suunnittelemaan siten, että ne täyttävät pelastustielle asetetut vaatimukset. Yksityiskohtainen mitoitus ja tekniset ratkaisut tarkentuvat toteutussuunnittelun yhteydessä.

1.4. Caruna Oy

Nykyinen sähköverkko 20 kV / 0,4 kV

Kaava-alueella on Caruna Oy:n sähköjakeluverkkoa oheisen liitteen 1 mukaisesti. 20 kV johdot ovat sinisellä ja 0,4 kV johdot vihreällä ja vaaleanpunaisella värillä. Ilmajohdot on esitetty yhtenäisellä viivalla ja maakaapelit katkoviivalla. Puistomuuntamot ovat violeteilla neliöillä.

Vaikutukset sähköjakeluun

Kaavamuutoksen myötä sähkökäyttö kasvaa hieman ja tarvitaan pienjännitekaapelointeja.

Siirtokustannusten jako

Tarvittavat Carunan sähköverkon komponenttien siirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen, muuntamoiden ja muiden komponenttien siirtojen edellytys on, että niille järjestyy uudet pysyvät sijainnit.

Muuta huomautettavaa

Meillä ei ole muuta huomautettavaa ko. asemakaavaluonnoksesta. Toivomme saavamme mahdollisuuden lausua ehdotusvaiheessa ja tiedoksi, kun kaava on vahvistettu.

Lausunto:

Kaavoittajan vastine:

Lausunto kirjataan tiedoksi. Carunalta pyydetään lausunto ehdotusvaiheessa ja ilmoitetaan kaavan vahvistuttua.

1.5. Salon Yrittäjät ry

Lausunto:

Salon Yrittäjät ry:llä ei ole erityistä lausuttavaa tai huomauttamista lausunnon kohteena olevaan muutokseen liittyen. Yhdistys pitää tärkeänä, että kaupungin keskustaan saadaan monipuolisesti erilaisia asuinrakennuksia.

Kaavoituksen tulisi mahdollistaa taloudellisesti kannattava rakentaminen ja säilyttää samalla kaupunginosalle sen tyypillinen yleisilme. Asemakaavan muutoksen kohteena olevan alueen kohdalla yleisilmeen säilyttäminen on äärimmäisen tärkeää, sillä kohde sijaitsee hyvin keskeisellä (hyvin näkyvällä) paikalla ja siellä on jo ennestään rakennuksia.

Yhdistys pyytää huomioimaan kaavaluonnokseen merkittyjen autopaikkojen määrää: kaavaluonnoksessa autopaikkojen määrä on 1 per 120 m² kun vastaavasti yksityisten kaavoituksessa vaatimuksena on ollut 1 per asunto. Lähtökohtaisesti kaavoituksen sääntöjen tulisi olla kaikille osapuolille samat riippumatta maanomistajasta. Mikäli autopaikkoja ei ole alueella riittävästi, siirtyy osa asukaspaikoituksesta väistämättä kaupungin yleisille paikoitusalueille. Aukkailla, joilla on mahdollisuus (varaa) ostaa asunto kaava-alueelta, on käytännössä 1 auto per asukas ja tätä olemassa olevaa tosiasiaa ei kaavoituksella voida muuttaa.

Kaavoittajan vastine:

Kaavamuutoksessa on pyritty yhdistämään täydennysrakentamisen edellytykset ja alueen kulttuurihistoriallisten sekä kaupunkikuvallisten arvojen säilyminen. Uudisrakentamisen mittakaavaa, kattomuotoja ja julkisivumateriaaleja ohjataan kaavamääräyksiin siten, että ne tukevat olemassa olevaa rakennuskantaa ja alueen historiallista luonnetta.

Autopaikkamitoitus (1 ap / 120 k-m²) mahdollistaa tiiviimmän maankäytön ja tukee kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen osuuden kasvattamista. Ratkaisu perustuu kaupungin liikenne- ja ympäristötavoitteisiin ja toimii kokeiluna kevyemmän mitoituksen soveltuvuudesta keskustassa.

Lisäksi kaupungintalon pihassa on olemassa pysäköintipaikkoja, joita voidaan tarvittaessa hyödyntää väliaikaisessa/ yön aikaisessa pysäköinnissä.

1.6. Yksityishenkilö 1

Kommentti/mielipide:

Liitteissänne - 4.1 (25): ajankohtaisiin käyttötarpeisiin ja kaupungin strategiaan tavoitteisiin -- varautua mahdollisiin asuntomessuihin.

1. Mielipide:

Asuntomessut ei peruste tiivistää liikaa asemakaavaa.

- 4.4.1. (27): reunaehdot, jotka ohjaavat viherympäristöön -- suunnittelua kestäväällä tavalla.

2. Mielipide:

Tehdaskadun puoleiselle osuudelle esitetty toisen kerrostalon paikkaa, jossa kohdin nyt piha-alueen rakennettua viheraluetta - joka puoliksi poistuisi. Lisäksi Tehdaskadun vastapuolella Salon nykyinen kaupungintalo, jonka puistomainen vihernäkymä merkittävästi supistuisi. Tärkeänä otettava huomioon myös, että sen viheralueen eteläosaan on vuonna 2017 istutettu Suomen itsenäisyyden 100-vuotis muistokuusi. istutukseen oli luvat saanut Salon opettajien järjestö, jossa mukana ollut myös sittemmin kuollut entinen

Salon kaupunginvaltuutettu Hannu Eeva. Olin itse katsomassa istutusta, josta Salon Seudun Sanomat myös kirjoittanut.

Lapsuuteni kerrostalon pihalla, Koulukatu 12 / Salo on Suomen itsenäisyyden 50-vuotis muistokuusi, joka nyt ylettyy kerrostalon kattotasolle

- näkyy hyvin Perniöntieltä Saloon tultaessa, josta kuusesta voitte nähdä paljonko kuusi kasvaessaan tilaa tarvitsee.

Tällä perusteella en pidä Tehdaskadun puoleisen kerrostalon sijoittelua sopivana. Mikäli kerrostaloa ei kaavasta poisteta niin pitäisi sijoittelu uudelleen osoittaa kaavassa, jotta Suomen itsenäisyyden muistokuusi voisi arvonsa mukaisesti jatkaa kasvuaan.

- 4.5.1 (28): Varsinaisia vaihtoehtoja ei ole katsottu --, eikä sen rinnalle ole esitetty vaihtoehtoisia ratkaisumalleja.

3. Mielipide:

Kaavoittajan tulisi em. toisen kerrostalon osalta katsoa vaihtoehtoinen ratkaisumalli.

Itse en ole riittävän pätevä sijoittamaan kerrostaloa alle hehtaarin tontille tarkalleen sopivasti, em. kuusen säilymisen huomioiden ja vihernäkymään Salon kaupungintalosta nähtynä.

- 4.5.2. (29): Arviointia on tehty muun muassa -- luontoarvojen, -- näkökulmista.

4. Mielipide:

Riittävästi luontoarvoja ei ole huomioitu.

4.5.4. (29): Ratkaisu -- eheyttämistä kestäväällä tavalla, -- Ratkaisussa on huomioitu --, yhteispihojen suunnittelu.

5. Mielipide:

Luontoarvojen lisäksi autojen pysäköinnin järjestelyt tehty tiiviisti. Todennäköisesti osa autoista jouduttaisiin jättämään ruuhkissa myös Salon kaupungintalon pysäköintiin.

Toisen kerrostalon poistaminen asemakaavasta säilyttäisi riittävää viheraluetta sekä pysäköintitarpeen ruuhkatilanteissakin. Mikäli asemakaavaan jää kaksi kerrostaloa niin asuttomassun tarve alueella täyttyisi jo yhden kerrostalon rakentamisella - ei samanaikaisesti ehdattaisi piha-aluetta täyteen.

- 5.1. (30): osoitettu rakennusoikeutta viherhuoneelle 125 k-m².

6. Mielipide:

Viheristutusta voi huoneistoissakin sijoittaa ja piha-alueella avoin laajempi viheralue mahdollistaisi suljettua tilaa paremmin viihtyvyyttä - viherhuone siten olisi tilaa vievänä tarpeeton asemakaavassa.

- 5.1.2. (32): Kaava-alueella -- Kulttuuritalo Villi.

7. Mielipide:

Kulttuuritalo Villi ollut hyvää palvelua alueella ja mikäli sen toimintaan koettu tiiviin uuden asemakaavan osalta haitta näkökohtia niin niitäkin näkemyksiä pitäisi huomioida.

- 6.2 (36): Rakentaminen tapahtuu vaiheittain kaupungin strategian mukaisesti.

8. Mielipide:

Asemakaavan muutosehdotus toteutettu nopeutetulla aikataululla.

Vaiheittain voitaisiin ensin tehdä asemakaavan lisäys vain yhdelle uudelle kerrostalolle, jonka toimivuutta olisi parempi ajan kanssa tarkastella - ei tehdä peruuttamatonta virhettä.

Kaavoittajan vastine:

1. Asuntomessut eivät ole riittävä peruste asemakaavan tiivistämiselle:

Kaavamuutoksen tavoitteena on kehittää keskusta-alueen rakennuskantaa, asumisvaihtoehtoja ja kaupunkikuvaa kaupungin pitkän aikavälin strategian mukaisesti. Alueen tehokkuus on kaavaratkaisuissa $e=0,6$, mikä on selvästi alle voimassa olevan kaavan $e=1,2$, ja keskusta-alueella edelleen kohtuullinen. Kaavan kehittäminen tukee Salon kaupunkistrategia 2030:n tavoitetta vetovoimaisesta ja tiiviistä keskustasta. Toukokuussa 2025 kaupunginhallitus hyväksyi varaussopimuksen asuntomessujen järjestämisestä Salossa, mutta kaavamuutoksen ainoa tavoite ei ole messut vaan yleisesti keskustan kehittäminen.

2. Tehdaskadun puoleisen kerrostalon vaikutus viheralueeseen ja muistokukseen:

Uusi kerrostalo sijoittuu piha-alueelle, mutta kaavassa on pyritty säilyttämään hyväkuntoiset ja arvokkaat puut. Piha-alueella sijaitsee myös Suomen itsenäisyyden 100-vuotismuistokuu, joka on merkittävä elementti. Vaikka kuusi sijaitsee uuden rakennuspaikan kohdalla, se on vielä siirrettävissä. Sen säilyminen on huomioitu kaavan jatkosuunnittelussa, ja ehdotusvaiheessa on laadittu pihasuunnitelma, jossa on myös osoitettu kuuselle uusi, arvonsa mukainen paikka Horninpuiston puolella. Pihasuunnitelman löytyy selostuksen liitteistä (liite 8).

3. Vaihtoehtoisten ratkaisujen esittäminen:

Kaavoittaja tutki suunnittelutyön alkuvaiheessa myös vaihtoehtoisia sijoitteluratkaisuja. Vaihtoehdot kuitenkin karsiutuivat nopeasti, sillä suunnittelua ohjasivat useat reunaehdot, jotka rajasivat toteuttamiskelpoisia ratkaisuja. Keskeisiä lähtökohtia olivat kustannustehokas ja taloudellisesti kannattava rakentaminen sekä keskustan tiivistäminen.

Lisäksi sijoittelussa otettiin huomioon olemassa olevan puuston kunto ja puiden säilyttämismahdollisuudet. Rakentamisessa tuli myös huomioida suojellut tai suojeluarvoiset rakennukset, joiden ympärille tuli jättää vähintään kahdeksan metrin suojavyöhyke. Rakennusten ei myöskään tule sijaita liian väljästi, sillä asumiseen tarvittavien piha-alueiden on täytettävä muun muassa meluntorjuntaan ja viihtyisyyteen liittyvät vaatimukset. Nämä reunaehdot yhdessä rajallisen tonttikoon kanssa kavensivat merkittävästi vaihtoehtoisten sijoitteluratkaisujen mahdollisuuksia.

4. Luontoarvot:

Alueelta oli tilattu luontoselvitys, joka ei ehtinyt laatimisvaiheeseen. Luontoselvitys on nyt valmistunut, ja sen tulokset on otettu huomioon ehdotusvaiheen kaavassa. Selostusta on myös päivitetty luontoselvityksen perusteella. Luontoselvityksen tekijän antama lausunto on esitetty selostuksen kohdassa 3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset, Tutkimukset Luontoselvitys (s.22-23). Luontoselvityksen perusteella kaavaan lisättiin luo-1 merkintä.

5. Pysäköinti ja viheralueet:

Pysäköinti on kaavassa ratkaistu pääosin LPA-alueilla eli korttelin yhteisillä pysäköintialueilla. Tämä mahdollistaa rakennuspaikkojen pihojen tehokkaan käytön viheralueina ja istutettavina alueina sekä leikki- ja oleskelualueina.

Kaavaratkaisu kokonaisuudessaan muodostaa keskustaympäristöön sopivan korttelikokonaisuuden, joka on toisaalta maankäytöllisesti tehokas ja toisaalta asumiseen riittävän tiivis.

6. Viherhuone: Viherhuone on poistettu kaavakartasta. Kaavassa on määräys, joka mahdollistaa sen rakentamisen enintään 60 k-m² oleskelualueelle, mutta sen voi jättää toteuttamatta, jos sitä ei pidetä tarpeellisena.

7. Kulttuuritalo Villin toiminta:

Kaavamuutos ei kohdistu Kulttuuritalo Villiin eikä muuta sen käyttötarkoitusta. Alueen

kehittäminen ei estä sen toimintaa, vaan alueen elävöityminen ja uusien asukkaiden tuleminen lähialueelle voi jopa vahvistaa kulttuuritalon toimintaedellytyksiä ja lisätä sen käyttöä.

8. Kaavaprosessin vaiheistus ja aikataulu:

Aikataulutus on laadittu siten, että mahdollistetaan messujen toteutuminen suunnitellussa aikataulussa. Asemakaavan valmistelussa on edetty lain edellyttämän suunnitteluprosessin mukaisesti. Ehdotusvaiheessa kaavaa on kehitetty saadun palautteen pohjalta, ja rakentaminen etenee vaiheittain kaupungin strategian mukaisesti.

1.7. Pro Rantakivet ry

Kommentti/mielipide:

Kulttuuritalo Villin ja vanhan vaaleansinisen kaupungintalon kortteliin suunnitellaan kahta uutta kerrostaloa. Molempaan taloon tulisi viisi kerrosta ja parikymmentä uutta asuntoa. Valtakunnallisesti arvokas alue mullistuisi täysin. Kulttuuritalo Villi jäisi kerrostalojen väliin puristukseen siten, että Villin toiminnan jatkaminen olisi vaikeaa.

Villissä on lähes päivittäin erilaisia tilaisuuksia: näyttelyitä, runo- ja musiikkitilaisuuksia, eläkeläisten kokoontumisia, keskustelutilaisuuksia, juhlia jne. Talon omistaa Pro Rantakivet ry. Pro Rantakivet on saanut Villin talon kulttuurikäyttöön ja yhdistyksellä on tonttiin vuokrasopimus, joka on voimassa ainakin vuoteen 2044 ja jota jatketaan sen jälkeen, kunhan kulttuurikäyttö jatkuu. Vuokrasopimuksen muutoksista ei ole neuvoteltu Pro Rantakivet ry:n kanssa.

Pro Rantakivet ry on tutustunut kaavaehdotukseen ja neuvotellut asiasta kaupungin kaavoittajien kanssa. Kuten neuvotteluissa on tullut esille, mielestämme se ei kelpaa kaavaksi, vaan sitä tulisi valmistella uudestaan.

– Uusien kerrostalojen mittakaava (korkeus viisi kerrosta) on sopimaton suojellulle alueelle. Alue on voimassa olevassa osayleiskaavassa suojeltu (osayleiskaavan alue sk 42) osana aseman ja Mariankadun aluetta. Voimassa olevassa yleiskaavassa sallitaan kaksi kerrosta. Nykyisessä asemakaavassa on sallittu neljä kerrosta, mikä sekin on liikaa. Alue on yksi Suomen parhaiten säilyneitä historiallisia rautatiealueita ja rakennukset edustavat 1800-luvun lopun ja 1900-luvun alun nikkarityyliä. Puistot, tori ja muut aukeat muodostavat luonnon ja rakennetun ympäristön arvokkaan kokonaisuuden. Alueella on muutama uudempi rakennus, muun muassa Salon pääkirjasto, joka on suunniteltu hienosti vanhojen talojen mittakaavan mukaisesti. Alueen uusien talojen tulisi olla korkeintaan kaksikerroksisia!

– Alue on kaupungin omistama ja sijaitsee aivan keskellä kaupunkia rautatieaseman, torin ja uuden kaupungintalon välissä. Sopivampi käyttö sille olisi kulttuurikäyttö, esimerkiksi esittävälle taiteelle kaivataan uusia tiloja keskustaan.

– Nykyinen Kulttuuritalo Villi ja alue on ollut uhan alla aikaisemminkin. Taloa oli tarkoitus purkaa, mutta se saatiin kulttuurin käyttöön, kun muun muassa silloinen kaupunginarkkitehti Lauri Hollmén kirjoitti asiasta seikkaperäisen mielipidekirjoituksen Salon seudun sanomiin (julkaistu 14.2.2014). Hän kirjoitti muun muassa näin vanhasta kaupungintalosta, Villistä ja luottamusmiesten toimistosta:

”Edellä mainitut kolme yli 100-vuotiaasta taloa edustavat hienolla tavalla Salon perustamisen ja palon jälkeistä vanhinta rakennuskantaa, jota ei kaupungissamme ole kovin paljon jäljellä. Tästä syystä nämä kolme rakennusta on suojeltu valtioneuvoston 21.2.1985 vahvistamassa Varsinais-Suomen vaiheseutukaava 1:ssä, ja ne on suojeltu myös Salon nykyisessä Salon yleiskaava 2020:ssä.

Korttelia on tarkoitus kehittää joenrantapuiston liittyvänä oleskelu- ja viheralueena. Nämä kolme rakennusta erinomaisella tavalla rajaavat tätä aluetta."

Toivomme, että suunnitelmia pienennetään niin, että yksi korkeintaan kaksikerroksinen asuintalo riittäisi tähän. Lisäksi etäisyys kulttuuritalo Villistä pitäisi olla vähintään 16 eikä 8 m. Toinen vaihtoehto olisi, että asuntomessuille etsittäisiin toinen tontti. Tällöin kaupungin omistama Villin ja vanhan kaupungintalon kortteli jäisi kokonaan kulttuuri- ja palvelukäyttöön nykyisen yleiskaavan mukaisesti. Sijainti on loistava keskellä kaupunkia rautatieaseman, torin ja muiden palvelujen keskellä.

Kaavoittajan vastine:

Kulttuuritalo Villi ja sen toiminta on tunnistettu tärkeäksi osaksi alueen kulttuuripalveluja. Kaavassa ei muuteta rakennuksen nykyistä käyttötarkoitusta, eikä asemakaavamuutos estä sen toimintaa. Päinvastoin, rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo turvataan kaavassa suojelumerkinnällä sr-1, joka osoittaa, että rakennus on säilytettävä, ja että sen historialliset ja arkkitehtoniset arvot tulee huomioida kaikessa suunnittelussa. Yhdistyksen toimintaa ei pyritä rajoittamaan, vaan alueen kehittäminen tuo mahdollisesti jopa lisää käyttäjiä ja yleisöä Villin tapahtumille. Keskustamainen asuminen ja kulttuuripalvelut tukevat toisiaan.

Tämän lisäksi rakennukselle muodostetaan oma tontti, jolla turvataan sen toimintaedellytykset myös tulevaisuudessa. Uudet tontinrajaukset esitettiin jo luonnosvaiheessa Pro Rantakivet ry:n kanssa 9.4.2025 pidetyssä neuvottelussa. Vuokrasopimuksen uusista ehdoista neuvotellaan yhdistyksen kanssa ennen asemakaavan hyväksymistä.

Kaavassa määritetty C-käyttötarkoitus mahdollistaa monipuolisen käytön rakennuksessa. Mikäli kulttuuritoiminta joskus tulevaisuudessa päättyisi, rakennus voidaan ottaa käyttöön esimerkiksi alkuperäiseen käyttötarkoitukseensa asumisena tai hyödyntää muussa yritystoiminnassa. Näin varmistetaan rakennuksen pitkäaikainen käyttökelpoisuus osana keskustan elävää rakennetta. Yllä mainituista syistä viittaus siihen, että Kulttuuritalo Villi olisi jälleen "uhan alla", ei vastaa kaavassa esitettyjä ratkaisuja. Päinvastoin, rakennuksen arvo on tunnistettu ja sen käyttöä tuetaan kaavassa sekä toiminnallisesti että suojelun keinoin.

Palautteessa esitettiin, että alueelle riittäisi yksi kaksikerroksinen asuinrakennus, ja tuotiin esiin huoli rakennusten korkeudesta. Kaavassa rakennusten enimmäiskorkeus on IV u²/₃, mikä on ollut voimassa jo luonnosvaiheesta alkaen. Kulttuuritalo Villin suuntaan rakennusoikeus on ehdotusvaiheessa saadun palautteen perusteella rajattu matalampaan II u²/₃-kerrokseen, ja Villin viereinen rakennusala on siirretty kauemmaksi. Rakennusten väli on ehdotusvaiheessa esitetty n.12m.

Kaava mahdollistaa porrastetun massoittelun, jossa rakennusten korkeus sopeutetaan ympäristöön ja massoittelua kevennetään erityisesti suojeltujen rakennusten läheisyydessä. Rakennusten ei tule sijaita liian harvasti, sillä väljä rakentaminen vaikeuttaisi esimerkiksi meluntorjunnan toteuttamista ja tekisi piharatkaisusta hajanaisia. Korttelin sijoittuminen aivan keskustan ytimeen rautatieaseman ja torin viereen edellyttää, että osia alueesta muodostuu yksityisemmiksi ja suojaisemmiksi. Tämä ei onnistu, jos rakentaminen on liian matalaa ja harvaa. Rakennusmassoja tarvitaan paitsi asumisen järjestämiseen, myös piha-alueiden rajaamiseen ja suojaamiseen vilkkaasti liikennöidyn ympäristön häiriöiltä.

Lisäksi kaksikerroksinen matala asumisrakentaminen ei ole ydinkeskustaan, aivan torin viereen, toiminnallisesti paras ratkaisu. Alueen koko ja sijainti eivät mahdollista sellaista yksityisyyttä tai yksityisiä piha-alueita, joita matala rakentaminen yleensä edellyttää. Toriympäristössä liikkuu paljon ihmisiä, erityisesti toripäivien aikaan, jolloin yksityisyyden hallinta on haastavaa. Kerrostaloasumisessa tätä haastetta voidaan hallita sijoittamalla ensimmäiseen kerrokseen esimerkiksi yhteistiloja, varastoja tai tarvittaessa pienimuotoista liiketilaa.

Mikäli rakennuskorkeutta rajoitettaisiin kahteen kerrokseen tontille, tulisi tehokkuuden saavuttamiseksi alueelle osoittaa useampia rakennusmassoja. Myös yksityisyyden ja meluntorjunnan takia. Tämä johtaisi suljettuun korttelirakenteeseen, jossa näkymät sisäpihalle olisi rajattava rakennuksin ja aitauksin, kuten esimerkiksi Turun vanhoilla puuasuinalueilla. Jotka sinänsä ovat kauniita, mutta täysin piha-alueet sulkevia ratkaisuja. Tällöin pelkona on, että avoimien viheralueiden, leikki- ja oleskelutilojen sekä istutusalueiden määrä vähenisi huomattavasti, eikä sisäpihan tiloja voitaisi säilyttää osin julkisina tai puolijulkisina, kuten nyt esimerkiksi Vanhan kaupungintalon pihapiiri. Nykyinen ratkaisu mahdollistaa avoimemman ja ilmavamman kokonaisuuden.

Palautteessa viitattiin kirjastorakennukseen onnistuneena esimerkkinä. Kirjaston arkkitehtuuri ja julkisivujen mittakaava ovatkin sopivia katutasolla, mutta rakennus ei toimi vertailukohtana asuinkorttelille: kirjasto ei vaadi samalla tavalla piha-alueita kuin asuminen, eikä sen piha täyttäisi nykyisiä vaatimuksia viheralueista tai hulevesien hallinnasta. Kirjaston alue on lähes täysin rakennettua ympäristöä, eikä vastaava ratkaisu olisi mahdollinen asuinkäytössä. Vastaava rakentaminen ei täyttäisi myöskään tavoitteita luonnon monimuotoisuuden ja puuston säilyttämisestä.

Kaavoittaja tunnistaa ja jakaa huolen, että historiallisen alueen kehittäminen ja samanaikainen tiivistäminen suojeltujen rakennusten läheisyydessä on haastavaa ja vaatii kompromisseja. Tästä syystä kaavassa on annettu tarkkoja määräyksiä muun muassa rakennusten julkisivuista, kattomuodoista ja materiaaleista. Lisäksi alue on osoitettu valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY), mikä ohjaa rakennusvalvontaa lupavaiheessa arvioimaan arkkitehtonista soveltuvuutta. Näistä asioista keskustellaan myös rakennusvalvonnan kanssa kaavoitusprosessin aikana.

Kaavamuutoksen tavoitteena ei ole sulkea pois alueen kulttuuritoimintoja, vaan mahdollistaa monipuolinen ja elävä keskustakortteli, jossa kulttuuripalvelut, asuminen ja viheralueet voivat täydentää toisiaan. Kommentissa esitettiin, että koko alue soveltuisi paremmin kulttuuritoimintaan. Salon kaupungin näkökulmasta tällainen kaavaratkaisu ei ole tarpeen, sillä kaupungissa on jo olemassa voimassa oleva kaava, joka mahdollistaa kulttuuritalon rakentamisen, mikäli kaupunki päättää sen toteuttaa. Tältä osin ei ole tarkoituksenmukaista osoittaa uutta kokonaista aluetta kulttuurikäyttöön, etenkin kun Kulttuuritalo Villin nykyinen käyttö on jo turvattu osana tätä kaavaa.

Lisäksi on syytä huomioida, että kulttuuritalot ja erityisesti esittävän taiteen tilat edellyttävät usein huomattavaa määrää pysäköintipaikkoja ja teknisiä ratkaisuja. Tällainen käyttö johtaisi todennäköisesti vielä intensiivisempään maankäyttöön kuin esitetty asuinkortteli. Se ei myöskään tukisi viherympäristön säilymistä yhtä hyvin kuin nykyinen kaavaratkaisu. Tehokkuus olisi todennäköisesti lähempänä alueella voimassa olevan asemakaavan tehokkuutta, joka on lähes kaksinkertainen verrattuna nyt esitettävään muutokseen.

1.8. Varsinais-Suomen liitto

Varsinais-Suomen liitto ei anna seuraavista lausuntopyynnöistä lausuntoa, koska liitolla ei ole niistä huomautettavaa eivätkä ne ole ristiriidassa Varsinais-Suomen maakuntakaavoituksen tai muun suunnittelun kanssa. Salon kaupunki: Vanhan kaupungintalon korttelin asemakaavanmuutosluonnos (275/12.5.2025).

Kaavoittajan vastine:

Kommentti kirjataan tiedoksi.

2. Muutokset kaavaan:

2.1 Kaavakarttaan on tehty seuraavat muutokset:

- Kaava-alueen rajausta on tarkennettu siten, että Vanha kaupungintalo sijoittuu kokonaisuudessaan kiinteistön ja kaava-alueen sisälle.
- Uuden rakennusalan sijaintia Hornin puisto puolella on siirretty kauemmaksi kulttuuritalosta, jolloin rakennusten välinen etäisyys on noin 12 metriä.
- Viherhuoneen rakennusala ja rakennusoikeus on poistettu kokonaan kaavakartasta.
- Hornin puiston puoleisen uuden rakennuksen rakennusoikeutta on lisätty 100 k-m² (1700 k-m² → 1800 k-m²). Lisäys kompensoi viherhuoneen poistamisen.
- Kulttuuritalon Hornin puiston puoleisen rakennusmassan korkeuteen on lisätty pakottava määräys: rakennus tulee olla enintään II 2/3 -kerroksinen kulttuuritalon puolella.
- Johtovaraus on merkitty kaavakarttaan.
- RKY-alueen rajausta on korjattu, luonnosvaiheessa se oli virheellinen. RKY-alue kattaa lähes koko kaava-alueen, vain pieni osa jää sen ulkopuolelle.
- Kaavaan on lisätty Luo-1 -merkintä: *Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alueella esiintyy todennäköisesti harvinainen sienilaji. Alueen käyttö ei saa vaarantaa lajin esiintymän säilymistä. Alueen luontotila on säilytettävä nykyisen kaltaisena.*
- Ulkovaipan ääneneristävyyssuositukset on merkitty kaavakarttaan (32–38 dBA rakennuksesta ja julkisivusta riippuen). Määräyksen selitys: *”Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 00 dBA.”*
- Vanhan asuinrakennuksen (sokeritehtaan käyttöpäällikön talon) pysäköintialuetta pienennettiin.

2.2 Yleisiin määräyksiin tehdyt muutokset:

- LPA-1- ja LPA-2-merkinnät on kohdistettu korttelialueeseen 2. Määräys on muotoiltu seuraavasti: *Alueelle saa sijoittaa korttelialueen 2 tontin 8 autopaikat sekä korttelialueen 2 tontin 9 autopaikat.*
- KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN otsikon alta poistettiin määräys: *”Katemateriaalin tulee olla konesaumattua peltiä, värinä musta tai harmaa.”* korvattiin: *”Rakennusten katemateriaalina tulee käyttää konesaumattua peltiä, ja katon väriytyksen tulee soveltua rakennuksen julkisivuun sekä muodostaa korttelitasolla yhtenäinen ilme.”*

poistettiin: *”Uusien rakennusten väreissä tulee suosia perinnevärejä tai/ja murrettuja sävyjä.”* korvattiin: *”Uusien rakennusten julkisivuissa tulee käyttää maanläheisiä sävyjä. Julkisivuissa ei sallita päävärinä mustaa.”*

Parvekkeita koskeva määräys muotoiltiin uudelleen: *”Parvekkeiden tulee olla joko kattamattomia ulokeparvekkeita, ranskalaisia parvekkeita tai sisäänvedettyjä parvekkeita.”*
- Lisärakentaminen: Lisätty määräys: *”Viherhuoneen saa toteuttaa oleskelualueelle rakennusoikeuden estämättä, kuitenkin enintään 60 k-m².”*

- PIHA-ALUEET JA -RAKENNUKSET, PUUSTO JA KASVILLISUUS otsikon alle on lisätty lause: *Olemassa olevaa kasvillisuutta, erityisesti puustoa, tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää.*
- Kaavamääräyksistä on poistettu lause: *Korttelipiha suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet.* Lause poistettiin, koska sitä pidettiin liian vaikeasti tulkittavana.
- Määräykseen lisättiin uusi otsikko ja määräys MELU: *”Yhteiskäyttöön tulevat ulko-oleskelualueet sekä parvekkeet tulee sijoittaa siten, että päiväaikainen melutaso on alle 55 dB ja yöaikainen melutaso alle 45 dB.”*
- JÄTEHUOLTO SEKÄ VIHHER- JA PUUTARHAJÄTTEEN KÄSITTELY kohdasta poistettiin määräys: *”Korttelissa tulee olla keskitetty jätteen keräys. Jätehuolto tulee integroida asuinrakennuksiin. Puutarhajäte tulee kompostoida korttelissa yhteispihalla tai kuljettaa jäteasemalle. Puutarhajätettä ei saa viedä lähivirkistysalueille.”* korvattiin uudella: *”Jätetilat tulee uudisrakennuksissa integroida rakennuksen sisälle, siten että tilat ovat riittävän suuret, helposti saavutettavissa ulkoa ja paloturvalliset. Olemassa olevien rakennusten yhteyteen voidaan sijoittaa jätekatos tai -aitaus pihalle, mikäli se on arkkitehtonisesti korkeatasoinen ja sijoitettu liikenneväylien läheisyyteen siten, että jätehuolto on turvallista ja esteetöntä. Ratkaisun tulee olla kaupunkikuvallisesti ympäristöön sopiva. Puutarhajäte tulee kompostoida korttelissa yhteispihalla tai kuljettaa lajitteluasemalle tai jätekeskukseen. Puutarhajätettä ei saa viedä lähivirkistysalueille.”*