

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Salo	Täyttämispvm	21.8.2025
Kaavan nimi	Vanhan kaupungintalon kortteli		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	29.1.2025
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,9586	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,9586

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,9586	100,00	4890	0,51	0,0000	-4706
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,7997	-9596
C yhteensä	0,8007	83,5	4890	0,61	0,8007	4890
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä					-0,0216	
R yhteensä						
L yhteensä	0,1579	16,5			0,0206	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	3	1390	2	520

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,9586	100,00	4890	0,51	0,0000	-4706
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,7997	-9596
YH					-0,7997	-9596
C yhteensä	0,8007	83,5	4890	0,61	0,8007	4890
C	0,8007	100,0	4890	0,61	0,8007	4890
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä					-0,0216	
PI					-0,0216	
R yhteensä						
L yhteensä	0,1579	16,5			0,0206	
Kadut	0,1009	63,9			-0,0364	
LPA	0,0570	36,1			0,0570	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	3	1390	2	520
Asemakaava	3	1390	2	520

Salon kaupunki

Vanhan kaupungintalon kortteli, asemakaavan muutos

Vastinekooste 30.10.2025, ehdotusvaihe

Lausuntopyyntö lähetettiin:

Caruna Oy
 Liikelaitos Salon Vesi
 Rakennus- ja ympäristölautakunta, Salon kaupunki
 Salon Yrittäjät ry
 Tukes
 Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo
 Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos
 Varsinais-Suomen ELY-keskus

Ehdotus oli MRA 27 §:n nojalla virallisesti nähtävillä 17.9. - 17.10.2025 välisen ajan. Nähtävillä olleesta kaavaehdotuksesta saatiin 7 lausuntoa ja 1 kannanotto. Seuraavassa vastine lausuntojen keskeisiin huomioihin sekä luettelo kaavaan tehtävistä muutoksista.

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	4
1.4.	Caruna Oy	5
1.5.	Salon Yrittäjät ry	5
1.6.	Tukes.....	6
1.7.	Pro Rantakivet ry	6
1.8.	Rakennus- ja ympäristölautakunta.....	7
2.	Muutokset kaavaan:.....	8
2.1	Kaavan määräykseen on lausuntojen perusteella tehty seuraavat muutokset:	8
2.2	Selostukseen tehdyt muutokset:	9

1. Kaavaluonnoksesta saatu palaute

1.1. Varsinais-Suomen ELY-keskus

Lausunto:

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaavaehdotusta on kehitetty luonnosvaiheen jälkeen hyvään suuntaan. Ehdotusta tulee kuitenkin vielä kehittää, jotta valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön arvoja ei heikennetä.

Ehdotuksessa toisen uudisrakennuksen alaa on lyhennetty niin, että se sijoittuu kauemmaksi suojelluista rakennuksista ja rakennuksen korkeutta on porrastettu. Kerrosalaa on kuitenkin kasvatettu ja viherhuoneesta luovuttu. ELY-keskus katsoo, että ehdotetut uudisrakennukset ovat liian massiivisia ja korkeita eivätkä sellaisinaan sovellu kyseiseen valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön, sen mittakaavaan ja puistomaisemaan. Uudisrakennusten kerrosneliömäärää ja korkeutta tulee merkittävästi vähentää.

ELY-keskus pitää rakennuksia koskevia kaavamääräyksiä hyvinä. Myös ulkoalueiden määräykset ovat hyviä, arvokasta puustoa pyritään säilyttämään, vaikka määräykset eivät ole velvoittavia, ja selostuksen liitteenä on ehdotus pihasuunnitelmaksi. Ulkotilojen määräykseen tulee kuitenkin ottaa paremmin mukaan kulttuuriympäristönäkökulma. Määräystä "Korttelialueen pihasuunnitelmat tulee suunnitella yhtenäisenä kokonaisuutena" voitaisiin täydentää esimerkiksi: "Korttelialueen pihasuunnitelmat tulee suunnitella yhtenäisenä RKY-alueelle sopivana kokonaisuutena." Piha-alueita ja rakennuksia, puustoa ja kasvillisuutta koskevia määräyksiä on tarpeen täydentää siten, että niillä varmistetaan sopeutuminen valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön.

Luonnonsuojelu

Korttelista on tehty huolellinen luontoselvitys ja luontoselvityksen mukaan alueella kasvaa harvinainen sienilaji, jonka esiintymispaikkaa on selvityksessä ehdotettu säilytettäväksi, mikä kaavaehdotuksessa on myös tehty käytännössä luontoselvityksen ehdottamassa laajuudessa.

Luontoselvityksessä todettiin, että korttelin vanhoissa rakennuksissa voi mahdollisesti olla lepakoiden päiväpiiloja tai lisääntymisyhdyskuntia, mutta rakennuksia ei tutkittu lepakoiden varalta. Lepakaille soveltuvat vanhat rakennukset on kaavassa osoitettu sr-1-merkinnällä, mikä vuoksi ELY-keskus ei näe kaavanvalmistelun näkökulmasta puutteena sitä, ettei lepakoiden esiintymistilannetta tunneta. Kaavan toteuttaminen ei aiheuttaisi muutoksia lepakoiden mahdollisuuksiin käyttää em. rakennuksia, joten lepakoiden esiintymisen selvittäminen ei tässä yhteydessä ole ollut välttämätöntä. Lepakaille soveltuvien sr-1 rakennusten kaavamääräystä tulee kuitenkin täydentää maininnalla: "Ennen kattorakenteisiin ja ullakoihin kohdistuvia korjaustoimenpiteitä mahdollinen lepakoiden esiintyminen sekä lajin mahdolliset lisääntymis- tai levähdyspaikat tulee selvittää ja huomioida luonnonsuojelulain edellyttämällä tavalla." Lisäksi kaavaselostuksessa tulee kertoa menettely siitä, miten toimitaan, mikäli ullakolla on lepakon lisääntymis- ja levähdyspaikka. Jos lepakon lisääntymis- ja levähdyspaikalla tehdään toimenpiteitä, jotka voivat hävittää tai heikentää sitä, on tähän haettava ELY-keskukselta poikkeuslupaa.

Lausunto on laadittu yhdessä ELY-keskuksen luonnonsuojeluyksikön kanssa. ELY-keskuksella ei ole toimialallaan kaavaehdotuksesta muuta lausuttavaa.

Kaavoittajan vastine:

Rakennettu kulttuuriympäristö

Ehdotusvaiheessa kaavaa oli kehitetty luonnosvaiheesta niin, että uudisrakennus puiston vieressä sijoittuu kauemmaksi suojellusta kulttuuritalosta ja rakennuksen korkeuksia on porrastettu. Uudisrakennuksen korkeutta ei katsota mahdolliseksi muuttaa, mutta rakennusten suunnittelua ohjaavilla määräyksillä ja rakentamisluvan yhteydessä laadittavalla korttelisuunnitelmalla varmistetaan rakennusten mittakaava, materiaali- ja värimaailma soveltuvat historialliseen ympäristöön.

Rakennusoikeutta ei tässä vaiheessa muuteta, koska katsotaan, että rakennusoikeus ei alueella ole merkittävästi muuttunut luonnosvaiheeseen verrattuna. Luonnosvaiheessa esitetty kasvihuoneen rakennusala ja siihen liittyvä rakennusoikeus poistettiin ehdotusvaiheessa. Jos viherhuone toteutetaan lisärakentamismääräyksen nojalla, korttelin kokonaisrakennusoikeus kasvaa luonnokseen verrattuna ainoastaan 35m². Mikäli viherhuonetta ei rakenneta, kokonaisrakennusoikeus alueella vähenee luonnoksesta 25m².

ELY- keskus on esittänyt, että korttelialuetta koskevaa määräystä muutettaisiin muotoon "Korttelialueen pihasuunnitelmat tulee suunnitella yhtenäisenä RKY-alueelle sopivana kokonaisuutena." Kaavoittaja kuitenkin katsoo, että kaavamääräyksen muuttaminen ei ole tarpeen, sillä alue sijaitsee valtakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä (RKY), ja tästä syytä rakentamislupavaiheessa pyydetään automaattisesti lausunto alueelliselta vastuumuseolta. Rakentamisluvan yhteydessä vastuumuseolla on mahdollisuus siis lausua myös korttelisuunnitelmasta. Korttelisuunnitelmassa varmistetaan, että pihasuunnitelmat yhteensovitetään kulttuuriympäristön arvojen kanssa.

Luonnonsuojelu

Luonnonsuojelun osalta lausunnon perusteella sr-1 – rakennusten määräystä täydennetään seuraavalla lauseella:

"Ennen kattorakenteisiin ja ullakoihin kohdistuvia korjaustoimenpiteitä mahdollinen lepakoiden esiintyminen sekä lajin mahdolliset lisääntymis- tai levähdyspaikat tulee selvittää ja huomioida luonnonsuojelulain edellyttämällä tavalla."

Kaavaselostukseen on lisätty kuvaus siitä, miten toimitaan, mikäli suojelluista rakennuksesta löytyy lepakoiden lisääntymis- tai/ja levähdyspaikkoja.

1.2. Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo

Lausunto:

Luonnosvaiheessa esiin nostettu ongelma uudisrakentamisen alueen ominaispiirteisiin nähden korkeasta kerrosluvusta ei ole poistunut. Uudisrakennusten rakennusalojen tarkentaminen on auttanut sovittamaan ne ympäristöön paremmin, mutta hieman matalampina rakennukset sopeutuisivat jokivarren maisemaan ja puistomaiseen ympäristöön vähemmän häiritsevinä. Museo katsoo edelleen, että suurinta sallittua kerroslukua tulee madaltaa.

Uudisrakentamisen ympäristöön sopeuttamista koskevat kaavamääräykset ovat sinänsä kattavat, mutta kaava mahdollistaa monenlaisia ratkaisuja. Koska suunnittelualue on RKY-

aluetta, kaavan yleisiin määräyksiin tulee lisätä edellytys alueellisen vastuumuseon kuulemisesta myös uudisrakennusten rakentamisluvan osalta. Tähän sisältyy pihasuunnitelma.

Julkisivujen äänieristävyysvaatimus on ehdotusvaiheen kaavakartalla osoitettu myös osaan suojeltavista rakennuksista. Suojeltujen rakennusten äänieristävyys vaatimuksissa täytyy huomioida rakennusten kulttuurihistorialliset arvot. Museo katsoo, että näiden rakennusten osalta rakenteiden äänieristävyys taso tulee esittää suosituksena eikä vaatimuksena. Melun rajaamiseen voi olla tarpeen harkita muita keinoja kuin rakenteellisia muutoksia. Kaava-määräystä tulee tältä osin vielä täsmentää.

Kaavoittajan vastine:

Uudisrakennuksen korkeutta on ehdotusvaiheessa jo madallettu kulttuuritalon vierestä. Uusiin rakennuksiin kohdistuvilla kaavamääräyksillä on pyritty siihen, että ne ohjaavat ratkaisuun, joka on alueen arvoille ja ympäristöön sopivaa. Rakennusoikeutta ei tässä vaiheessa muuteta, koska katsotaan, että rakennusoikeus ei alueella ole merkittävästi muuttunut luonnosvaiheeseen verrattuna. Luonnosvaiheessa esitetty kasvihuoneen rakennusala ja siihen liittyvä rakennusoikeus poistettiin ehdotusvaiheessa. Jos viherhuone toteutetaan lisärakentamismääräyksen nojalla, korttelin kokonaisrakennusoikeus kasvaa luonnokseen verrattuna ainoastaan noin 35m². Mikäli viherhuonetta ei rakenneta, kokonaisrakennusoikeus alueella vähenee luonnoksesta noin 25m².

Kaavoittaja katsoo, että kaavamääräyksiä ei ole tarpeen muuttaa kuulemisen osalta, koska alue sijaitsee valtakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä (RKY), ja rakentamislupavaiheessa tällöin automaattisesti pyydetään lausunto alueelliselta vastuumuseolta. Kaavassa on määräys, että rakentamisluvan yhteydessä tulee laatia korttelisuunnitelma, mikä tarkoittaa, että vastuumuseolla on rakentamisluvan yhteydessä mahdollisuus lausua myös pihasuunnitelmista ja uudisrakennusten sovittamisesta ympäristöön.

Museo on lausunut, että äänieristävyysvaatimusta ei tulisi osoittaa vaatimuksena suojelluille rakennuksille, vaan että se tulisi esittää suosituksena. Kaavoittajana näkökulmasta tämä on ongelmallista, koska määräys koskee myös tilannetta, jossa rakennus esim. tuhoutuisi palossa ja tilalle rakennettaisiin uusi. Melumerkinnän ei katsota vaarantavan vanhan rakennuksen arvoja, koska Salossa on sovellettu käytäntöä, missä sr- 1 rakennusten osalta voidaan rakentamisluvan yhteydessä myöntää poikkeaminen melumääräyksistä. Eli käytännössä, kun suojeltua rakennusta korjataan, voidaan tapauskohtaisesti todeta, ettei melumääräystä tarvitse täysin toteuttaa, koska rakennuksen suojelumääräykseen ovat etusijalla.

1.3. Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos

Lausunto:

Kaavoittaja lisää Tukesin asemakaavan ehdotusvaiheen kuultaviin viranomaisiin Arvo Piironen Oy, Finnfoam Oy konsultointivyyöhykkeiden vuoksi ja Tukesin mahdolliset kannanotot otetaan huomioon kaavaehdotuksessa. Kaavoittajalle yleistiedoksi, että Tukes on päivittänyt maankäytön suunnittelu -verkkosivujaan. Linkki sivustolle:

<https://tukes.fi/teollisuus/maankayton-suunnittelu>.

Kaava-aineistossa on hahmoteltu pelastustien tilantarpeita. Tilantarve käänöksissä lienee esitettyä suurempi. Ajo reitin kaarresäteet ovat: sisäkaarten säde 5,5 m ja ulkokaarten säde 12,5 m. Lisätietoa on pelastuslaitoksen pelastustieohjeessa 22.4.2021. Pelastustien

toimintapaikan(nostopaikka) tilantarve on 6 x 13 metriä. Linkki:
https://pelastustoimi.fi/documents/25266713/0/pelastustieohje_0.pdf/e8123163-541f-d86d-cc10-379c238ddbff/pelastustieohje_0.pdf?t=1671795826936.

Kuten kaavaselostuksessa mainitaan, niin pelastustiesuunnittelu ja mitoitus tehdään toteutussuunnittelun yhteydessä.

Kaavoittajan vastine:

Tukes oli lisätty ehdotusvaiheessa kuultaviin viranomaisiin. Tukes on antanut lausunnon. Lausunnon löytää vastineen kohdasta. 1.6. Tukes.

Pelastusviranomaisen esittämät mitoitusohjeet pelastusteiden ja nostopaikkojen osalta on merkitty tiedoksi ja otetaan huomioon toteutussuunnittelussa.

1.4. Caruna Oy

Lausunto:

Hei,
 Kiitos mahdollisuudesta lausua Vanhan kaupungintalon korttelin asemakaavan muutosehdotukseen. Meillä ei ole lisättävää ko. asemakaavan muutosehdotukseen. Pyydämme tiedoksi, kun asemakaava on vahvistettu.

Kaavoittajan vastine:

Lausunto kirjataan tiedoksi. Carunalle 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, mutta se pyytää samalla huomioimaan seuraavat seikat.

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. Uusien talojen autopaikat on osoitettu Vähäsillankadulle, kun vastaavasti aiemmin on (pieniä poikkeuksia lukuun ottamatta) edellytetty, että autopaikkojen tulee sijaita kiinteistön alueella. Mikäli asiasta tulee ennakkotapaus, niin yhdistys pyytää huolehtimaan yleisten autopaikkojen määrästä, varsinkin jos ne sijaitsevat lähellä yritysten toimi pisteitä.

Yhdistys pyytää lisäksi, että kaava-alueella sallittaisiin mahdollisuuksien mukaan pienimuotoinen yritystoiminta.

Kaavoittajan vastine:

Kaavan tavoitteena on ollut mahdollistaa taloudellisesti toteuttamiskelpoinen, käyttötarkoitukseltaan joustava ja kaupunkikuvaan sopiva uudisrakentaminen. Uudisrakennusten sijoittelu ja massoittelu on suunniteltu siten, että ne sopeutuvat arvokkaaseen rakennuskantaan ja jokivarren maisemaan.

Kortteli on kaavassa merkitty kaavamerkinnällä C (Keskustatoimintojen korttelialue), jolle saa sijoittaa asumista. Käytännössä kaava siis mahdollistaa pienimuotoisen yritystoiminnan joustavasti ja esimerkiksi palvelu-, toimisto- ja työhuonetiloja asuinrakennusten yhteydessä.

Autopaikka mitoitus kaavassa mahdollistaa tiiviimmän ja vihreämmän maankäytön ja tukee kaupungin tavoitteita kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen käytön ohjaamiseen keskustassa. Mitoitusta voidaan pitää myös kokeiluna keskustatoimien alueella. Ratkaisu on linjassa kaupungin liikenne- ja ympäristötavoitteiden kanssa. Lisäksi kaupungintalolla on pysäköintipaikkoja, joita voidaan hyödyntää väliaikaiseen tai yöaikaiseen pysäköintiin.

1.6. Tukes

Lausunto:

Hei,

Tukesilla ei ole lausuttavaa koskien asemakaavamuutosta "Vanhan kaupungintalon kortteli ja tonttijaon muutos".

Kaavoittajan vastine:

Lausunto kirjataan tiedoksi.

1.7. Pro Rantakivet ry

Kommentti/mielipide:

Uusi asemakaava sijaitsee kokonaan yleiskaavassa suojellulla RKY-alueella (rakennettu kulttuuriympäristö), jolla sijaitsee vanha kaupungintalo, luottamusmiesten talo, punainen talo Vähäsillankatu 7 ja Kulttuuritalo Villi Vähäsillankatu 9:ssä. Sekä alueellinen vastuumuseo että ELY-keskus ovat todenneet, että suunnitellut viiden kerroksen talot ovat liian isoja suojellulle alueelle, joka mullistuisi täysin.

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. Asuntorakentamiseen on tarjolla tontteja keskustassa esimerkiksi sekä Helsingintien että Turuntien varrella.

Nykyinen Kulttuuritalo Villi on ollut uhan alla aikaisemminkin. Talo oli tarkoitus purkaa, mutta se saatiin kulttuurin käyttöön, kun muun muassa aikaisempi kaupunginarkkitehti Lauri Hollmén kirjoitti asiasta seikkaperäisen mielipidekirjoituksen Salon seudun sanomiin (julkaistu 14.2.2014).

Perustimme adressin ja 650 kuntalaista allekirjoitti sen. Lopulta kaupunki antoi rakennuksen meille. Talossa ei silloin ollut lämmitystä, vettä eikä sähköä. Ulkoseinät ja katto vaativat maalausta. Olemme saaneet nämä puutteet korjattua ja pitäneet huolta kulttuuriperintökohteesta toimillamme ja omilla varoilla.

Pro Rantakivet on saanut talon kulttuurikäyttöön ja yhdistyksellä on tonttiin vuokrasopimus, joka on voimassa ainakin vuoteen 2044 ja jota jatketaan sen jälkeen, kunhan kulttuurikäyttö jatkuu. Kaupunki ei ole neuvotellut Pro Rantakivet ry:n kanssa vuokrasopimuksen muutoksista, vaikka asemakaavamuutos vaikeuttaisi yhdistyksen toimintaa monella tavalla.

Toivomme, että suunnitelmia pienennetään niin, että yksi korkeintaan kaksikerroksinen asuintalo riittäisi tähän. Toinen vaihtoehto olisi, että asunomessuille etsittäisiin toinen tontti. Tällöin kaupungin omistama Villin ja vanhan kaupungintalon kortteli jäisi kokonaan kulttuuri- ja palvelukäyttöön ja rakentaminen sovitettaisiin suojelualueelle sopivaksi. Sijainti on loistava keskellä kaupunkia rautatieaseman, torin ja muiden palvelujen keskellä, joten korttelia ei saisi pilata hätiköidyllä kaavalla.

Kaavoittajan vastine:

Luonnosvaiheen jälkeen toisen uudisrakennuksen sijaintia muutettiin kauemmaksi suojellusta kulttuuritalosta ja uuden rakennuksen korkeutta madallettiin suhteessa Viliin.

Rakennusoikeutta ei lähdetä tässä vaiheessa muuttamaan, koska alueellinen rakennusoikeus ei ole kasvanut merkittävästi luonnosvaiheesta, koska kasvihuoneen ala poistui ja rakennusoikeus pieneni luonnosvaiheen jälkeen.

Kaava turvaa olemassa olevien rakennusten säilymisen sr-1 merkinnöin. Kulttuuritalo Vilin toiminta voi jatkua nykyisellään. Kaava mahdollistaa edelleen kulttuuritoiminnan. Vuokrasopimuksesta keskustellaan kaavan hyväksymisen jälkeen. Kaavassa on pyritty tasapainoon kulttuurihistoriallisen arvojen säilymisen ja keskustan täydennysrakentamisen välillä.

1.8. Rakennus- ja ympäristölautakunta

Rakennusvalvonnan kannanotto:

Rakennusvalvonnalla ei ole huomautettavaa kaavamuutoksen ehdotusvaiheesta. Asemakaavassa on määritelty alueen uudisrakennuksien rakentamistapaa ja pihajärjestelyjä tarkasti. Kaavamääräykset ohjaa uudisrakentamisen soveltuvaksi arvokkaaseen kulttuuriympäristöön.

Ympäristönsuojeluviranomaisen kannanotto:

Alueella havaittu risakaslaji on huomioitu kaavassa riittävästi luo-1- merkinnällä. Säilytettäväksi merkitty puusto ja muu kasvillisuus, sekä istutettavaksi merkityt alueet tukevat alueen kaupunkiluonnon monimuotoisuutta ja sen säilymistä. Kaava sijaitsee alueella, jolla happamien sulfaattimaiden esiintymistodennäköisyys on kohtalainen. Kaavaan tulisi lisätä

yleinen määräys happamista sulfaattimaista ja määräykseen kirjata, että happamien sulfaattimaiden esiintyminen alueella tulee selvittää ennen rakentamisen aloittamista vähintään siihen syvyyteen saakka, johon rakentaminen ulottuu. Rakentamislupaa haettaessa tulee esittää suunnitelma happamien sulfaattimaiden käsittelystä. Hulevesien osalta määräyksiä on syytä yhtenäistää muiden käsittelyssä olevien kaavojen kanssa. Ympäristönsuojelun näkemyksen mukaan

Vanhan kaupungintalon korttelin kaavaan tulee lisätä ainakin seuraavat määräykset hulevesiä koskien:

- Ensisijaisesti hulevedet käsitellään ja hyödynnetään syntypaikallaan.
- Hulevesien laatua ei saa heikentää rakentamisen aikana.

Ympäristöterveydenhuollon kannanotto:

Ympäristöterveydenhuollolla ei ole huomautettavaa kaavamuutoksen ehdotusvaiheesta. Liikennemelu on mallinnettu ja melun torjunta on huomioitu antamalla asiamukainen kaavamääräys meluntorjunnasta. Olemassa olevia rakennuksia ei pureta, joten korjausrakentamisen aikaiset melu- ja pölyhaitat ovat vähäisiä. Jätteiden käsittelyyn ja hulevesien hallintaan on annettu asianmukaiset kaavamääräykset. Puuston säilyttäminen ja lisäämistutukset sekä kevyen liikenteen huomioiminen lisäävät alueen asumisviihtyvyyttä osana tiivistyvää kaupunkirakentamista. Kaavamuutos on terveydensuojelun vaatimusten mukainen.

Kaavoittajan vastine:

Rakennusvalvonnan kannanotto:

Lausunto kirjataan tiedoksi.

Ympäristönsuojeluviranomaisen kannanotto:

Kaavamääräys happamien sulfaattimaiden tutkimisesta ei kaavoittajan näkökulmasta ole tarpeen, sillä Salon kaupungin rakennusjärjestysluonnoksessa mainitaan (7.4.2 Happamat sulfaattimaat): ”Jos rakennuspaikka sijaitsee potentiaalisella happamien sulfaattimaiden aluella, maaperä on tutkittava ja vaikutukset rakentumiseen ja ympäristöön huomioitava.”

Eli tuleva uusi rakennusjärjestys velvoittaa selvittämään sulfaattien esiintymisen ennen rakentamisen aloittamista ja tekemään tarvittavat toimenpiteet, mikäli alueet ovat potentiaalisia sulfaattimaita. Tämän vuoksi erillistä kaavamääräystä sulfaattimaiden tutkimisesta ei ole tarpeen.

Kaavan hulevesimääräyksiä täydennetään ympäristönsuojeluviranomaisen esittämällä tavalla.

Ympäristöterveydenhuollon kannanotto:

Lausunto kirjataan tiedoksi.

2. Muutokset kaavaan:

2.1 Kaavan määräyksiin on lausuntojen perusteella tehty seuraavat muutokset:

- sr-1 merkintää lisätty: *”Ennen kattorakenteisiin ja ullakoihin kohdistuvia korjaustoimenpiteitä mahdollinen lepakoiden esiintyminen sekä lajin mahdolliset lisääntymis- tai levähdyspaikat tulee selvittää ja huomioida luonnonsuojelulain edellyttämällä tavalla.”*
- *”Korttelialueella rakennusten tulee olla rakenteiltaan puuta”* muutetaan muotoon:

"Korttelialueella rakennusten tulee olla pääosin puurakenteisia. Julkisivumateriaalina on käytettävä puuta. "

- *Hulevedet määräykseen lisätään lauseet:
"Ensisijaisesti hulevedet käsitellään ja hyödynnetään syntypaikallaan."
"Hulevesien laatua ei saa heikentää rakentamisen aikana."*

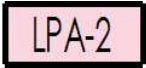
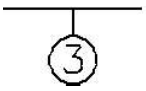
2.2 Selostukseen tehdyt muutokset:

- Lisätään menettelykuvaus lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikan löytymisen varalta (poikkeuslupa ELY-keskukselta).
- Selostuksessa kuvataan vastuumuseon kuulemismenettely rakennuslupavaiheessa ja sen yhteys korttelisuunnitelman laadintaan.

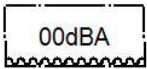
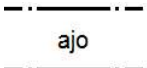
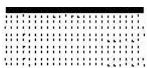
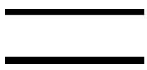
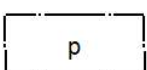
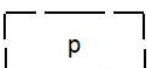


	Salon kaupunki / Maankäyttöpalvelut Kaavarekisteri	1 (6) 30.10.2025
---	---	-------------------------

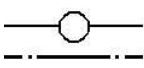
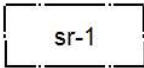
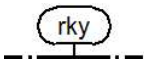
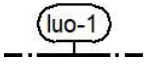
Kaavamääräykset

Kuva	Selitys
	ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSIÄ JA -MERKINTÖJÄ
	Keskustatoimintojen korttelialue, jonne saa sijoittaa asumista. Korttelialueen pihasuunnitelmat tulee suunnitella yhtenäisenä kokonaisuutena. Tontteja ei saa erottaa toisistaan aidalla.
	Autopaikkojen korttelialue. Alueelle saa sijoittaa korttelialueen 2 tontin 8 autopaikat.
	Autopaikkojen korttelialue. Alueelle saa sijoittaa korttelialueen 2 tontin 9 autopaikat.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
2	Kaupunginosan numero.
HORN	Kaupunginosan nimi.
2	Korttelin numero.

	Salon kaupunki / Maankäyttöpalvelut Kaavarekisteri	2 (6) 30.10.2025
---	---	-------------------------

VÄHÄSILLANKATU	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
1700	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
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.
II-IV u 2/3	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 00 dBA.
	Ajoyhteys.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	Rakennusala.
	Istutettava alueen osa.
	Säilytettävä/istutettava puurivi.
	Katu.
	Jalankululle varattu katu.
	Jalankululle varattu alueen osa.
	Pysäköimispaikka.
	Ohjeellinen pysäköimispaikka.

	Salon kaupunki / Maankäyttöpalvelut Kaavarekisteri	3 (6) 30.10.2025
---	---	-------------------------

	Johtoa varten varattu alueen osa.
	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. Ennen kattorakenteisiin ja ullakoihin kohdistuvia korjaustoimenpiteitä mahdollinen lepakoiden esiintyminen sekä lajin mahdolliset lisääntymis- tai levähdyspaikat tulee selvittää ja huomioida luonnonsuojelulain edellyttämällä tavalla.
	Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö.
	Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeän alueen raja. Alueella esiintyy todennäköisesti harvinainen sienilaji. Alueen käyttö ei saa vaarantaa lajin esiintymän säilymistä. Alueen luontotila on säilytettävä nykyisen kaltaisena.
	YLEISET MÄÄRÄYKSET 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 rakennusalalle, ohjeelliselle rakennusalalle 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.
	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

	Salon kaupunki / Maankäyttöpalvelut Kaavarekisteri	4 (6) 30.10.2025
---	---	-------------------------

	mansardikatto. Rakennusten katemateriaalina tulee käyttää konesaumattua peltiä, ja katon väriytyksen tulee soveltua rakennuksen julkisivuun sekä muodostaa korttelitasolla yhtenäinen ilme. 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, ranskalaisia parvekkeita tai sisäänvedettyjä parvekkeita. Julkisivussa käytettävien materiaalien tulee olla kestäviä ja yksityiskohtien viimeisteltäviä. Korttelialueella rakennusten tulee olla pääosin puurakenteisia. Julkisivumateriaalina on käytettävä puuta. Julkisivuissa hirsipintaa ei sallita. Rakennusten värimaailman tulee olla vaihtelevaa. Eri korkuiset rakennusmassat eivät saa olla samaa sävyä. Uusien rakennusten julkisivuissa tulee käyttää maanläheisiä sävyjä. Julkisivuissa ei sallita päävärinä mustaa. 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.
	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 · viherhuoneen saa toteuttaa oleskelualueelle rakennusoikeuden estämättä, kuitenkin enintään 60 k-m². Nämä tilat eivät mitoiteta auto- ja polkupyöräpaikkoja.
	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. Pihat on jäsennettävä 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. Olemassa olevaa kasvillisuutta, erityisesti puustoa, tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää. Korttelin piha-alueelle on varattava riittävästi tilaa lumenkäsittelyyn ja varastointiin. MELU Yhteiskäyttöön tulevat ulko-oleskelualueet sekä parvekkeet tulee sijoittaa siten, että päiväaikainen melutaso on alle 55 dB ja yöaikainen melutasot alle 45 dB.

	Salon kaupunki / Maankäyttöpalvelut Kaavarekisteri	5 (6) 30.10.2025
---	---	-------------------------

	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.
	JÄTEHUOLTO SEKÄ VIHHER- JA PUUTARHAJÄTTEEN KÄSITTELY 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.
	RAKENNUSMATERIAALIEN KIERRÄTYS Rakennustyön aikana syntyvä rakennusjäte tulee lajitella rakentamisluvan yhteydessä annettavan ohjeistuksen mukaisesti.
	HULEVEDET Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulee hulevesiä viivyttaa alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 1m3 jokaista 100m2 kohden. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12-48 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Korttelialueella tulee suosia luonnonmukaisia hulevesikäsitelymenetelmiä. Kortteleille tulee laatia rakentamisluvan yhteydessä hulevesi- ja pelastustiesuunnitelma. Rakentamisluvan yhteydessä hyväksyttävässä hulevesisuunnitelmassa tulee huomioida myös rakentamisaikaiset hulevesien hallintajärjestelmät sekä mahdollisen sammutusveden vaikutus hulevesien laatuun. Ensisijaisesti hulevedet käsitellään ja hyödynnetään syntypaikallaan. Hulevesien laatua ei saa heikentää rakentamisen aikana.
	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

	Salon kaupunki / Maankäyttöpalvelut Kaavarekisteri	6 (6) 30.10.2025
---	---	-------------------------

	rakennusten arkkitehtuuriin.
	TÄMÄN KAAVA-ALUEEN TONTTIJAKO ON SITOVA