








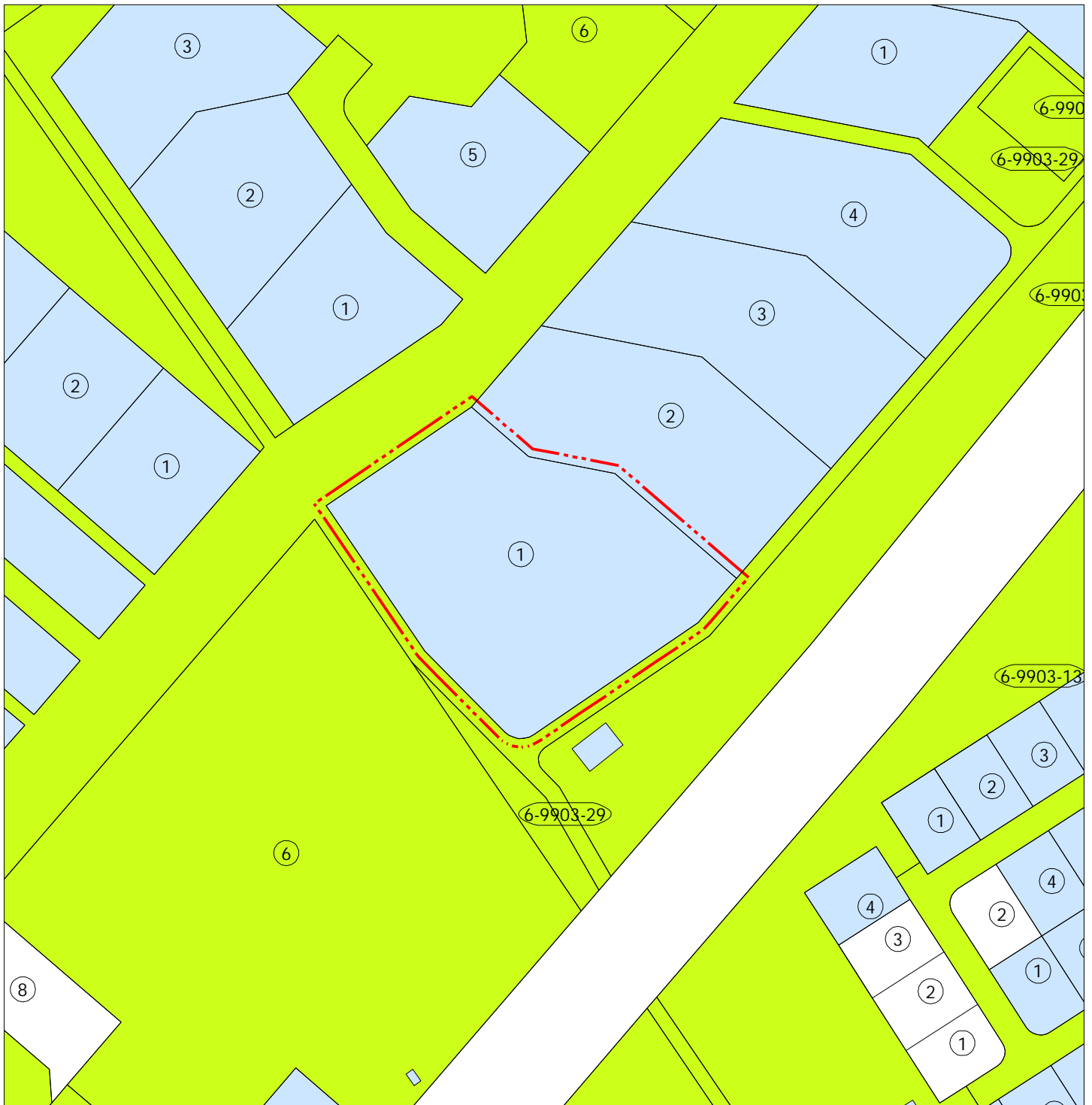
Maankäyttöpalvelut
Kaupunkisuunnittelu

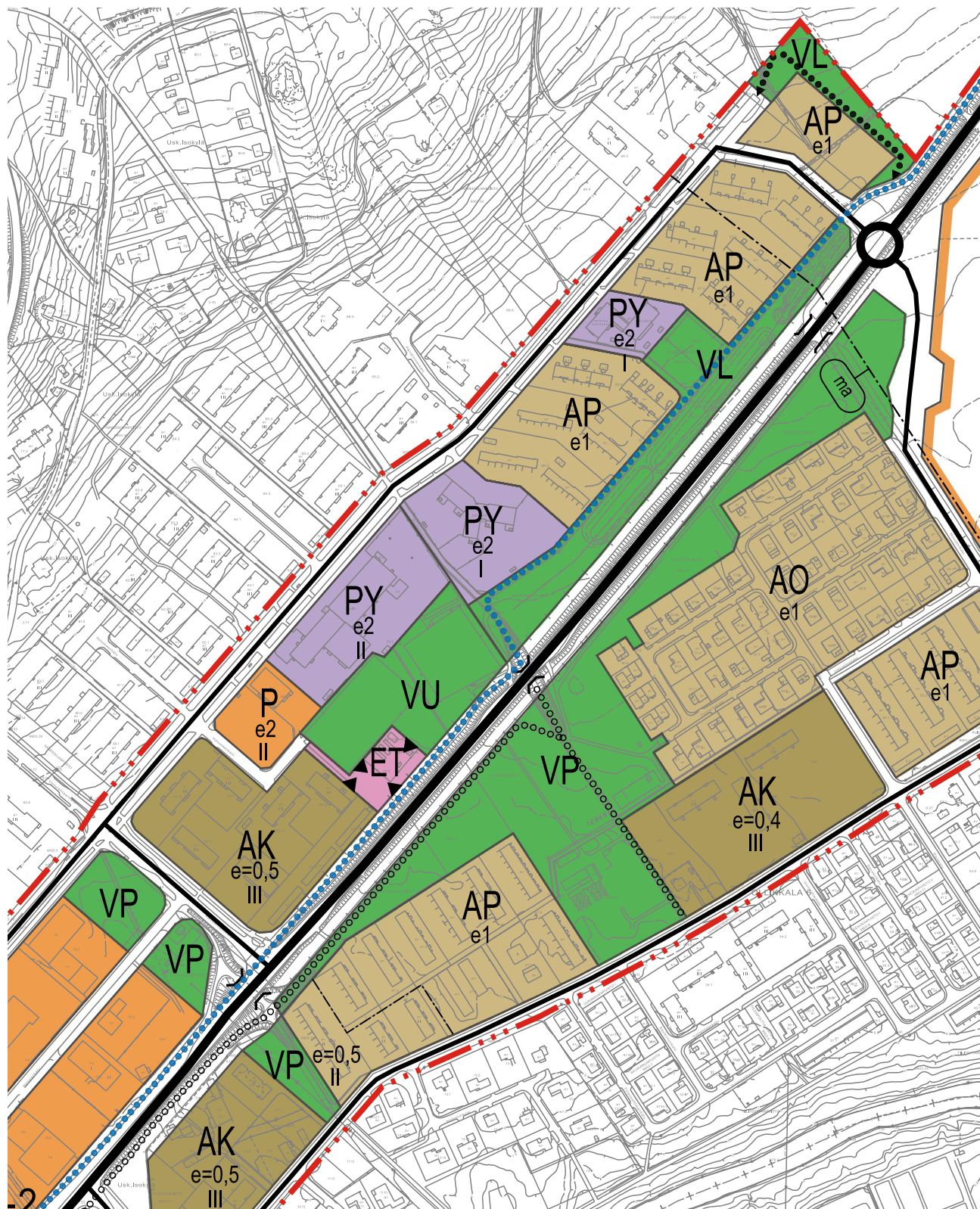


© Salon kaupunki

HÄMEENOJANKATU 11
Sijaintikartta
1:5000

-  YKSITYISEN OMISTAMAT ALUEET
-  KAUPUNGIN VUOKRAAMAT ALUEET
-  KAUPUNGIN HALTUUNOTETUT ALUEET
-  KAUPUNGIN OMISTAMAT ALUEET
-  VALTION OMISTAMAT ALUEET





Ote Keskustan osayleiskaava 2035

OSAYLEISKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AP	Pientalovaltainen asuntoalue.
AO	Erillispientalojen alue.
AK	Asuinkerrostalojen alue.
C	Keskustatoimintojen alue. Uudisrakennuksissa katutasen kerrokseen tulee sijoittaa kadulle aukeavia liikkeitä tai toimistoja vähintään 50% liikekadun varrella sijaitsevan rakennuksen pohjakerroksen kerrosalasta.
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 autopaikoitus 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 sisään-tuloalueena. 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.



Urheil- 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

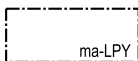
Alue, jolla uudis- ja täydennysrakentamisen yhteydessä tavoiteltava korttelitehokkuus on 0,5 - 1,5.

IV

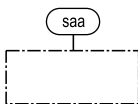
Korttelin tai sen osan suurin sallittu kerrosluku, joka sisältää myös kerrosalaan kuulumattomat tilat kuten ullakon.

ARM

Kaupunginosan nimi.

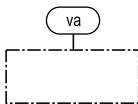


Maanalainen yleinen pysäköintilaitos.



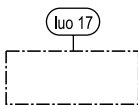
Pilaantuneiden maiden alue.

Maankäytöllisiä rajoituksia maaperän mahdollisen saastumisen vuoksi.



Vaara-alue.

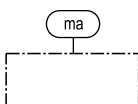
Sodanaikainen lentopommialue.



Luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokas alue.

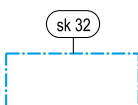
Alueella on MRL 43.2§ mukainen rakentamisrajoitus ja MRL 43.2 ja 128§ mukainen toimenpiderajoitus. toimenpiderajoitus ei koske pelto-ojien tai sähkö- vesi-, viemäri- tms. olemassa olevien laitteiden kunnossapitotöitä.

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 maisemallinen perusteiden suojeltava rakennus.

Merkinällä osoitettua kohdetta ei saa purkaa eikä sen ulkoasua muuteta 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 suojelukohteet sinisellä avoneliöllä kaavakartalle. Näiltä osin noudatetaan voimassa olevaa Salon yleiskaavaa 2020.

	<p>Maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristökohde.</p> <p>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.</p>
	<p>Paikallisesti arvokas kulttuuriympäristökohde.</p> <p>Numero viittaa yleiskaavaselostuksen arvokohteiden luetteloon. Arvorakennusten suojelun toteuttamistapa ratkaistaan asemakaavoituksen ja/tai lupakäsittelyn yhteydessä. Suunnittelun ja rakennustoimenpiteiden tulee olla kokonaisuuden säilyttämistä turvaavia ja edistäviä.</p>
	<p>Muinaismuistolaillla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös.</p> <p>Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevat maankäyttösuunnitelmat on lähetettävä maakuntamuseoon lausuntoa varten. Numeroindeksi viittaa kaavaselostuksen kohdeluetteloon.</p>
	<p>Muinaismuistolaillla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös.</p> <p>Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevat maankäyttösuunnitelmat on lähetettävä maakuntamuseoon lausuntoa varten. Numeroindeksi viittaa kaavaselostuksen kohdeluetteloon.</p>
	<p>Osayleiskaava-alueen raja.</p>
	<p>Alueen raja.</p>
	<p>Osa-alueen raja.</p>
	<p>Yleinen tie.</p>
	<p>Pääkatu.</p>
	<p>Kokoojkatu.</p>
	<p>Muu katu tai katualueen osa.</p>
	<p>Rautatie.</p>
	<p>Ulkoilureitti.</p>
	<p>Pyöräilyn pääreitti.</p>
	<p>Uusi tieyhteys.</p>
	<p>Katuvaraus. Katuysteys toteutetaan mikäli Salaisten liittymä rakennetaan.</p>
	<p>Uusi kevyen liikenteen yhteystarve.</p>
	<p>Uusi rautatieyhteys (ESA-rata).</p>
	<p>Kiertoliittymä.</p>
	<p>Aliikulku.</p>
	<p>Kävelykatu.</p>
	<p>Kävelypainotteinen katu.</p>
	<p>Bulevardikatu. Ydinkeskustan sisääntulo- tai pääkatu, jota kehitetään kaupunkikuvallisesti uusilla katupuuriveillä tai säilyttämällä nykyiset kaupunkikuvallisesti merkittävät puurivit.</p>
	<p>Ohjeellinen veneväylä.</p>
	<p>Suurjännitelinja.</p>

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 täsmentyvät.

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 pihatasaolla tulee olla 10m² / 100m² asuinkerrosalaa. Leikki- ja oleskelutilaa ei tule sijoittaa välittömästi paikoitusalueen viereen.

RAKENTAMISEN LAATUA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET:

- Huoltopihat ja sisäänajot autopaikoituskellareihin 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 lähtökohtiin 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 Mäkynen
Arkkitehti, kaavan laatija
Ramboll Finland Oy

Petteri Laamanen
Suunnittelija
Ramboll Finland Oy

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSIÄ JA -MERKINTÖJÄ

YS

Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue.



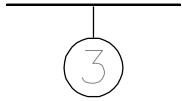
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva punainen viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

6

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

OLLIK

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

66

Korttelin numero.

1200

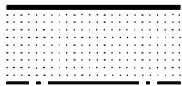
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

I

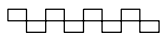
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



Rakennusala.



Istutettava alueen osa.

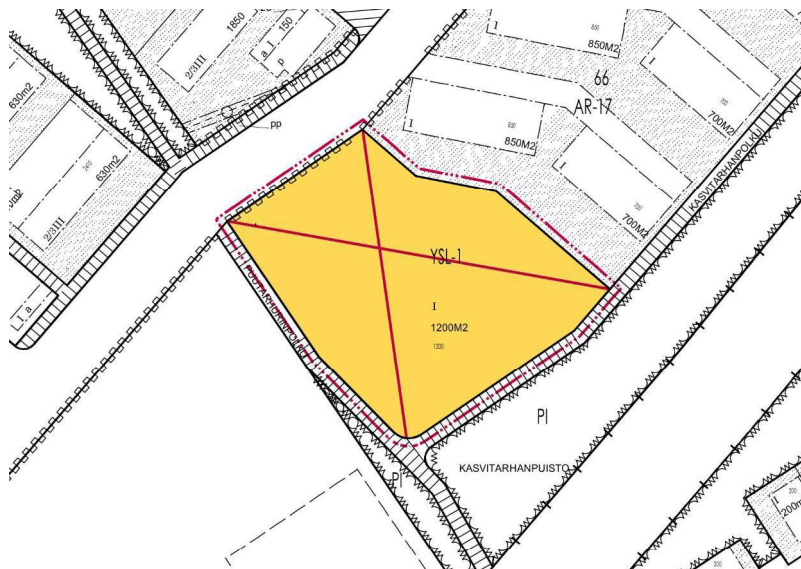


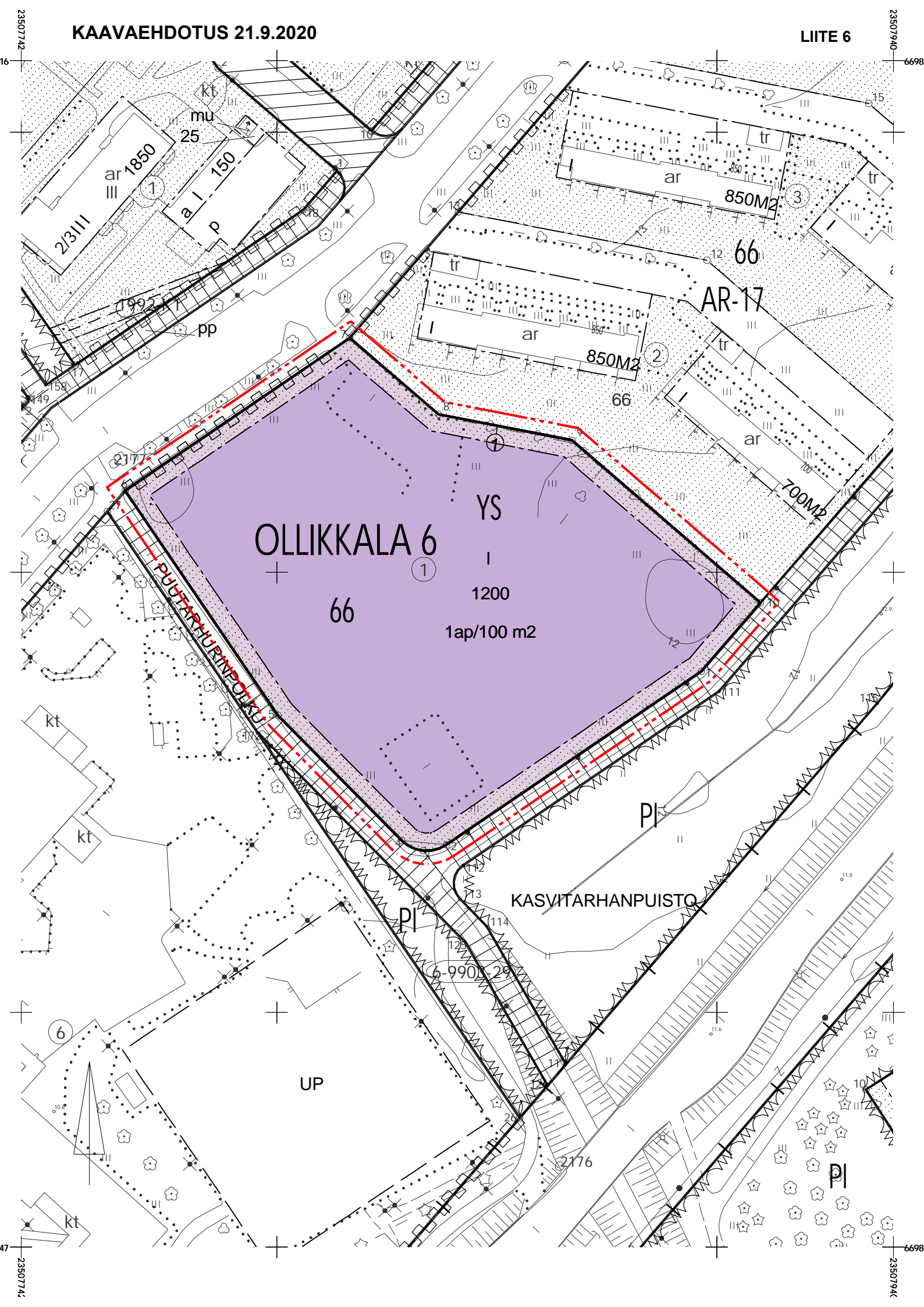
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

1ap/100m²

Merkintä osoittaa, kuinka montaa kerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.

ASEMAKAAVA-ALUE KUULUU SITOVAN TONTTIIAON ALUEESEEN.
KAAVAKARTALLA OSOITETAAN SITOVA TONTTIIAKO KORTTELIN 66
TONTILLE 1.





ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSIÄ JA -MERKINTÖJÄ

YS

Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue.



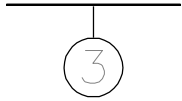
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva punainen viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

6

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

OLLIK

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

66

Korttelin numero.

1200

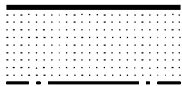
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

I

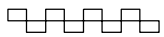
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



Rakennusala.



Istutettava alueen osa.

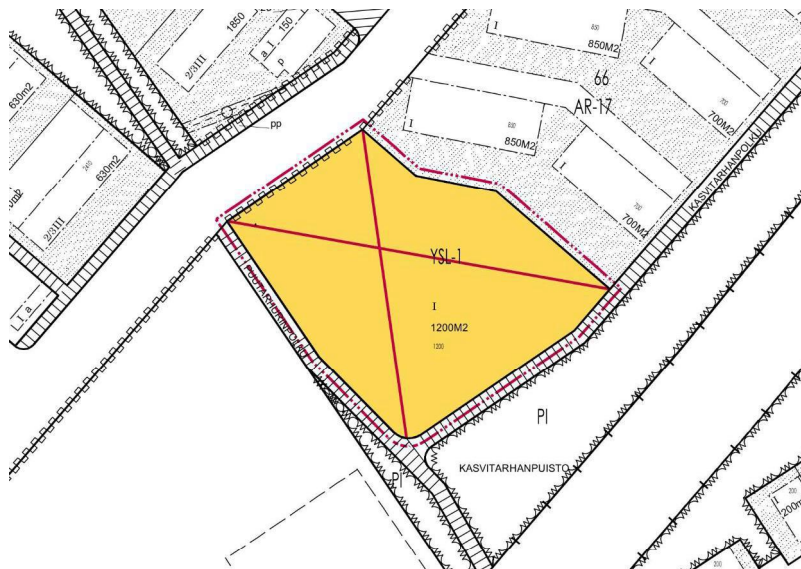


Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

1ap/100m²

Merkintä osoittaa, kuinka montaa kerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.

ASEMAKAAVA-ALUE KUULUU SITOIVAN TONTTIIJAON ALUEESEEN. KAAVAKARTALLA OSOITETAAN SITOVA TONTTIIJAKO KORTTELIN 66 TONTILLE 1.



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	734 Salo	Täyttämispvm	08.09.2020
Kaavan nimi	Hämeenojankatu 11		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	19.08.2020
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,9065	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,9065

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	0,9065	100,0	1200	0,13	0,0000	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	0,9065	100,0	1200	0,13	0,0000	0
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
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					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,9065	100,0	1200	0,13	0,0000	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	0,9065	100,0	1200	0,13	0,0000	0
YS	0,9065	100,0	1200	0,13	0,0000	0
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						