

# KIRJOLANKATU-HAKASTARONKATU ASEMAKAAVAN MUUTOS 2020



## SISÄLLYSLUETTELO

KIRJOLANKATU-HAKASTARONKATU .....	1
ASEMAKAAVAN MUUTOS 2020 .....	1
<b>1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....</b>	<b>3</b>
<b>2 TIIVISTELMÄ .....</b>	<b>4</b>
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	4
2.2 Asemakaava.....	4
<b>3 LÄHTÖKOHDAT .....</b>	<b>4</b>
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista .....	4
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	4
3.1.2 Luonnonympäristö.....	5
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	6
3.1.4 Maanomistus.....	13
3.2 Suunnittelutilanne .....	13
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset .....	13
<b>4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....</b>	<b>16</b>
4.1 Asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve .....	16
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	16
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö .....	16
4.3.1 Osalliset.....	16
4.3.2 Vireilletulo .....	16
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....	16
4.3.4 Viranomaisyhteistyö .....	16
4.4 Asemakaavan tavoitteet.....	17
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet .....	17
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset .....	17
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus.....	17
4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen ja arviointi .....	22
4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet .....	22
<b>5 ASEMAKAAVAN KUVAUS .....</b>	<b>24</b>
5.1 Kaavan rakenne .....	24
5.1.1 Mitoitus .....	24
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....	25
5.3 Aluevaraukset.....	25
5.3.1 Korttelialueet.....	25
5.4 Kaavan vaikutukset .....	26
5.4.1 Suhde ylemmän asteiseen kaavaan .....	26
5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön .....	26
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön .....	27
5.4.3 Muut vaikutukset .....	27
5.5 Ympäristön häiriötekijät.....	27
5.6 Kaavamerkinnot ja – määräykset.....	27
5.7 Nimistö .....	28
<b>6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....</b>	<b>28</b>
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....	28
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus.....	28
6.3 Toteutuksen seuranta .....	28

## LIITTEET

- |   |  |
|---|--|
| 1. sijaintikartta   | 2. maanomistuskartta                                       |
| 3. ote Salon yleiskaava 2020                                  | 4. ote ajantasa-aseமாகাavasta (poistuva asemakaava)        |
| 5. valmisteluvaiheen asemakaavaluonnokset 1,2,3 18.11.2019    | 6. luonnosvaiheen lausunnot, kannanotot ja vastineraportti |
| 7. kaavaehdotus, 7.4.2020, täyd. 18.8.2020                    | 8. asemakaavan seurantalomake (tilastolomake)              |
| 9. sitova tonttijakokartta 30.3.2020                          |  |
| 10. ehdotusvaiheen lausunnot, muistutukset ja vastineraportti |  |

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan selostus, joka koskee 7.4.2020 päivättyä asemakaavakarttaa (Kirjolan-  
katu-Hakastaronkatu).

### **Asemakaavan muutos koskee:**

Alhaisten (13) kaupunginosan kortteleita 14 ja 16, sekä puisto-, suojaviher- ja katualuetta  
ja Kaukvuoren (15) kaupunginosan suojaviheraluetta.

### **Asemakaavan muutoksella muodostuu:**

Alhaisten (13) kaupunginosan korttelit 14,16 ja 26 sekä puisto-, suojaviher- ja katualu-  
etta.

### **Asianumero:**

2707/10.02.03/2019

### **Kaavan laatija:**

Salon kaupungin kaupunkisuunnitteluosasto  
Kaavoitusarkkitehti Virpi Elovaara

### **Kaavan vireille tulo:**

Vireilletulokuulutus Salon Seudun Sanomat 14.9.2019

### **Kaavan käsittely:**

Kaupunkikehitysltk 26.11.2019 §230, Kaupunkikehitysltk 14.4.2020§67, KH  
4.5.2020§163

### **Alueen sijainti:**

Suunnittelualue sijaitsee lähellä Salon keskustaa Alhaisten kaupunginosassa. Kaava-  
alue on kooltaan n. 14,3 ha.

### **Kaavan tarkoitus:**

Kaavamutoksen tavoitteena on uuden asuinalueen sekä kauppapaikan suunnittelu  
entisten Alhaisten vanhustentalon alueelle.

### **Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista:**

Ks. sisällysluettelo sivulla 2

### **Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, erillisselvityksistä ja lähdema- teriaalista:**

- Salon asuntopoliittinen ohjelma 2030, hyväksytty kaupunginvaltuustossa  
7.10.2019 § 127
- Tiesuunnitelma Kantatien 52 parantaminen Perniöntien ja MT110 välillä, 2.6.2014,  
ELYkeskus/ Sito
- Tieliikennemeluserveys, Kirjolan- ja Hakastaronkatu, asemakaavan muutos, Salo,  
Promethor Oy 13.2.2020
- Tärinä- ja runkomeluserveys, Kirjolan- ja Hakastaronkatu, asemakaavan muutos,  
Salo, Promethor Oy 27.3.2020

## **2 TIIVISTELMÄ**

### **2.1 Kaavaprosessin vaiheet**

Asemakaavamuutoksen laadinta on kaupungin kaavoitusohjelmassa vuodelle 2019 ja sisältyy Salon kaupunginhallituksen 11.2.2019 hyväksymään kaavoituskatsaukseen vuodelle 2019. Kaava laaditaan kaupungin aloitteesta.

Asemakaavan muutos oli valmisteluvaiheen kuulemista varten nähtävillä 2.1.-3.2.2020. Kaavaehdotus oli virallisesti nähtävillä 25.5.-24.6.2020.

### **2.2 Asemakaava**

Kaavamuutoksen tavoitteena on uuden asuinalueen sekä kauppapaikan suunnittelu Alhaisten purettavien vanhustentalojen alueella. Samalla tutkitaan nykyisen ope-  
tustoimintaa palvelevan korttelialueen tulevaa käyttöä ja olemassa olevan asuinalueen mahdollista laajentamista.

Kaavamuutoksen tavoitteena on yhdyskuntarakenteen tiivistäminen lisäämällä asuin-  
rakentamista alueella. Kaavamuutoksella mahdollistetaan myös kiertoliittymän raken-  
taminen Kirjolankadun ja Ylhäistentien risteykseen.

## **3 LÄHTÖKOHDAT**

### **3.1 Selvitys suunnittelualan oloista**

#### **3.1.1 Alueen yleiskuvaus**

Suunnittelualaue on osa Alhaisten kaupunginosaa. Kaava-alue rajaa Karjalankatu, idässä Hakastaronkatu ja Perniöntie sekä etelässä Kirjolankatu. Lännessä kaava-alue rajautuu pientaloalueeseen.



Opaskartta © Salon kaupunki

### 3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueella on puistoaluetta, joka on pääosin hoitamaton niitty. Alueella jonkin verran polkuja. Talvisin alueelle tehdään mahdollisuuksien mukaan hihtoladut. Kaava-alueen pohjoispuolella on pallokenttä ja lasten leikkipuisto. Kaupunki on harventanut alueen puustoa keväällä 2019.



Puistoalue Kirjolankadun suunnasta, toukokuu 2019. Puistoalue asutuksen suuntaan, helmikuu 2020



Viistokuva © 2015 BLOM

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

#### Väestö

Kaavamutosalueella asuu yhteensä 50 asukasta.

#### Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Suunnittelualue on osa Alhaisten kaupunginosaa. Suunnittelualue on rivitalovaltaista puistoon rajautuvaa aluetta, joka länsi- ja pohjoispuoleltaan rajautuu yleiskaavassa AO/s2- merkinnällä (maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristöalue) varustettuun ruotsalaistaloalueeseen. Läheisyydessä on ala-aste ja lukio, sekä tällä hetkellä väistötiloissa toimiva Hermannin yläaste. Alueen palveluverkko, keskustan läheisyys ja liikennejärjestelyjen selkeyttäminen puoltavat alueen tiivistämistä ja rakentamisen lisäystä Kirjolankadun varteen.

#### Asuminen

Kaavamutosalueella on vanhuspalveluiden käytössä ollut rivitaloasumista. Sosiaali- ja terveyslautakunta päätti Alhaisten vuokrataloista luopumista kokouksessaan 26.04.2017 § 45.

## **Ikääntyneiden vuokra-asumisen ja palveluasumisen muutossuunnitelma**

Sosiaali- ja terveyslautakunta 26.04.2017 § 45

Valmistelija: Vanhuspalveluiden päällikkö Hannele Lyytinen, hannele.lyytinen@salo.fi, 02 772 6260.

### Alhaisten vuokratalot

Alhaisten vuokratalot käsittää kaikkiaan 79 asuntoa. Rivitalorakennukset on rakennettu 1970-luvun alkupuolella. Rakennusten perustukset on tehty huonosti ja hyvin matalalle. Lattiapinta on lähes maanpinnan tasolla. Tämän lisäksi rakennukset ovat pahoin painuneet. Valtaosa asunnoista on sisäpinnoiltaan ja kalusteiltaan erittäin huonokuntoisia. Vesijohdoissa on ollut lukuisia vuotoja ja ne olisi uusittava. Ongelmallisin kohta ovat maan alla kulkevat lämpölinjat. Niissä on ollut suuria vuotoja, joista muutamia on saatu piha-alueella olevien kaivojen kautta korjattua. Yleisesti voidaan todeta putkien erittäin paha hapertuminen. Huonokuntoisuuden vuoksi rakennuksiin ei ole enää järkevää tehdä laajempia korjauksia, sillä korjaustyö pitäisi aloittaa perustuksista lähtien. Kaupunginhallitus on ottanut jo aiemmin kantaa esittämällä rakennusten käytössä luopumista vähitellen. Ne ovat olleet pari vuotta täyttökielossa. Parhaillaan asunnoista on 34 tyhjänä.

Alhaisten vuokra-asunnoissa asuu pääosin vanhuksia. Yhteensä asukkaita on 45, joista 33 on vanhuspalveluiden kotihoidon/tukipalveluiden asiakkaita. Vuokra on 6,22 euroa neliometriä kohden. Lämmitys ja sähkö sisältyvät vuokraan. Asunnoista suurin osa on kooltaan 34 neliometriä, muutama on 49 neliometriä. Merkittävä osa asukkaista on asunut Alhaisissa pitkään.

Jos Alhaisten vuokratalojen käytöstä luovutaan vuokrasopimusten irtisanomisen myötä vuoden 2017 lopussa, tarvitaan uudet asunnot noin 30 vuokralaiselle, jotka ovat kotihoidon asiakkaita sekä noin 10 muulle vuokralaiselle.

Asukkaita on tiedotettu asiasta 3.4 ja 5.4 ja heille on luvattu, että kaupunki osoittaa korvaavat vuokra-asunnot tilalle.

Alhaisten vanhustentalojen ylläpidosta luovuttiin kaupunkikehityslautakunnan päätöksellä 23.01.2018 §19.

### **Alhaisten vanhustentalojen ylläpidosta luopuminen**

Kaupunkikehityslautakunta 23.01.2018 § 19

Valmistelija: tilapalveluiden kaupungininsinööri Janne Lehto, janne.lehto@salo.fi, p. 02 778 5116

Alhaisten vuokratalojen rivitalorakennukset on rakennettu 1970-luvun alkupuolella ja niissä on ollut kaikkiaan 79 asuntoa. Perustukset on tällöin tehty huonosti ja rakennukset ovat painuneet. Vesijohdoissa on ollut lukuisia vuotoja. Yksi heikoimmista kohdista ovat maan alla kulkevat lämpölinjat. Niissä on ollut vuotoja, joista muutamia saatiin viime talvena piha-alueella olevien kaivojen kautta korjattua. Yleisesti on voitu todeta putkien paha hapertuminen. Rakennukset ovat niin rakennusteknisiltä kuin taloteknisiltä ominaisuuksiltaan elinkaarensa lopussa.

Rakennusten huonokuntoisuuden vuoksi niihin ei ole enää järkevää tehdä laajempia korjauksia, sillä korjaustyö pitäisi aloittaa perustuksista lähtien. Kaupunginhallitus on ottanut aiemmin kantaa esittämällä rakennusten käytöstä luopumista vähitellen. Asuinhuoneistot olivat ennen loppuvuoden 2017 aikana tapahtunutta tyhjentyä jo muutaman vuoden täyttökielossa. Muutamassa

*asunnossa ja yhteistilassa on vielä joitain kalusteita, mutta ne tulevat poistumaan sieltä lähiaikoina.*

*Maapoliittinen ohjausryhmä on ottanut kantaa rakennusten mahdolliseen myyntiin ja todennut ettei niitä myydä vaan alueen tulevaa käyttöä tarkastellaan kaavamuutoksen kautta.*

*Alhaisten vanhustentaloissa on yhä asukkaiden poistuttua lämpö, sähkö ja vesi kytkettyinä. Näistä aiheutuu tällä hetkellä turhia ylimääräisiä kustannuksia. Koska kaupungilla ei ole käyttöä rakennuksille eikä näin ollen tarkoituksen mukaista korjata niitä, tulisi edellä mainitut liittymät irtisanoa ja sulkea. Rakennusten purkaminen tulee suoritettavaksi kaavamuutoksen aikana tai sen valmistuttua.*

*Kaupunkikehitysjohtaja:*

*Kaupunkikehityslautakunta päättää, että tilapalvelut voi irtisanoa Alhaisten vanhustentalojen lämpö-, sähkö- ja vesiliittymät heti kun viimeiset käyttöön menevät kalusteet on noudettu pois.*

*Päätös:*

*Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.*

### **Palvelut ja työpaikat**

Lähimpänä suunnittelualuetta sijaitsevat Hermannin yläaste (Ylhäistentie 2, väistötilat). Lähimmät ala-asteet ovat Alhaisten ja Hakastaron koulut. Lähin päivittäistavarakauppa on Alhaisten k-market Hakastaronkadulla. Muut kaupalliset palvelut ovat Salon keskustassa. Etäisyydet lähimpiin palveluihin ovat 0,5-1,0 kilometriä.

### **Virkistys**

Suunnittelualueella on Riihelänpuiston leikkipaikka ja pallokenttä. Puistoalueelle tehdään talvisin hiihtoladut koululaisten ja alueen asukkaisen käyttöön. Urheilupuisto sijaitsee noin 0,5 kilometrin päässä. Urheilupuisto tarjoaa monipuolisia ja helposti saatavettavia liikuntamahdollisuuksia ympäri vuoden. Urheilupuistossa sijaitsevat uimahalli, sisäliikuntahalli (Salohalli), jäähallit, squash- ja tennishallit, urheilukenttä ja useita nurmipintaisia pallokenttiä, ratsastustalli sekä golfkenttä.

### **Liikenne**

Alueella on vain asuinalueen liikennettä. Paikallisliikenteen reitti kulkee Hakastaronkatua ja Kirjolankatua pitkin, joilla on pysäkkiparit. Kaukoliikenteen lähin pysäkki on Raatihuoneenkadulla.

### **Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot**

Kaava-alueella on muinaismuistoja kohde- ja aluemerkinällä:

Nimi: Kuppikivet

Kohdenumero: 235

Leikkipuisto. Rautakautinen uhrikallio, leikkipuiston reunassa, lounaaseen viettävän kallion pinnassa 37 matalaa, halkaisijaltaan noin 5 - 8 cm kuppia

Leikkipuisto 2. Rautakautinen uhrikallio, hoidetun nurmikentän reunalla pienen kalliopaljastuman korkeimmalla kohdalla 2 - 3 matalaa kuppia, mahdollisesti kuppeja on maapeitteen alla lisää.

Päätös: Muinaismuistolain nojalla rauhoitettu. Asemakaavassa puistoaluetta. Huomioitu Salon yleiskaavassa 2020. Huomioitu Salon seudun maakuntakaavassa.



Salon yleiskaava 2020 laatimisen yhteydessä tehtiin Salon rakennetun kulttuuriympäristön kartoitus yleiskaavan ja keskustan kaavarungon tueksi (raportti Tmi Lauri Putkonen 13.12.2004).

Työ perustui tehtyjen inventointien ohella mm. karttoihin, rakennuspiirustuksiin, valokuviin, asiakirjoihin ja kirjallisuuteen sekä paikalliseen asiantuntemukseen. Aineisto tarkistettiin maastokäynnein. Yleiskaavan hyväksymisen yhteydessä päätettiin suojeltavat rakennukset ja niiden luokitukset sekä suojelualuerajaukset Salon keskusta-alueella.

Kaava-alueelta ei ole olemassa rakennusinventointitietoja. Alueen rakennuskanta on pääosin 1960- ja 1970-luvulla rakennettua rivitaloaluetta. Karjalankadun sairaanhoitopilaitoksen laajennus on rakennettu 1990.

Länsi- ja pohjoispuoleltaan kaava-alue rajautuu yleiskaavassa AO/s2- merkinnällä (maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristöalue) varustettuun ruotsalaistaloalueeseen. Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee Alhaisten ala-aste, jonka kahdella koulurakennuksella on yleiskaavassa SR2-merkintä (maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristökohde).








Uskelan kirkko (RKY 2009) sijaitsee noin 300 m suunnittelualueesta pohjoiseen, koulun ja pientaloalueen takana. Kaava-alueen itäpuolitse on kulkenut Turusta Viipuriin johtava Suuri Rantatie.



Kaava-alueen ja ympäristön rakennuskanta.

Alueelta ei ole olemassa rakennusinventointitietoja. Alla olevassa selvityksessä selvitetään rakennusten rakennusajankohta ja suunnittelija, sekä kuvaillaan rakennusten nykytilanne. Selvitys pohjautuu rakennuslupapaperustuksiin ja kaavoittajan havaintoihin.

Nro kartalla	kiinteistö-tunnus	valokuva	rakennuksen käytötarkoitus	rakennusvuosi ja suunnittelija	rakennuksen nehdinta	luon-arvotus
1	13-16-1		Alhaisten vanhustentalot Voimassa olevassa asemakaavassa alue on rivitalojen korttelialuetta	1973 (A,B,C,D ja E) 1975 (F,G,H ja I)  Salon kaupungin rakennusviraston arkkitehtiosasto kaupunginarkkitehti Lauri Hollmén	I-kerroksisia tasakattoisia puuverhoiltuja rakennuksia  Rivitaloja 8 kpl lisäksi I-kerroksinen puuverhoiltu tasakattoinen huoltorakennus jossa on lämpökeskus, kerho-huone ja saunaosasto  Rakennukset ovat purkukuntoisia.  Rakennukset ovat olleet kylmillään vuodesta 2017 alkaen.  Toiminta on loppunut.	-
2	13-14-10		Asuinrakennus As Oy Alhaistenrinne	1971  arkkitehti Lauri Hollmén	I-kerroksinen maalattu kevytbetoniharkko-rakenteinen harjakattoinen rivitalo.	-
3	13-14-9		Asuinrakennus As Oy Salon Hakastaronkatu 15	1965 asuinrakennus 1982 muutos sairaanhoitajien asuntolaksi 1991 ja 1992 sisätilamuutoksia 2019 muutos asunnoiksi  arkkitehti Lauri Hollmén	½kl-kerroksinen puuverhoiltu pulpettikattoinen rivitalo.  Kellarikerros on betonia.  Rakennuksen muutostyöt ovat käynnissä.	-
4	13-14-8		Asuinrakennus Asunto Oy Hakastaro	1965 2019 rakennuslupa sisätilamuutoksia  arkkitehti Lauri Hollmén	½kl-kerroksinen puuverhoiltu pulpettikattoinen rivitalo.  Kellarikerros on betonia.	-

					Rakennuksen päädyssä on autotallisiipi ja lämpökeskus.	
5	13-14-11		Asuinrakennus As Oy Alhaistenrivi	1972 arkkitehti Lauri Hollmén	I-kerroksinen puuverhoiltu rinteeseen porrastettu tasakattoinen rivitalo.  Päädyssä on autotallisiipi.	-
6	13-14-15	 <small>Karjalankadulta</small>  <small>Pihan puolelta</small>	Salon kaupan ja terveyden ammattiopisto  Rakennus ei ole oppilaitoskäytössä.  Osa rakennuksesta toimii kirpputorina.	1964 Salon sairaanhoitaja-koulu muutos ja laajennus  arkkitehti Lauri Hollmén	I-kerroksinen puuverhoiltu osin minerit-pintainen harjakattoinen oppilaitosrakennus.	-
7	13-14-15	 	Salon sairaanhoito-oppilaitos  ei käytössä	1975  Opetustiloja ja voimistelusalii  arkkitehti Lauri Hollmén	½kl puuverhoiltu tasakattoinen rakennus.  Kellarikerros on betonia.	-
8	13-14-15	 <small>Paikoitusalueelta</small>	Salon terveydenhuolto-oppilaitos /II asteen ammattilinen oppilaitos  ei käytössä	1990 arkkitehtitoimisto Aarre Holttininen ky  Sisäpuolisia muutoksia 2000, 2001 Engel suunnittelupalvelut arkkitehti Vesa Tiilikka	II-kerroksinen tasakattoinen pesubetonielementti-rakennus postmodernistisia piirteitä. Tehosteosat keltaista profiilipeltiä ja puuverhousta.  Yhdistetty Karjalankadun suuntaisella yhdyskäytävällä kiinteistöön muihin rakennuksiin.	-



### **Tekninen huolto**

Kaavoitettavan alueen kunnallistekninen valmius on olemassa.

### **Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt**

Kaavoitettavalle alueelle aiheutuu liikennemelua Kirjolankadulta ja Perniöntieltä. Uudisrakennuksen suunnittelussa voidaan rakennusmassojen sijainnilla mahdollistaa melulta suojatut piha-alueet.

Alueella ei ole tiedossa pilaantuneiksi epäiltyjä maa-alueita.

### **Sosiaalinen ympäristö**

Alhaisten kaupunginosa muodostaa kokonaisuutena keskustan välittömässä läheisyydessä sijaitsevan asuinalueen. Alueen peruspalvelut sijaitsevat lähellä ja ovat helposti saavutettavissa.

#### **3.1.4 Maanomistus**

Suunnittelualan ja lähiympäristön maanomistus käy ilmi liitteestä 2. Suunnittelualan omistaa kaupunki. Korttelin 14 tontit 8-11 on vuokrattu.

## **3.2 Suunnittelutilanne**

### **3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset**

#### **Suunnitteluala on eri kaavoissa osoitettu seuraavin merkinnöin:**

*Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava*

Maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 11.6.2018 Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavan. Maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaisesti maakuntahallitus määräsi kokouksessaan 27.8.2018 vaihemaakuntakaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Kaavamääräys:

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet. Sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia, pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita.

Suunnittelumääräys:

Alueen kehittämistä tulee edistää johdonmukaisella suunnittelulla ja kaavoituksella olevaa yhdyskuntarakennetta täydentäen. Alueen maankäytön kehittämisen, liikenteellisten ratkaisujen ja palvelujen yhteensovittamisen tulee olla taajamakuvaan eheyttävää ja taajamakuvalliset ominaispiirteet huomioitavaa.

#### *Salon yleiskaava 2020*

Suunnittelualueella on voimassa Salon yleiskaava 2020. Kaavassa alue on merkitty pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (AP), julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY) ja lähivirkistysalueeksi (VL). Alueella on muinaismuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäännös (sm61).

#### *Asemakaava*

Voimassa olevassa vahvistetussa kaavassa alue on rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialuetta, opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta, katualuetta, suojaviheraluetta ja puistoa. Kaava-alueella on voimassa seitsemän kaavaa, jotka ovat vahvistuneet vuosien 1963 ja 2006 välisenä aikana.

#### **Selvitykset**

Varsinais-Suomen ELY-keskus on teettänyt tiesuunnitelman 2.6.2014 Kirjolankadun jatkeesta Kiskontielle. Tiesuunnitelma huomioidaan kaavassa katualueena.



Kirjolankadun jatkeen tiesuunnitelma kaava-alueen kohdalla.

#### **Kaava-alueita koskevat selvitykset**

**Tieliikennemeluserveys 13.2.2020, Promethor Oy**

#### ***Tulosten tarkastelu***

##### ***Piha-alueet***

Melun osalta tulee kiinnittää huomiota ulko-oleskelualueiden sijoittumiseen lähimmäksi Kirjolankatua sijoittuvilla asuinrakennuksilla. Kyseisissä kortteleissa piha-alueet tulee

sijoittaa rakennusmassan suojaan alueelle, jolla melutaso täyttää ohjearvot. Rakennusten eteläpuoleiselle alueelle ei suositella sijoitettavan oleskelualueita.

#### ***Julkisivujen ääneneristävyysvaatimus***

Laskennan perusteella julkisivuihin kohdistuvat äänitasot ovat pieniä, eikä asuin- ja liikerakennusten julkisivuille ole tarpeen esittää ääneneristävyysvaatimuksia.

#### ***Parvekkeet***

Kaavaluonnosvaihtoehdon 1 asuinkerrostalojen parvekkeet suositellaan suojattavan lasituksin rakennusten lounais-, kaakkois- ja koillisjulkisivuilla, jotta niillä saavutetaan päivääjan ohjearvo 55 dB(A). Laskennan perusteella lasitusratkaisuilta vaadittavat ääneneristävyysvaatimukset ovat pieniä ja riittävä eristävyys saavutetaan normaalilla raollisella 6 mm lasituksella.

### **Tieliikenteen tärinä- ja runkomeluselvitys 27.3.2020, Promethor Oy**

#### ***Tulosten tarkastelu ja johtopäätökset***

##### ***Tärinän aiheuttama vaurioitumisriski***

Koska mitattujen tärinäsignaalien taajuussisältö painottui alle 10 Hz taajuuksille, arvioidaan rakennuksen rakenteiden vaurioriskiä vertaamalla tärinän resultantin maksimi-arvoja suositusarvoon 4,0 mm/s. Mitattujen resultanttien arvot 0,1–0,4 mm/s ovat selvästi suositusarvoa 4,0 mm/s pienempiä. Mittaustulosten perusteella tieliikenteen tärinä ei aiheuta suunnittelualueella rakennuksille rakenteiden vaurioriskiä.

##### ***Tärinän aiheuttama viihtyvyyshaikka***

Mittaus ja arviointitulosten perusteella tärinän tunnusluvun  $w_{v,95}$  arvot 0,01–0,15 mm/s täyttävät uusille normaaleille asuinrakennuksille sovellettavan tärinäluokan C vaatimuksen  $w_{v,95} \leq 0,30$  mm/s. Kirjolankatua lähimpänä olevien asuinrakennusten osalta ala- ja välipohjiin on perusteltua kiinnittää huomioita rakennevalinnoilla ja värähtelytekniisellä tarkastelulla rakennussuunnittelun yhteydessä.

#### ***Runkomelu***

Runkomelun arviotulosten sekä aiemmista kohteista saatujen tulosten ja havaintojen perusteella voidaan arvioida, että runkomelutasot valmiissa asuinhuoneissa tulevat olemaan selvästi sovellettavaa enimmäisarvoa alhaisempia.

#### ***Suosituksien kaavamääräyksistä***

Asemakaavamääräyksenä suositellaan esitettävän määräysarvot tärinän voimakkuudelle ja runkomelulle tilojen asumis- ja käyttöviihtyvyyden kannalta esimerkiksi seuraavasti:

##### ***Asuin- ja majoitustilat***

– Normaaleissa asuin- ja majoitustiloissa tärinän voimakkuus ei saa ylittää värähtelyluokan C suositusarvoa 0,30 mm/s tai rakennusluvan hakemisen aikana voimassa olevaa määräysarvoa.

– Liikennetärinän aiheuttama runkomelu  $L_{pr,m}$  ei saa ylittää asuin- ja majoitustiloissa 35 dB(A) tai voimassa olevaa määräysarvoa.

##### ***Liike- ja toimistotilat***

– Liike- ja toimistotiloissa tärinän voimakkuus ei saa ylittää värähtelyluokan D raja-arvoa

0,60 mm/s tai rakennusluvan hakemisen aikana voimassa olevaa määräysarvoa.

– Liikennetärinän aiheuttama runkomelu  $L_{pr,m}$  ei saa ylittää liike- ja toimistotiloissa 45 dB(A) tai voimassa olevaa määräysarvoa.

#### ***Muita huomioita***

Mittaustulokset edustavat mittauskohteen tärinää vain niissä olosuhteissa, joissa mitaukset suoritettiin. Muun muassa liikenneväylän kunnon, kaluston tai ajonopeuksien poiketessa oleellisesti mittausajankohdasta on tärinäarvojen muuttuminen mahdollista.

### **Johtopäätökset**

Mittaus- ja arviointitulosten perusteella alueelle voidaan kaavoittaa asuinrakennuksia ja kauppapaikka luonnosvaiheen asemakaavasestuksen mukaisesti niiden sijaitessa vähintään 30 metrin etäisyydellä Kirjolankadusta. Korttelin 16 alueella rakennusten alaja välipohjina on suositeltavaa käyttää paikalla valettua teräsbetoni-laattaa.

## **4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **4.1 Asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve**

Asemakaavoitus on käynnistetty kaupungin aloitteesta. Kaupungin tavoitteena on uuden asuinalueen sekä kauppapaikan suunnittelu Alhaisten purettavien vanhustentalojen alueella. Samalla tutkitaan nykyisen opetustoimintaa palvelevan korttelialueen tulevaa käyttöä ja olemassa olevan asuinalueen mahdollista laajentamista osin nykyiselle puistoalueelle.

### **4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset**

Asemakaavan laadinta on kaupungin kaavoitusohjelmassa vuodelle 2019 ja sisältyy Salon kaupunginhallituksen 12.2.2019 §52 hyväksymään kaavoituskatsaukseen vuodelle 2019.

### **4.3 Osallistuminen ja yhteistyö**

#### **4.3.1 Osalliset**

Osallisia ovat suunnittelualueen lähiympäristön maanomistajat, asukkaat ja yritykset, Salon kaupungin toimialat ja päättäjät (kaupunkikehityslautakunta, rakennus- ja ympäristölautakunta, liikelaitos Salon Kaukolämpö ja liikelaitos Salon Vesi), Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Varsinais-Suomen maakuntamuseo, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos ja Sähkö- ja teleyhtiöt.

#### **4.3.2 Vireilletulo**

Asemakaavan muutoksen vireille tulosta on kuulutettu 9.9.2019 päivätyllä kuulutuksella. Kuulutus on julkaistu Salon Seudun Sanomissa 14.9.2019. Kuulutus on ollut nähtävillä Salon kaupungin ilmoitustaululla, Halikon palvelupisteellä ja internetissä 13.09.-27.09.2019 välisen ajan.

#### **4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (pvm 13.9.2019), on asetettu yleisesti nähtäville 13.09.-27.09.2019 väliseksi ajaksi. Asiasta on kuulutettu vireilletulokuulutuksen yhteydessä, ks. kohta 4.2.2. Yksityisille osallisille on tiedotettu kaavoituksen aloittamisesta kirjeitse.

#### Nähtävillä olo ja laatimisvaiheen kuuleminen

Kaavaluonnokset asetettiin laatimisvaiheen kuulemista varten (MRA 30§) nähtäville 2.1.-3.2.2020 väliseksi ajaksi. Tästä ilmoitettiin osallisille kirjeellä ja julkaistiin sanomalehti- ja ilmoitustaulukuulutukset.

Kaavaehdotus asetettiin MRA 27§:n mukaisesti julkisesti nähtäville 25.5.-24.6.2020. Nähtävillä olosta ilmoitettiin vain ulkopaikkakuntalaisille kirjeellä, muille osallisille siitä ilmoitettiin sanomalehti- ja ilmoitustaulukuulutuksella.

#### **4.3.4 Viranomaisyhteistyö**

Kaavasta pyydettiin viranomaisilta lausunnot laatimis- ja ehdotusvaiheessa.



## 4.4 Asemakaavan tavoitteet

### 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

#### Kaupungin asettamat tavoitteet

Kaupungin kehityksen kannalta tavoitteena on tukea kaupunkikeskustan kehittämistä lisäämällä asuntotuotantoa ydinkeskustan palvelujen ja toimintojen läheisyydessä hyvien liikenneyhteyksien varrella. Asuntotuotannon lisäämisellä vahvistetaan samalla alueen palvelujen säilymistä sekä sitä kautta alueen vetovoimaisuutta ja elävyyttä.

**Salon kaupungin asuntopoliittisena visiona on, että kaupungin kaikille asukkaille olisi tarjolla heidän elämäntilanteeseensa sopiva asunto sekä viihtyisä ja toimiva asuinympäristö.**

Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen ja liikennetarpeen vähentäminen korostuvat myös valtakunnallisissa alueiden käyttötavoitteissa. Keskusta-asumista voidaan edistää lisäämällä asuntotuotantoa keskustan osayleiskaavan tarjoamien mahdollisuuksien mukaisesti. Järkevällä asuntotyyppijakaumalla, palveluilla sekä ympäristön laatutasoa parantamalla keskustasta voidaan rakentaa nykyistä houkuttelevampi sekä nuorille, lapsiperheille että vanhemmalle väelle. Kehittämällä vuokra-asuntotuotantoa ja ylläpitämällä kohtuullista vuokra-asuntovarantoa etenkin keskusta-alueella kaupunki voi edistää työperäistä muuttoa ja mahdollistaa väliaikaisasumisen lyhytaikaisissa työsuhteissa (Asuntopoliittinen ohjelma 2030).

Tavoitteita täydennettiin luonnosvaiheen nähtävilläolon aikana mahdollistamaan kaavassa tehostetun palveluasumisen yksikön ja palveluasuntojen toteuttamismahdollisuus alueelta purettavien vanhusten rivitalojen tilalle.

#### Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Uudisrakentamisen tulee sopeutua ympäröivään pientaloalueeseen ja huomioida Kirjolankadun liikenteestä aiheutuvat melu- ja värinävaikutukset.

## 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

### 4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus

Maankäytön pohjaksi tehty analyysi alueesta ja alueelle asetettavista tavoitteista.



Kaavaluonnosta varten tehtiin vaihtoehtoja, joissa tutkittiin liikerakennuksen sijaintia Kirjolankadun varrella. Liikenteellisesti todettiin, että liittymä Kirjolankadulta alueelle on toteutettavissa vain kiertoliittymällä Ylhäistentien ja Kirjolankadun risteykseen. Liikerakennuksen huoltoliikenne on näin toteutettavissa erillään asuinalueen liikenteestä. Lisäksi mietittiin eri vaihtoehtoja asumisen osalta. Vaihtoehdoissa tutkittiin pientalojen, rivitalojen ja kerrostalojen sijoittumista alueelle.

**Vaihtoehdossa 1** päädyttiin ratkaisuun, jossa asuinkerrostalojen alue sijoittuu itäosaan kaava-alueita ja jatkaa Alhaisten olemassa olevaa kerrostaloaluetta ja sijoittuu kaupunkikuvassa näkyvälle paikalle. Kaavamutoksella lisätään kaupungin omistuksessa olevaa kerrostalojen tontitarjontaa ja varaudutaan tulevaisuuden asuntotuotantoon palvelujen läheisyydessä. Kerrostalot suojaavat myös pientaloasutusta liikenteen meluvaikutuksilta. Kirjolankadun liikenteestä aiheutuva melu- ja värinä lisäävät perustusvaiheen rakentamiskustannuksia, jolloin korkeampi rakentaminen on kaavataloudellisesti perusteltua. Liikerakennuksen sijainti kaava-alueen länsiosassa yhdistyy maankäytöllisesti olevaan teollisuusalueen kaavaan, jonne on tämän vuoden aikana rakennettu vuokrattavia varastohalleja.

Uusi pientaloalue tiivistää yhdyskuntarakennetta ja lisää kaupungin tontitarjontaa Salon keskustan alueella hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja palvelujen läheisyydessä. Uuden pientaloasutuksen ja vanhan asuinalueen väliin jätetään olevaa puistoaluetta ja toteutetaan jalankulkureitit yhdistämään uudet ja vanhat asuinalueet toisiinsa. Olemassa olevaa leikkipuistoa on mahdollisuus laajentaa tarvittaessa. Liikerakennuksen

ja asuinalueen väliin jätetään puistoaluetta puskurivyöhykkeeksi. Erillispientalojen alue säilyttää nykyisen puistoalueen vehreyden, koska rakentaminen on ohjattu kadun varreen ja muu tonttialue tulee istuttaa.

Nykyistä opetustoimintaa palvelevaa korttelialuetta on pienennetty, koska aiemmin alueella ollut opetustoiminta on lakannut ja tulevan maankäytön on ajateltu olevan muuta kuin opetustoimintaa, jolloin paikoitusalueen laajuutta voidaan pienentää. Kahden vanhimman 1960- ja 1970-luvun opetuskäytössä olleen rakennuksen alue on kaavoitettu rivitalojen alueeksi, mikä mahdollistaa rakennusten korjaamisen asunnoiksi tai uudisrakennusten toteutuksen. Kaavamuutosalueen toteutuessa väestömäärä alueella lisääntyy noin 330 asukkaalla.

**Vaihtoehdossa 2** alueelle esitetään kahta liikerakennuksen tonttia ja asuinrakentamisen osalta rivitaloasumista lähinnä nykyisten purettavien rakennusten tilalle. Puistoalue on hieman ensimmäistä vaihtoehtoa suurempi. Nykyinen YO-korttelin paikoitusalueen koko säilyy ennallaan, jolloin nykyisen rakennuksen laajentaminen on myös mahdollista. Rakennusoikeutta uusien rivitalojen rakentamiseksi alueelle on 4196 km<sup>2</sup>. Väestömäärän lisäys on n. 100 asukasta. Matalan rakentamisen sijoittaminen Kirjolankadun varrelle ei muodosta melulta suojaavaa vaikutusta ja piha-alueet joudutaan mahdollisesti suojaamaan melulta pengerristutuksin/ meluaidoin. Liikerakentamiselle on varattu kaksi erillistä tonttia, joille ajo on Kirjolankadun liikenneympyrästä toteutettavan uuden kadun kautta. Toinen tonteista katkaisee viheryhteyden Riihelänpuistosta Kirjolankadun jalankulku- ja pyöräilytielle.

**Vaihtoehdossa 3** korostuu puiston osuus ja erillispientalojen aluetta ei esitetä kaava-alueelle. Rivitaloaluetta laajennetaan osittain nykyiselle puistoalueelle. Kerrostalojen ja liikerakentamisen alue säilyy samanlaisena kuin vaihtoehdossa 1. Alueen toteutuessa väestömäärä lisääntyy noin 280 asukkaalla. Kulku rivitalotonteille on toteutettavissa nykyisen Alhaistenkadun kautta. Uusi katu toteutetaan kerrostalotonttia ja liikerakentamisen tonttia varten kuten vaihtoehdossa 1.

Luonnosvaiheessa päätettiin asettaa nähtäville kaikki kolme luonnosvaihtoehtoa kaupunkilaisten ja alueeseen rajoittuvien naapureiden mielipiteiden kartoittamiseksi maankäytön eri vaihtoehdoista.

Kaavakartta ja havainnekuva luonnosvaihtoehdosta 1.



Kaavakartta ja havainnekuva luonnosvaihtoehdosta 2.



Kaavakartta ja havainnekuva luonnosvaihtoehdosta 3.



### Kaavaluonnosvaihtoehto 1

KORTTELIALUE	PINTA-ALA	TONTTIEN LKM	RAKENNUSOIKEUS
KL	7935 m <sup>2</sup>	1	1587 k-m <sup>2</sup>
Y	6513 m <sup>2</sup>	1	3257 k-m <sup>2</sup>
AK	8947 m <sup>2</sup>	1	8000 k-m <sup>2</sup>
AR	30409 m <sup>2</sup>	7	7602 k-m <sup>2</sup>
AO	10748 m <sup>2</sup>	12	3000 k-m <sup>2</sup>
Riihelänpuistoa	22057 m <sup>2</sup>		
suojaviheraluetta			
katualuetta			
KORTTELIALUE YHTEENSÄ	143 274 m <sup>2</sup>	22	23 446 k-m <sup>2</sup>

Rakennusoikeutta uusille asuinkerrostaloille on 8000 k-m<sup>2</sup> ja erillispientaloille 3000 k-m<sup>2</sup>. Purettavien rivitalojen tilalle on mahdollista rakentaa uutta 2116 k-m<sup>2</sup>. Arviolta uusia asuntoja tulee alueelle n. 131 kpl (70 huonek-m<sup>2</sup>/asunto ~85k-m<sup>2</sup>/asunto) ja asukkaita n. 328 henkilöä (40 k-m<sup>2</sup>/asukas).

Maankäytön muuttuessa opetustoiminnasta yleisen palvelun alueeksi ja osittain rivitalojen alueeksi mahdollistaa myös jonkin verran asukkaiden lisäystä alueelle.

Asunnoille tulee toteuttaa vähintään yksi autopaikka AK- ja AR-alueilla. Lisäksi Polkupyöräpaikkoja tulee osoittaa vähintään 1/40 kerrosalaneliömetriä, joista puolet on oltava lukitussa tilassa. AO-alueella autopaikkoja tulee toteuttaa 1 autopaikka/ asunto. KL -korttelialueilla yksi autopaikka / 50 liikekerrosalaneliömetriä. Lisäksi polkupyöräpaikkoja 1/ 200 kerrosalaneliömetriä.

Y -korttelialueille yksi autopaikka / 100 kerrosalaneliömetriä. Lisäksi polkupyöräpaikkoja 1/ 200 kerrosalaneliömetriä. Y-käyttöön jäävän rakennuksen koko on muut rakennukset yhdistävän yhdyskäytävän kanssa 4062 k-m<sup>2</sup>.

### Kaavaluonnosvaihtoehto 2

KORTTELIALUE	PINTA-ALA	TONTTIEN LKM	RAKENNUSOIKEUS
KL	14074 m <sup>2</sup>	2	2815k-m <sup>2</sup>
Y	12258 m <sup>2</sup>	1	6129 k-m <sup>2</sup>
AR	38783 m <sup>2</sup>	9	9696 k-m <sup>2</sup>
Riihelänpuistoa	23187 m <sup>2</sup>		
suojaviheraluetta			
katualuetta			
KORTTELIALUE YHTEENSÄ	143 274 m <sup>2</sup>	12	18 640 k-m <sup>2</sup>

Purettavien rivitalojen tilalle on mahdollista rakentaa 4196 k-m<sup>2</sup>.

Arviolta uusia asuntoja tulee alueelle n. 49 kpl (70 hum<sup>2</sup>/asunto ~85k-m<sup>2</sup>/asunto) ja asukkaita n. 105 henkilöä (40 k-m<sup>2</sup>/asukas).

Maankäytön muuttuessa opetustoiminnasta yleisen palvelun alueeksi ja osittain rivitalojen alueeksi mahdollistaa myös jonkin verran asukkaiden lisäystä alueelle.

Asunnoille tulee toteuttaa vähintään yksi autopaikka. Lisäksi Polkupyöräpaikkoja tulee osoittaa vähintään 1/40 kerrosalaneliömetriä, joista puolet on oltava lukitussa tilassa. KL -korttelialueilla yksi autopaikka / 50 liikekerrosalaneliömetriä. Lisäksi polkupyöräpaikkoja 1/ 200 kerrosalaneliömetriä.

Y -korttelialueille yksi autopaikka / 100 kerrosalaneliömetriä. Lisäksi polkupyöräpaikkoja 1/ 200 kerrosalaneliömetriä. Y-käyttöön jäävän rakennuksen koko on muut rakennukset yhdistävän yhdyskäytävän kanssa 4062 k-m<sup>2</sup>.

### Kaavaluonnosvaihtoehto 3

KORTTELIALUE	PINTA-ALA	TONTTIEN LKM	RAKENNUSOIKEUS
KL	7935 m <sup>2</sup>	1	1587 k-m <sup>2</sup>
Y	7935 m <sup>2</sup>	1	3968 k-m <sup>2</sup>
AK	8947 m <sup>2</sup>	1	8000 k-m <sup>2</sup>
AR	35392 m <sup>2</sup>	9	8848 k-m <sup>2</sup>
Riihelänpuistoa	30136 m <sup>2</sup>		
suojaviheraluetta			
katualuetta			
KORTTELIALUE YHTEENSÄ	143 274 m <sup>2</sup>	12	22 403 k-m <sup>2</sup>

Rakennusoikeutta uusille asuinkerrostaloille on 8000 k-m<sup>2</sup> ja purettavien rivitalojen tilalle on mahdollista rakentaa 3348 k-m<sup>2</sup>.

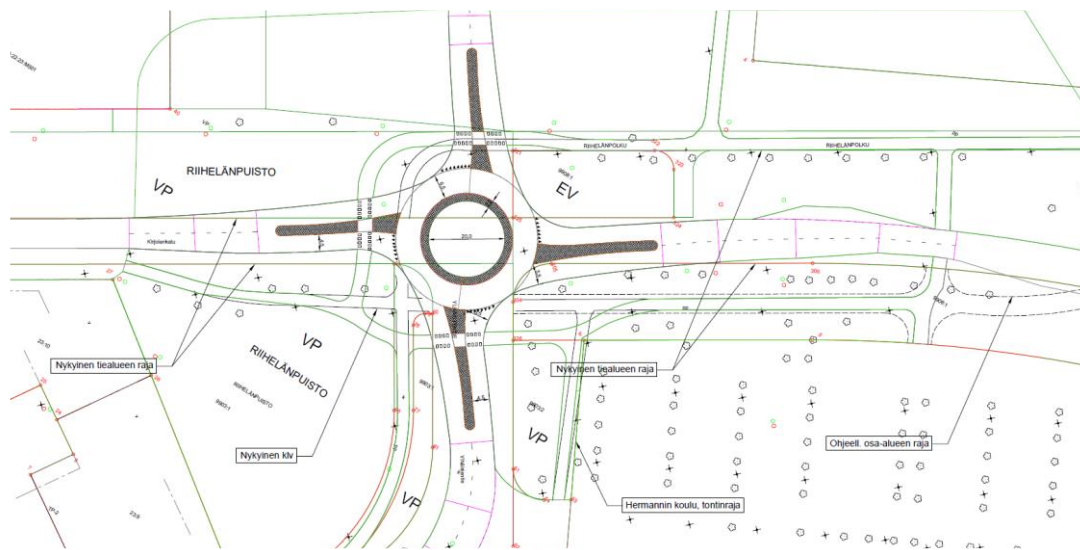
Arviolta uusia asuntoja syntyy n. 134 kpl (70 hum<sup>2</sup>/asunto ~85k-m<sup>2</sup>/asunto) ja asukkaita alueelle n. 284 henkilöä (40 k-m<sup>2</sup>/asukas).

Maankäytön muuttuessa opetustoiminnasta yleisen palvelun alueeksi ja osittain rivitalojen alueeksi mahdollistaa myös jonkin verran asukkaiden lisäystä alueelle. Asunnoille tulee toteuttaa vähintään yksi autopaikka AK- ja AR-alueilla. Lisäksi Polkupyöräpaikkoja tulee osoittaa vähintään 1/40 kerrosalaneliometriä, joista puolet on oltava lukitussa tilassa.

KL -korttelialueilla yksi autopaikka / 50 liikekerrosalaneliometriä. Lisäksi polkupyöräpaikkoja 1/ 200 kerrosalaneliometriä.

Y -korttelialueille yksi autopaikka / 100 kerrosalaneliometriä. Lisäksi polkupyöräpaikkoja 1/ 200 kerrosalaneliometriä. Y-käyttöön jäävän rakennuksen koko on muut rakennukset yhdistävän yhdyskäytävän kanssa 4062 k-m<sup>2</sup>.

Alustava luonnos Ylhäistentien ja Kirjolankadun kiertoliittymästä. Kiertoliittymä aiheuttaa hie-man muutoksia kävely- ja pyöriteissä.



#### 4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen ja arviointi

Kaavan vaikutuksia rakennettuun ympäristöön sekä luontoon ja luonnonympäristöön on tarkasteltu selostuksen kohdassa 5.4.

#### 4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Aloitusvaihe

Valmisteluvaiheen aikana saatiin 2 mielipidettä. Ensimmäisessä mielipiteessä tuotiin esille, että Alhaistenkatua ei ole suunniteltu raskaalle liikenteelle. Toisessa mielipiteessä muistutettiin Kirjolankadun jatkeen suunnitelmien huomioimisesta kaavatyössä.

#### Laatimisvaiheen kuuleminen, kaavaluonnokset nähtävillä 2.1.-3.2.2020

Kaavaluonnokset olivat laatimisvaiheen kuulemista varten (MRA 30§) nähtävillä 2.1.-3.2.2020. Nähtävilläoloaikana osallisille varattiin mahdollisuus jättää mielipiteitä. Viranomaisilta pyydettiin tarvittavat lausunnot. Luonnosvaiheessa jätettiin 3 kirjallista

lausuntoa ja 8 mielipidettä. Palautteeseen laadittiin vastinekooste. Kaavaluonnoksesta saatu palaute sekä siihen laaditut vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä, liite 6.

Luonnosvaiheen nähtävilläolon aikana pidettiin yleisötilaisuus 15.1.2020 Salon kaupungintalolla. Tilaisuuteen osallistui 34 henkilöä. Tilaisuudessa Alhaisten alueen asukkaat korostivat puistoalueen säilyttämisen tärkeyttä. Liikerakentamisen osalta pidettiin yhden tontin vaihtoehtoa hyvänä ja kiertoliittymää Kirjolankadulta toimivana. Omakotitalovaltaista asuinalueetta puistoalueella ei pidetty hyvänä ratkaisuna. Alhaistenkatua toivottiin esitettävän päättyvänä katuna. Kerrostalorakentamista Kirjolankadun varteen ei pidetty mahdollisena. Alueelle toivottiin matalampaa rakentamista kuten rivitaloja ja vanhusten palveluasumista yhdistettynä esim. päiväkotiiin. Nykyisen opetustoimintaa palvelevan korttelialueen osalta pidettiin hyvänä vaihtoehtoa, jossa paikoitusalueetta pienennetään ja aluetta maisemoidaan puistoalueeksi.

Nähtävilläolon aikana käytiin keskusteluja Salon kaupungin vanhuspalvelujen ja tilapalvelujen kanssa ja esiin nousi tarve varautua kaava-alueella tehostetun palveluasumisen yksikön ja palveluasuntojen toteuttamismahdollisuuteen.

Kaavaehdotus päädyttiin laatimaan noudattaen kaavaluonnosvaihtoehtoa 3 puistoalueen ja liikerakentamisen osalta. Kirjolankadun ja Hakastaronkadun rajaaman korttelialueen osalta päädyttiin yhdistämään kerrostalojen ja rivitalojen korttelialue yleisten rakennusten korttelialueeksi, jonka kerrosalasta saadaan enintään 40% käyttää asuin-, liike- ja toimistotilaksi. Kerrosaluku on neljä noudattaen Koulukadun varrella olevan kerrostaloalueen kerrosalukua mahdollistaen vanhusten tehostetun palveluasumisen yksikön toteuttamisen kustannustehokkaasti.

Karjalankadun varrella olevan sairaanhoito-oppilaitoksen osalta valittiin kaavaluonnoksen 3 mukainen ratkaisu, jossa uusin vuonna 1990 valmistunut rakennus on yleisten rakennusten korttelialuetta ja vanhimmat rakennukset ovat rivitalojen korttelialuetta. Opetustoimintaa palvelevaa paikoitusalueetta pienennettiin nykyisestä osaksi puistoaluetta. Riihelänpuistosta tehdään kaava-alueen toteutuessa hoitosuunnitelma ja aluetta tullaan kehittämään maisema- ja käyttöniittynä. Voimassa olevan asemakaavan puistoalue vähenee liikerakennusten korttelialueen verran. Vastaavasti puistoaluetta lisätään yllä kuvatun paikoitusalueen muutoksella. Keskeisin puistoalue säilyy virkistyskäytössä ja alueen virkistysarvo paranee meluhaittojen vähennyttyä Kirjolankadun uudisrakennusten toteutuessa. Alueelle ei toteuteta uusia katuja. Puistoon toteutetaan jalankulkureittejä palvelemaan virkistyskäyttöä.

Liikerakennusten korttelialueen sijoittaminen Kirjolankadun varteen noudattaa Salon yleiskaavaa, jossa sijainniltaan ohjeellinen lähipalvelujen alue on osoitettu Kirjolankadun varteen kaava-alueesta länteen. Palvelujen alue siirtyy yleiskaavan osoittamasta sijainnista lähemmäs Perniöntietä mahdollistamaan yleisten palvelujen ja liikerakennusten sijoittamisen kaava-alueelle. Yleisten rakennusten korttelialueelle voidaan toteuttaa julkisen hallinnon ja julkisten palvelujen rakennuksia. Y-merkintää on tarpeen käyttää, kun ei ole tarpeen tai mahdollista osoittaa korttelialueen käyttötarkoitusta tarkemmin. Merkinnällä halutaan varmistaa tarvittavien palvelujen toteutuminen alueella pitkällä aikavälillä.



Ote Salon yleiskaavasta 2020.

Kaavaehdotus ei vaikeuta luontoarvojen säilymistä alueella, koska muinaismuistoalueiden lähiympäristö säilyy ennallaan. Riihelänpuiston puustoa on harvennettu keväällä 2019, mikä saattaa vaikuttaa jonkin verran alueen kasvillisuuteen. Länsi- ja pohjoispuolelta kaava-alue rajautuu yleiskaavassa AO/s2- merkinnällä (maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristöalue) varustettuun ruotsalaistaloalueeseen. Ruotsalaistaloalueen viereinen puistoalue säilyy ennallaan, eikä siten vaikeuta alueen suojeluarvojen säilymistä.

#### **Virallinen nähtävillä olo, kaavaehdotus nähtävillä 25.5.-24.6.2020.**

Ehdotusvaiheen nähtävillä olon aikana jätettiin 3 lausuntoa ja Varsinais-Suomen ELY-keskus kommentoi asiaa sähköpostilla. Lisäksi saatiin 2 muistutusta. Lausunnot ja muistutukset sekä niihin annetut vastineet ovat luettavissa ehdotusvaiheen vastinereportista (liite 10).

Lausuntojen ja muistutusten perusteella ei ollut tarvetta tehdä muutoksia kaavaehdotukseen. Täydennyksenä lisättiin maanalaista johtoa varten johtorasite Alhaistenkadun eteläpuolelle Y-1 korttelialueelle.

## **5 ASEMAKAAVAN KUVAUS**

### **5.1 Kaavan rakenne**

#### **5.1.1 Mitoitus**

##### **Mitoitus**

Kaava-alueen pinta-ala on 14,3 hehtaaria.

##### **Kaavaehdotus**

<b>KORTTELIALUE</b>	<b>PINTA-ALA</b>	<b>TONTTIEN LKM</b>	<b>RAKENNUSOIKEUS</b>
KL	8105 m <sup>2</sup>	1	1621 k-m <sup>2</sup>
Y	28028 m <sup>2</sup>	2	16023 k-m <sup>2</sup>
AR	21946 m <sup>2</sup>	5	10690 k-m <sup>2</sup>
puistoa	42006 m <sup>2</sup>		
suojaviheraluetta	9222 m <sup>2</sup>		
katualuetta	32888 m <sup>2</sup>		
<b>KORTTELIALUE YHTEENSÄ</b>	<b>142 195 m<sup>2</sup></b>	<b>8</b>	<b>28 334 k-m<sup>2</sup></b>



Purettavien rakennusten tilalle YO-korttelialueen muuttuessa rivitalojen alueeksi on mahdollista rakentaa 2800 k-m<sup>2</sup>.

Arviolta uusia asuntoja on n. 30 kpl (70 huon2/asunto ~85k-m<sup>2</sup>/asunto) ja asukkaita n. 70 (40 k-m<sup>2</sup>/asukas).

Yleisten rakennusten korttelialueen Y asukasmäärä vaihtelee mahdollisen toteutuksen mukaan. Rakennusoikeutta kyseisillä korttelialueilla on yhteensä 16023 k-m<sup>2</sup>, josta asuntoihin voidaan käyttää 40% eli 6409 k-m<sup>2</sup>. Asukkaita voisi olla n. 160 (40 k-m<sup>2</sup>/asukas). Lisäksi kaava antaa mahdollisuuden toteuttaa esim. tehostetun palveluasumisen hoitopaikkoja n. 120, joka lisää asukkaita alueelle. Kokonaisuudessaan arvio väestömäärän lisääntymisestä alueella on n. 350 henkilöä. Asukkaiden lukumäärään vaikuttaa Y-kortteleiden toteutustapa, joka voi painottua asuinrakentamista enemmän myös palveluihin.

Asunnoille tulee toteuttaa vähintään yksi autopaikka AR-alueilla. Lisäksi polkupyöräpaikkoja tulee osoittaa vähintään 1/40 kerrosalaneliometriä, joista puolet on oltava luokitussa tilassa.

KL -korttelialueilla yksi autopaikka / 50 liikekerrosalaneliometriä. Lisäksi polkupyöräpaikkoja 1/ 200 kerrosalaneliometriä.

Y -korttelialueilla:

- 1) palveluasunnot: 1 autopaikka 20 palveluasuntoa kohti.
- 2) toimistot, liikehuoneistot ja niihin verrattavat: 1 autopaikka/ 50 kerrosalaneliometriä.
- 3) tehostettua palveluasumista kohden 1 autopaikka/ 100 kerrosalaneliometriä.

### Palvelut

Suunnittelualueelle syntyy uusia palveluja liikerakennusten tontille, yleisten rakennusten tontille ja nykyisen tyhjillään olevan opetustoimintaa palvelevan rakennuksen käyttötarkoituksen muuttuessa.

## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Suunnittelualueen rakentamista ohjataan yleisillä määräyksillä:

- Koko korttelialueen tulee olla väriykseltään ja materiaaleiltaan yhtenäinen.
- Maantasokerrosten ulkoseinissä tulee käyttää kaupunkikuvallisesti korkealuokkaisia materiaaleja ja ne on jäsennoitävä ikkuna-aukoin.
- Piha-alueilla on varattava riittävät alueet ja rakenteet hulevesien viivyttämiseen ja käsittelyyn. Hulevesien imeyttämiseksi tontin pinta-alasta vähintään 15 % tulee olla istutettua tai muuten veden kulkua hidastavaa.
- Tontin rakentamattomalta pihatasolta on varattava vapaata oleskelutilaa yksi neliometri kutakin asuinhuoneistoalan kymmentä neliötä kohti. Edellä mainittuihin oleskelu- ja paikoitustiloihin ei saa laskea rakennuksen käytön kannalta välttämättömiä jalankulku- ja liikennetiloja.
- Autopaikoitusalueet tulee erottaa muusta piha-alueesta matalalla muurilla tai istutuksilla.

## 5.3 Aluevaraukset

### 5.3.1 Korttelialueet

Y= yleisten rakennusten korttelialue

KL= liikerakennusten korttelialue

AR= rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue

puistoa

katualuetta

suojaviheraluetta

## 5.4 Kaavan vaikutukset

### 5.4.1 Suhde ylempään asteiseen kaavaan

Maankäyttö- ja rakennuslain 42.1 §:n mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa. Suunnittelualue on osoitettu voimassa olevassa yleiskaavassa pientalovaltaisiksi asuinalueeksi (AP), julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY) ja lähivirkistysalueeksi (VL). Alueella on muinaismuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäänös (sm61).

Yleiskaavassa vanhuspalvelujen käytössä olleet rivitalot ovat sijainneet yleiskaavassa pientalovaltaisella asuinalueella (AP). Alue muutetaan kaavamutoksella yleisten rakennusten alueeksi (Y), mikä mahdollistaa jatkossakin vanhuspalvelujen tarvitseman toiminnan rakentamisen alueelle. Jatkossa palvelu on mahdollista toteuttaa nykyistä suurempana yksikkönä. Kaava-alueen lähivirkistysalue säilyy yleiskaavan edellyttämällä tavalla ja julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta säilyy sekä Karjalankadulla, että Kirjolankadun ja Hakastaronkadun rajaaman korttelin alueella.

Kaavamuuotos lisää Alhaisten kaupunginosan sekä lähialueiden palveluverkkoa vanhuspalvelujen ja liikerakentamisen osalta.

Edellä olevan perusteella voidaan todeta, että asemakaavan muuttamiselle on olemassa MRL 42.4 §:n tarkoittama perusteltu syy.

### 5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

#### Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaavamuuotosalueen väestömäärä lisääntyy n. 300 henkilöllä toteutuksesta riippuen. Huomioitavaa on, että tällä hetkellä vanhuspalveluiden käytössä olleet 79 rivitaloasuntoa ovat tyhjillään.

#### Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Toteutuessaan asemakaava tehostaa alueen nykyistä maankäyttöä ja mahdollistaa laadukkaan ja esteettömän ympäristön rakentamisen ja lisää alueen palvelutarjontaa. Yleisten rakennusten korttelialueen toteutuessa kaupunkikuva muuttuu mahdollisten 4-kerroksisten rakennusten toteutuessa. Rakennukset sopivat mittakaavaltaan ympäröivään Koulukadun kerrostaloalueeseen eivätkä maaston korkeuseroista johtuen vaikeuta alueen lähiympäristön kuten Uskelan kirkon ja Alhaisten ruotsalaistaloalueiden suojeluarvojen säilymistä suurmaisemassa.

#### Asuminen

Alueen väestömäärä lisääntyy uudisrakennuksiin toteuttavien asuntojen asukkaiden määrän verran.

#### Palvelut ja työpaikat

Kaava mahdollistaa uusien palvelualan työpaikkojen syntymistä. Kauppapaikan sijainto on kaupungin tavoitteiden mukainen ja tukee yhdyskuntarakennetta Salon kaupunkikeskustasta etelään ja kaakkoon.

#### Virkistys

Kaava-alueen puistoalue vähenee nykyisestään, mutta puistoalueen kehittäminen ja jalankulkureittien tekeminen alueelle lisäävät alueen virkistysmahdollisuuksia. Alueelle on mahdollista toteuttaa talvisin hiihtoreitit palvelemaan lähialueen asukkaita.

### **Liikenne**

Kirjolankadulta liittyminen kaava-alueen liikerakennusten korttelialueelle edellyttää kiertoliittymän toteutusta. Kiertoliittymän suunnittelussa huomioidaan erikoiskuljetusten tarpeet. Kirjolankadun jatkeen toteutuksesta on olemassa tiesuunnitelma. Liikerakennusten korttelialueelta on varaus ajoyhteydelle huoltoliikennettä varten yleisten palvelujen korttelialueelle.

### **Tekninen huolto**

Alueen kunnallistekninen valmius on olemassa. Olemassa olevat maanalaiset johdot on merkitty kaavakartalla.

### **Ympäristöhäiriöt**

Ympäristöhäiriöitä aiheutuu uudisrakennusten ja kiertoliittymän toteutusvaiheen aikana.

### **Sosiaalinen ympäristö**

Kaavamuuutos lisää mahdollisuuksia toteuttaa alueelle vanhusväestöä palvelevaa asuamista. Alue huomioi eri väestöryhmät säilyttäen olevan puistoalueen eri ikäryhmien käytössä. Alueen turvallisuus paranee nykytilanteesta, kun huonokuntoiset rakennukset puretaan ja puistoalueen käyttöä, reittejä ja valaistusta lisätään.

## **5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**

Rakentaminen vaikuttaa luontoon ja luonnonympäristöön puistoalueen kaavoituksen osalta Kirjolankadun varrella liikerakennusten korttelialueella. Viheryhteys puistoalueelta Kirjolankadun kevyenliikenteenväylälle säilytetään. Muinaismuistoalueiden lähiympäristö säilyy koskemattomana. Kaava-alueen toteutuessa Riihelänpuiston alueesta tehdään hoitosuunnitelma, jonka lähtökohtana on alueen toteutus maisemaniittynä. Samalla kartoitetaan alueen kasvillisuutta. Osa alueesta voi olla käytöniittyä, jossa on mahdollisuuksia ulkoiluun ja harrastuksiin. Maisemaniittynä ylläpidetään avoimen maiseman säilyttämiseksi ja liikkuminen ohjataan käytäville tai niittypoluille. Mahdollisesti osa alueesta voi olla myös laidunalueena.

## **5.4.3 Muut vaikutukset**

Kaava-alueen kävely- ja pyöräilyreitteihin tulee muutoksia liikerakennusten ja yleisten rakennusten korttelialueen toteutuessa. Kiertoliittymän toteuttaminen muuttaa hieman Kirjolankadun ja Ylhäistentien risteysaluetta ja suojateiden sijaintia.

## **5.5 Ympäristön häiriötekijät**

Alueelle aiheutuu häiriötä liikenteen melusta ja tärinästä. Uudisrakennusten julkisivuille ei ole tarpeen määrittää erityisiä ääneneristävyysvaatimuksia. Oleskelualueet tulee toteuttaa melulta suojattuina.

## **5.6 Kaavamerkinnät ja – määräykset**

Kaavamääräykset ja – merkinnät käyvät ilmi liitteenä 7 olevasta kaavakartasta.

## **5.7 Nimistö**

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta nimistöön.

## **6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

### **6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat**

Toteutusta ohjaavat kaavamääräykset. Havainnekuva osoittaa yhden kaavamuutoksen mukaisen toteutustavan alueella. Havainnekuva on esitetty kaavakartalla.

### **6.2 Toteuttaminen ja ajoitus**

Rakentaminen toteutuu kysynnän mukaan.

### **6.3 Toteutuksen seuranta**

Rakennusvalvontatoimisto seuraa rakentamisen laatua myöntäessään rakennuslupia. Kaupunkisuunnitteluosasto on mukana rakentamisen ohjaamisessa ja antaa tarvittaessa lausuntoja kaavamääräyksistä ja rakennustavasta.

Salossa 7 päivänä huhtikuuta 2020, täydennetty 18.8.2020

Virpi Elovaara, kaavoitusarkkitehti