

Asemakaavan muutos Turuntie 2, kaavoituksen käynnistäminen

Kaupunkikehityslautakunta 14.06.2022 § 135
2900/10.02.03/2022

Valmistelija Kaavoitusarkkitehti Virpi Elovaara, virpi.elovaara@salo.fi, 02 778 5114

Maanomistaja on tehnyt kaupungille aloitteen sopimusalueen asemakaavoittamisesta 6.5.2022.

Sopimusalue

Sopimus koskee kiinteistöä 734-3-2-3. Sopimusalueen pinta-ala on yhteensä noin 2286 m² ja se on rajattu liitteenä olevalle kartalle.

Tavoitteet ja käynnistämissopimus

Maanomistajan tavoitteena on voimassa olevan kaavan liikerakennusten korttelialueen muutos asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi ja kaavan tehokkuusluvun nostaminen puolestatoista kahteen. Tontin nykyinen kaavan sallima kerrosala 3429 m² on jo ylitetty. Kerrosalaa on käytetty 4215 m². Kerrosalaksi tehokkuudella 2.0 tulee 4572 m². Tavoitteena on muuttaa oleva rakennus naapurirakennusta vastaavaksi asuin- ja liikerakennukseksi. Tarvittavat autopaikat sijoitetaan kellarikerrokseen.

Kaupungin tavoitteena on rakennusoikeuden lisäys mahdollistamaan olevan rakennuksen muutos asuin- ja liikerakennukseksi. Kaupungin tavoitteet tarkentuvat kaava-asian edetessä hallinnollisessa käsittelyssä.

Kaavaratkaisu ja rakennusoikeus määräytyvät lopullisesti asemakaavassa, koska maankäyttösopimuksissa ei voida sitovasti sopia kaavojen sisällöstä (MRL 91b §).

Sopimusalueen asemakaavan muutos laaditaan kaupungin omana työnä. Kaavan työnimenä on Turuntie 2 asemakaavamuutos.

Kaavoittaja on lähettänyt sopimusluonnoksen kommentoitavaksi 3.6.2022 asemakaavamuutoksen hakemuksen tekijöille. Allekirjoitettu sopimus on hyväksytty Kiinteistö Oy Salon Vilhonkatu 1 puolesta. Sopimuksen tarkoituksena on, että kaupunki ja maanomistajat sopivat sopimusalueen asemakaavoituksen käynnistämisestä ja siihen liittyvistä ehdoista.

Maankäyttösopimuksesta neuvotellaan myöhemmin kaavaprosessin kuluessa. Maankäyttösopimusneuvottelut käydään nyt hyväksyttävän käynnistämissopimuksen ja kaavaehdotuksen perusteella. Maankäyttösopimus tulee aikanaan asemakaavan kanssa samanaikaisesti hyväksyttäväksi.

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta tiedotetaan samalla, kun sitä koskevasta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedotetaan.

Liitteet

- Käynnistämissopimus

Esittelijä Kaupunkikehitysjohdaja

Päätösehdotus Kaupunkikehityslautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus hyväksyy liitteen mukaisen sopimuksen ja päättää käynnistää asemakaavamuutoksen kiinteistöllä 734-3-2-3. Sopimus tulee voimaan, kun Salon kaupunginhallituksen hyväksymispäätös on saanut lainvoiman ja sopimus on allekirjoitettu.

Pöytäkirja tämän pykälän osalta tarkastetaan kokouksessa.

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Pöytäkirja tämän pykälän osalta tarkastettiin heti kokouksessa.

Tiedoksianto

Toimistopalvelut
Maankäyttöpalvelut/ kaavoitus