

Asemakaavan muutos, IoT Campus

4387/10.02.03/2020

Kaupunkikehityslautakunta 08.06.2021 § 132

Valmistelija: asemakaavapäällikkö Tarja Pennanen,
tarja.pennanen@salo.fi, p. 02 778 5101

Asemakaavan muutos, jonka työnimenä on IoT Campus, otettiin mukaan vuoden 2021 kaavoituskatsaukseen. Kaupunginhallitus hyväksyi kaavoituskatsauksen 15.3.2021. Asemakaavatyö päätettiin käynnistää maanomistajan aloitteesta. Maaomistajan kanssa tehtiin kaupungin maapoliittisen ohjelman mukaisesti kaavoituksen käynnistämissopimus, jonka kaupunginhallitus hyväksyi 8.2.2021.

Salo IoT Park Oy:n kaava-anomus koskee kiinteistöä 734-4-20-11. Kaavamuutoksen hakijan tavoitteena on asemakaavan muuttaminen käyttötarkoituksen lisäämiseksi, kerrosluvun tarkistamiseksi sekä tontin tehokkuusluvun suhteen rakennusoikeuden kasvattamiseksi.

Kaava-alueeseen on otettu lisäksi mukaan kaupungin omistama tonttialue Meriniityntien ja Myllyojankadun pohjoiskulmauksessa ja tämän alueen pohjoispuolella osa Meriniitynpuistoa sekä Meriniitynpuiston osa, joka kaupunginhallituksen poikkeamispäätöksellä 28.9.2020 on muutettu lastausalueeksi. Suunnittelualue on kooltaan noin 17 hehtaaria.

Voimassa olevassa vuonna 2002 hyväksytyssä asemakaavassa suurin osa suunnittelualueesta on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T-12). Poikkeamispäätöksellä lastausalueeksi muutettu puiston osa on asemakaavassa lähivirkistysaluetta, jolla ympäristö säilytetään (VL/s). Alueen länsiosassa sijaitsee muinaismuistolailla (295/63) rahoitettu kiinteä muinaisjäännös (sm1).

Maakuntakaavan ja Salon keskustan osayleiskaavan kaavamerkintöjä ja – määräyksiä on selostettu tarkemmin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Lähtökohta-aineiston ja tavoitteiden pohjalta laadittiin yksi kaavaluonnos, jonka pääperiaatteet ovat seuraavat:

- Kaava-alue on osoitettu pääosin toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY). Määräyksen mukaan alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia sekä sijoittaa myös julkisia tai yksityisiä palveluja, koulutustiloja sekä pysäköintitiloja. Tontin kerrosalasta enintään 15 000 k-m² voidaan käyttää palveluasumisen tiloiksi. Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa rakennusalan alueelle auton säilytyspaikkoja, pääkäyttötarkoitusta palvelevia porrashuoneita, hissejä, valo- ja teknisiä kuiluja, teknisiä tiloja rakennusten kaikkiin kerroksiin. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavaramyymälää.
- Suunnittelualueen rakennusoikeus on määritelty tehokkuusluvulla $e=1,1$ ja kerrosluku on V.
- Lastausalueeksi poikkeamisella mahdollistettu puiston osa on liitetty korttelialueeseen. Alueen määräyksessä huomioidaan, poikkeamispäätöksen mukaisesti, että alueelle ei saa sijoittaa

rakentamista.

- Alueella sijaitsevan muinaismuistoalueen kohdalla nykyistä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta muutetaan lähivirkistysalueeksi. Virkistysalue tulee liittymään osaksi Meriniitynpuistoa.
- Kaava-alueen Joensuunkadun puoleiseen osaan kaavoitetaan katualuetta (Nakolankatu).

Kaavatyön vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman valmistumisesta on kuulutettu kaupungin ilmoitustaululla sekä Salon Seudun Sanomissa 5.5.2021. Lisäksi kaava-alueen maanomistajalle ja naapurikiinteistöjen omistajille on tiedotettu kaavatyön käynnistymisestä kirjeitse.

Liitteet

- osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- kaavaluonnoskartta
- kaavaselostus, laatimisvaihe

Kaupunkikehitysjohtaja:

Kaupunkikehityslautakunta päättää asettaa IoT Campuksen kaavaluonnoksen nähtäville MRA 30 §:n mukaisesti 30 vrk:n ajaksi.

Asemakaavan muutos koskee Meriniityn (4) kaupunginosan korttelin 20 tontteja 11 ja 12 sekä puistoaluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Meriniityn (4) kaupunginosan kortteli 20, tontit 11 ja 12 sekä katu- ja puistoalueet.

Päätös:

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Merkittiin, että pöytäkirja tarkastettiin tämän pykälän osalta kokouksessa.

Kaupunkikehityslautakunta 26.10.2021 § 68

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Tarja Pennanen, tarja.pennanen@salo.fi, p. 02 778 5101

Kaavaluonnos oli nähtävillä 14.6 – 13.7.2021. Laatimisvaiheen kuulemisen yhteydessä annettiin kahdeksan lausuntoa, yhtään mielipidettä ei jätetty. Lausunnot ja niihin annetut vastineet ovat selostuksen liiteasiakirjana nro 8 nimellä vastineraportti.

Yhteenveto muutoksista, joita kaavaluonnokseen on tehty saadun palautteen:

- Nakolankatua on lyhennetty ja osa kadusta on muutettu takaisin korttelialueeksi.
- Myllyojankadun ja Meriniitynkadun kulmatontin kerrosluvuksi on muutettu III.
- Pyöräpysäköinnistä on lisätty määräys kaavakartalle

Kaupungilla on tarkoitus tehdä Salo IoT Park Oy:n kanssa maankäyttösopimus. Tarkoituksena on, että kaupunki neuvottelee sopimuksista kaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana.

Esityslistan liitteenä on kaavakartta ja kavaselostus liitteineen.

Esittelijä

Kaupunkikehitysjohtaja

Kaupunkikehityslautakunta päättää ehdottaa kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus asettaa 18.10.2021 päivätyn ehdotuksen IoT Campuksen asemakaavan muutokseksi virallisesti nähtäville (MRA 27 §) 30 vuorokauden ajaksi ja pyytää kaavaehdotuksesta tarvittavat lausunnot.

Asemakaavan muutos koskee Meriniityn (4) kaupunginosan korttelin 20 tontteja 11 ja 12 sekä puistoaluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Meriniityn (4) kaupunginosan kortteli 20, tontit 11 ja 12 sekä katu- ja puistoalueet.

Päätös

Merkittiin, että Mika Mannervesi poistui esteellisenä tämän asian käsittelyn ajaksi, Mannervesi kuuluu Tunnin junan hallitukseen, joka on antanut asiasta lausunnon.

Merkittiin, että Stina Siikonen poistui esteellisenä tämän asian käsittelyn ajaksi, Siikonen toimii yhdistyksessä, joka on antanut asiasta lausunnon.

Esittelijänä toimi kaupungingeodeetti Ari Vainio.

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Ari Vainio poistui tämän asian käsittelyn jälkeen klo 18.45.

Tiedoksianto

Maankäyttöpalvelut
Toimistopalvelut

Kaupunginhallitus 08.11.2021 § 139

Esittelijä

Vs. Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus asettaa 18.10.2021 päivätyn ehdotuksen IoT Campuksen asemakaavan muutokseksi virallisesti nähtäville (MRA 27 §) 30 vuorokauden ajaksi ja pyytää kaavaehdotuksesta tarvittavat lausunnot. Asemakaavan muutos koskee Meriniityn (4) kaupunginosan korttelin 20 tontteja 11 ja 12 sekä puistoaluetta. Asemakaavan muutoksella muodostuu Meriniityn (4) kaupunginosan kortteli 20, tontit 11 ja 12 sekä katu- ja puistoalueet.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

Tiedoksianto

Maankäyttöpalvelut

Kaupunginhallitus 22.08.2022 § 277
3668/10.02.03/2021

Valmistelija

Asemakaavapäällikkö Tarja Pennanen, tarja.pennanen@salo.fi, p. 02 778 5101

Kaavaehdotus oli virallisesti nähtävillä 25.11.2021 – 12.1.2022.

Kaavaehdotuksesta saatiin neljä lausuntoa. Lausuntojen sisältö sekä laaditut vastineet käyvät ilmi vastineraportista, joka on kaavaselostuksen liitteenä 8.

Yhteenveto muutoksista, joita kaavaehdotukseen on tehty lausuntojen perusteella:

- palveluasumisen mahdollistava alueen osa on lisätty kaavakartalle.
- kaavaan on lisätty vaatimus palveluasumisen oleskelualueista: Korttelialueelle tulee rakentaa palveluasumiselle melulta suojattua asukkaiden oleskelualueita vähimmäiskooltaan 300m²/ palveluyksikkö.
- palveluasumisen mahdollistavien rakennusosien väliin on osoitettu istutettavat alueen osat.
- ajoyhteys Nakolankadulta pääsisäänkäynnille on lisätty kaavakarttaan.
- yleisiin määräyksiin on lisätty mainita polkupyörien pysäköintipaikkojen runkolukituksesta.
- teknisluonteisena tarkistuksena tonttinumerot on muutettu sitovan tonttijaon mukaiseksi.

Jos kaavaehdotusta muutetaan olennaisesti sen jälkeen, kun se on asetettu julkisesti nähtäville, se on asetettava uudelleen nähtäville. Uudelleen nähtäville asettaminen ei kuitenkaan ole tarpeen, jos muutokset koskevat vain yksityistä etua ja niitä osallisia, joita muutokset koskevat, kuullaan erikseen. Kiinteistön haltijaa on kuultu erikseen (MRA 32§ mukainen kuuleminen on liitteenä asiakirjoissa), joten kaavan uudelleen nähtäville asettaminen ei ole tarpeen.

Esityslistan liitteenä on kaavakartta ja kaavaselostus liitteineen.

Asemakaavan muutokseen liittyvä maankäyttösopimus on tarkoitus hyväksyä yhtä aikaa kaavan kanssa.

Esittelijä

Vs. Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus esittää, että kaupunginvaltuusto hyväksyy 18.10.2021, tark.14.6.2022 päivätyn IoT Campuksen asemakaavan muutoksen sekä sitovan tonttijaon, joka koskee Meriniityn (4) kaupunginosan korttelin 20 tontteja 13 ja 14.

Asemakaavan muutos koskee Meriniityn (4) kaupunginosan korttelin 20 tontteja 11 ja 12 sekä puistoaluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Meriniityn (4) kaupunginosan kortteli 20, tontit 13 ja 14 sekä katu- ja puistoalueet.

Päätös

Vt. kaupunginjohtaja Anna-Kristiina Korhonen ilmoitti olevansa jäävi asian käsittelyssä hallitusjäsenyydestään johtuen, ja poistui kello 17:26. Korhosen poissa ollessa esittelijänä toimi hallintojohtaja.

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

Pöytäkirja tarkastettiin tämän asian osalta jo kokouksessa.

Tiedoksianto

Toimistopalvelut
Maankäyttöpalvelut