

Asemakaavan muutos, Turuntie 2

Kaupunkikehityslautakunta 25.10.2022 § 204

Valmistelija

Kaavoitusarkkitehti Virpi Elovaara, virpi.elovaara@salo.fi, 02 7785114

Kaavamuutoksen vireilletulo, lähtökohdat ja tavoitteet

Asemakaavan muutoksen laatiminen ja kaavoituksen käynnistämissopimus hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 20.6.2022 § 226. Asemakaavan muutos on tullut vireille 16.8.2022 päivätyllä kuulutuksella. Kuulutus on julkaistu Salon Seudun Sanomissa 17.8.2022.

Kaavamuutosalue on Armfeltin kaupunginosassa Turuntien ja Länsirannan kulmassa Salonjoen varrella. Joen toisella puolella on Salon kauppatori. Kaava-alue on osa ydinkeskustan liikekorttelia pääkadun varrella. Kaava-alue on kooltaan n. 2286 m².

Kaavamuutoksen tavoitteena on voimassa olevan kaavan liikerakennusten korttelialueen muutos asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi ja kaavan tehokkuusluvun nostaminen.

Suunnittelualan nykytilanne

Suunnitteluala on eri kaavoissa osoitettu seuraavin merkinnöin:

Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava

Kaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta (TPLMK, LAVMK). Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä keskustahakuisten palvelu-, hallinto- ja muiden sekoittuneiden toimintojen alue sekä siihen liittyvät liikennealueet ja puistot. Sisältää myös keskusta-asumisen.

Suunnittelumääräys:

Maankäytön, kestävä liikumisen, asumisen, palvelujen ja työpaikkatoimintojen yhteensovittavaa kehittämistä tulee edistää kokonaisvaltaisella suunnittelulla.

Suunnittelun tulee olla kaupunki- ja taajamakuva eheyttävää ja ominaispiirteet huomioivaa. Suunnittelulla tulee varmistaa seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan edellytykset olemassa olevia rakenteita kehittäen.

Salon keskustan osayleiskaava 2035

Kaavassa alue on keskustatoimintojen korttelialuetta (C-1). Liike- ja/tai toimistotilaa tulee rakentaa kahteen ensimmäiseen kerrokseen ja nämä tilat tulee olla yhdistettävissä tonttien välillä. Alueelle voidaan rakentaa asuntoja edellyttäen, että liiketilöiden pysäköinti ja huoltotilat voidaan toteuttaa. Alueen autopaikoitus sijoittuu pääosin maanalaisiin tiloihin, jossa pysäköintijärjestelyt tulee olla yhdistettävissä tonttien välillä luiskin ja ajoyhteyksin.

Kaavassa on osoitettu maanalainen yleinen pysäköintilaitos (maLPY). Tehokkuus on 2.0 ja kerrosluku on V.

Kaava-alueella on osayleiskaavassa suojeltu rakennus merkinnällä sr 59.

Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa (hyv. 31.05.1965) tontti on liikerakennusten korttelialuetta (AL-7).

Tehokkuus on 1.5 ja kerrosluku on IV. Rakennuksen päämassa on sijoitettava katkopisteviivaan kiinni ja sen suuntaiseksi. Päämassan lisäksi

saa tontille rakentaa myös yksikerroksisia rakennusosia järjestysoikeuden harkinnan mukaan.

Kullakin tontilla on varattava vähintään seuraavat autopaikat:

1) asunnot: yksi autopaikka asuinhuoneistoa kohti.

2) toimistot, liikehuoneistot ja niihin verrattavat: yksi autopaikka 50 huoneistoalan neliometriä kohti.

3) hotellit: yksi autopaikka neljää vierashuonetta kohti.

4) ravintolat: yksi autopaikka kymmentä istumapaikkaa kohti.

5) kirkot, teatterit, konserttisalit, elokuvateatterit ja kokoushuoneet: yksi autopaikka kymmentä ko. huonetilojen käyttäjää kohti.

Kaavaluonnos

Tavoitteiden pohjalta laadittiin yksi kaavaluonnos. Tontti on kaavoitettu asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi, jossa sallitaan myös hotellikäyttö. Muodostettavalle asuin- ja liikerakennusten tontille (AL) on toteutettava liiketiloja ensimmäiseen kerrokseen. Muihin kerroksiin on mahdollista toteuttaa asuntoja. Esitetty rakennustehokkuus on 2.0. Kerrosluvu III Turuntien puolella ja IV Länsirannan puolella noudattavat nykyisen rakennuksen mittakaavaa. Turuntien matalampi siipiosa liittyy rakennuksen kaupunkikuvallisesti viereiseen matalampaan liikerakennukseen.

Tontin nykyinen asemakaavan sallima rakennusoikeus 3429 m² on jo ylitetty. Rakennusoikeutta on käytetty 4215 m². Yleiskaavan mukaisella tehokkuudella 2.0 rakennusoikeutta on 4572 m², mikä mahdollistaa olevan rakennuksen pienimuotoisen laajentamisen.

Rakennuksen yleiskaavan suojelumerkintä huomioidaan asemakaavassa merkinnällä sr-3, suojeltava rakennus. Rakennus on paikallisesti merkittävä rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa tehtävät korjaus- ja muutostoimenpiteet eivät saa heikentää rakennuksen kaupunkikuvallista merkitystä. Rakennuksen ensimmäisen kerroksen lasijulkisivu ja ikkunajaotuksen rytmii ja samoin uloketta kannattavat pilarit tulee säilyttää. Hotelliosan 4. kerroksen terassi tulee palauttaa alkuperäisen kaltaiseksi. Suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Kaavassa on lisäksi täydentäviä määräyksiä rakennusoikeudesta, ulko-oleskelutiloista, pysäköinnistä sekä rakentamisesta.

Kaavatyön vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman valmistumisesta on kuulutettu kaupungin ilmoitustaululla sekä Salon Seudun Sanomissa 17.8.2022. Lisäksi kaava-alueen maanomistajille ja naapurikiinteistöjen omistajille on tiedotettu kaavatyön käynnistymisestä kirjeitse.

Liitteet

- osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- kaavaluonnos
- laatimisvaiheen kaavaselostus liitteineen

Esittelijä

Kaupunkikehitysjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunkikehityslautakunta päättää asettaa Turuntie 2 asemakaavaluonnoksen nähtäville MRA 30§:n mukaisesti 30 vrk:n ajaksi ja pyytää siitä tarvittavat viranomaislausunnot. Asemakaava koskee Armfeltin kaupunginosan (3) korttelia 2 ja tonttia 3. Asemakaavan muutoksella muodostuu Armfeltin kaupunginosan (3) kortteli 2 ja tontti 3.

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Tiedoksianto

Maankäyttöpalvelut/kaavoitus

Kaupunkikehityslautakunta 28.02.2023 § 34

Valmistelija	Valmistelija: asemakaavapäällikkö Virpi Elovaara, virpi.elovaara@salo.fi, 02 778 5114
	<p>Kaavaluonnos oli virallisesti nähtävillä 10.11.-9.12.2022. Nähtävilläoloaikana osallisille varattiin mahdollisuus jättää mielipiteitä. Viranomaisilta pyydettiin tarvittavat lausunnot. Luonnosvaiheessa jätettiin 9 kirjallista lausuntoa. Mielipiteitä ei saatu. Palautteeseen laadittiin vastinekooste. Kaavaluonnoksesta saatu palaute sekä siihen laaditut vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä, liite 7.</p> <p>Kaavaluonnoksen karttaan selvennettiin suojelumerkintää kaavaluonnoksen luettavuuden parantamiseksi. Muita muutoksia ei tehty.</p> <p>Esityslistan liitteenä on kaavakartta ja kaavaselostus liitteineen.</p>
Esittelijä	Kaupunkikehitysjohdaja
Päätösehdotus	<p>Kaupunkikehityslautakunta ehdottaa kaupunginhallitukselle, että se asettaa 16.2.2023 päivätyn ehdotuksen Turuntie 2 asemakaavan muutokseksi virallisesti nähtävillä (MRA 27 §) 30 vuorokauden ajaksi ja pyytää kaavaehdotuksesta tarvittavat lausunnot.</p> <p>Asemakaavan muutos koskee Armfeltin kaupunginosan (3) korttelia 2 ja tonttia 3.</p> <p>Asemakaavan muutoksella muodostuu Armfeltin kaupunginosan (3) kortteli 2 ja tontti 3.</p>
Päätös	Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.
Tiedoksianto	Maankäyttöpalvelut/ kaavoitus Toimistopalvelut

Kaupunginhallitus 13.03.2023 § 74

Esittelijä	Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	<p>Kaupunginhallitus päättää asettaa 16.2.2023 päivätyn ehdotuksen Turuntie 2 asemakaavan muutokseksi virallisesti nähtävillä (MRA 27 §) 30 vuorokauden ajaksi ja pyytää kaavaehdotuksesta tarvittavat lausunnot.</p> <p>Asemakaavan muutos koskee Armfeltin kaupunginosan (3) korttelia 2 ja tonttia 3.</p> <p>Asemakaavan muutoksella muodostuu Armfeltin kaupunginosan (3) kortteli 2 ja tontti 3.</p>
Päätös	Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.
Tiedoksianto	Maankäyttöpalvelut

Valmistelija	Asemakaavapäällikkö Virpi Elovaara, virpi.elovaara@salo.fi, 02 778 5114. Kaavaehdotus oli virallisesti nähtävillä 22.3 -21.4.2023. Ehdotusvaiheen nähtävilläolon aikana saatiin lausunnot Varsinais-Suomen alueelliselta vastuumuseolta ja Carunalta. Muistutuksia ei saatu. Lausunnot ja niihin annetut vastineet ovat kokonaisuudessaan luettavissa ehdotusvaiheen vastineraportista (liite 10). Lausuntojen perusteella kaavaehdotusta täydennettiin seuraavasti: Kaavakarttaan lisättiin rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema +15.9 Turuntien puoleiselle III-kerroksiselle rakennusmassalle. Liitteet <ul style="list-style-type: none"> • kaavaehdotus • kaavaselostus • selostuksen liitteet
Esittelijä	Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto hyväksyy 16.2.2023 päivätyn ja 9.6.2023 täydennetyn asemakaavan muutoksen Turuntie 2. Asemakaavan muutos koskee Armfeltin kaupunginosan (3) korttelia 2 ja tonttia 3. Asemakaavan muutoksella muodostuu Armfeltin kaupunginosan (3) kortteli 2 ja tontti 3.
Päätös	Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.
Tiedoksianto	Toimistopalvelut Maankäyttöpäalvelut