

## 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 m<sup>2</sup>.

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

### **Suunnittelualueen nykytilanne**

**Suunnittelualue 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, kestävän liikkumisen, 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 m<sup>2</sup> on jo ylitetty. Rakennusoikeutta on käytetty 4215 m<sup>2</sup>. Yleiskaavan mukaisella tehokkuudella 2.0 rakennusoikeutta on 4572 m<sup>2</sup>, 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

Valmistelija	<p>Valmistelija: asemakaavapäällikkö Virpi Elovaara, virpi.elovaara@salo.fi, 02 778 5114</p> <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	<p>Kaupunkikehitysjohdaja</p>
Päätösehdotus	<p>Kaupunkikehityslautakunta ehdottaa kaupunginhallitukselle, että se asettaa 16.2.2023 päivätyn ehdotuksen Turuntie 2 asemakaavan muutokseksi virallisesti nähtäville (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	<p>Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.</p>
Tiedoksianto	<p>Maankäyttöpalvelut/ kaavoitus Toimistopalvelut</p>