

## Asemakaavan muutos, Mariankatu 41

Kaupunkikehityslautakunta 20.06.2023 § 101  
1500/10.02.03/2022

Valmistelija

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

### **Kaavamuutoksen vireilletulo, lähtökohdat ja tavoitteet**

Asemakaavan muutos Mariankatu 41 on tullut vireille 17.5.2017. Asemakaavan muutos perustuu maanomistajan aloitteeseen alueen asemakaavoittamisesta. Asemakaavan muutoksen laatiminen ja kaavoituksen käynnistämissopimus hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 8.5.2017. Kaavoitus oli keskeytyksissä maanomistajan ja kaupungin kanssa käytyjen neuvottelujen takia. Kaavoitusta jatkettiin vuonna 2022. Kaava-alue sijaitsee Salon keskustan alueella osoitteessa Mariankatu 41. Kaava-alue on kooltaan n. 10099 m<sup>2</sup>.

Kaavamuutoksen tarkoituksena on voimassa olevan asemakaavan huoltoasemarakennusten korttelialueen muuttaminen asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Kaupungin tavoitteena on mahdollistaa kaupunkikeskustan kehittäminen lisäämällä asuntotuotantoa ydinkeskustan palvelujen ja toimintojen läheisyydessä.

Kaavaluonnoksesta on käyty neuvotteluja maanomistajan kanssa vuoden 2022 lopussa ja vuoden 2023 aikana. Maanomistajan tavoitteena on toteuttaa kortteliin asuntotuotantoa huomioiden kaupungin kaavoitukselle asettamat laadulliset tavoitteet.

### **Suunnittelualan nykytilanne**

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

Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava  
Keskustatoimintojen alue C (TPLMK) Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä keskustahakuisten palvelu-, hallinto- ja muiden sekoittuneiden toimintojen alue sekä siihen liittyvät liikennealueet ja puistot. Sisältää myös keskusta-asumisen.

#### Keskustan osayleiskaava 2035

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Keskustan osayleiskaava 2035. Kaavassa alue on yhdistettyä asuinrakennusten ja palvelujen aluetta (PA) ja puistoa (VP). Tehokkuus on 1,0 ja kerrosluku IV.

#### Asemakaava

Voimassa olevassa 27.11.1991 vahvistetussa kaavassa alue on huoltoasemarakennusten korttelialuetta (LH), puistoa (VP) ja autopaikkojen korttelialuetta (LPA).

### **Kaavaluonnos**

Tavoitteiden pohjalta laadittiin yksi kaavaluonnos. Kaavaluonnoksessa huoltoasemarakennusten tontti on kaavoitettu asuinkerrostaloille. Esitetty rakennustehokkuus on 1.0 ja kerrosluku pääosin IV, mikä noudattaa keskustan osayleiskaavaa. Osittain on mahdollista rakentaa viidenteen kerrokseen. Tontin lounaiskulmaan on mahdollista tehdä viisi kerrosta korostaen korttelia lähestyttäessä Salon keskustaa länsisuunnasta. Kokonaisuus on mahdollista toteuttaa joko kahtena tai kolmena erillisenä rakennuksena tai yhden rakennuksen muodostamana kokonaisuutena. Yhden rakennusmassan kokonaisuudessa pelastusteiden toimivuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Autopaikoitus on mahdollista toteuttaa

maan päällä ja osin ensimmäiseen kerrokseen rakennettavina autotalleina ja tontille toteutettavana paikoitusalueena. Korttelialueelle saa sallittua rakennusoikeutta ylittäen rakentaa asumista palvelevia autotalleja, porrashuoneet yli 15 kerrosalaneliömetrin ylittävältä osalta kussakin porrashuoneessa kussakin kerroksessa edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja valoisuutta. Lisäksi saa rakentaa iv-konehuoneet kerroksiin, asuntoihin liittyviä aputiloja kerroksiin, talosaunan, -pesulan ja asukkaiden käyttöön tarkoitetun yhteiskäyttötilan sekä autokatokset.

Suunnittelualueen laadullisia tavoitteita ohjataan mm. seuraavilla yleisillä määräyksillä:

- Pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee olla puhtaaksi muurattua punaista tai tummaa tiiltä, tummaa puuta tai rappausta. Näkyviä elementtisaumoja ei sallita. Koko korttelialue tulee olla väritykseltään ja materiaaleiltaan yhtenäinen. Maantasokerrosten ulkoseinissä tulee käyttää kaupunkikuvallisesti korkealuokkaisia materiaaleja ja ne on jäsennitävä ikkuna-aukoin. Katon kaltevuus saa olla enintään 10 astetta. Ullakkoa ei saa rakentaa. Katon värisävyyn tulee olla musta tai tumma harmaa.
- Tontin rakentamattomalta pihatasolta on varattava vapaata oleskelutilaa yksi neliömetri kutakin asuinhuoneistoalan kymmentä neliötä kohti.
- Mariankadun puolelle tulee olla jalankulkuyhteys piha-alueelta. Mariankadun puolella porrashuoneesta tulee olla läpi talon yhteys, mikäli se ei ole osoitettavissa muodostuvan aukion kautta. Mariankadun ja puiston puoleiset parvekkeet tulee rakentaa sisäänvedettyinä.
- Muodostuvien hulevesien määrää tulee vähentää esimerkiksi käyttämällä yhtenäisiä istutusalueita ja pysäköintialueilla mahdollisimman paljon läpäiseviä pintamateriaaleja.
- Mikäli tontti toteutuu vaiheittain, on varmistuttava siitä, että melulta suojattu oleskelualue toteutuu rakentamalla tarvittaessa meluaita Mariankadun puoleiselle rajalle.

Kaavaluonnoskartassa oleva havainnekuva osoittaa kaavan mahdollistaman rakennusoikeuden ja sijoittumisen tontilla suhteessa kaava-alueen lähiympäristöön.

### **Liitteet**

- osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- kaavakartta
- kaavaselostus
- selostuksen liitteet

Esittelijä

Vs. Kaupunkikehitysjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunkikehityslautakunta päättää asettaa 6.6.2023 päivätyn asemakaavaluonnoksen Mariankatu 41 nähtäville MRA 30§:n mukaisesti 30 vrk:n ajaksi ja pyytää siitä tarvittavat viranomaislausunnot. Asemakaavan muutos koskee Kauniaisten (5) kaupunginosan korttelin 1002 tonttia 3 sekä osaa autopaikka-, katu- ja puistoaluetta. Asemakaavan muutoksella muodostuu Kauniaisten (5) kaupunginosan korttelin 1002 tontti 4 sekä siihen liittyvää autopaikka-, katu- ja puistoaluetta.

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Tiedoksianto

Maankäyttöpalvelut/ kaavoitus

