

Asemakaavan muutos, Tehdaskatu 13

Kaupunkikehityslautakunta 12.12.2023 § 188
3405/10.02.03/2022

Valmistelija

Kaavoitusarkkitehti Eeva Huittinen, eeva.huittinen@salo.fi, 02 778 5101

Asemakaavan laadinta on Salon kaupungin vuoden 2023 kaavoitusohjelmassa ja sisältyy Salon kaupunginhallituksen 27.2.2023 § 54 hyväksymään kaavoituskatsaukseen vuodelle 2023.

Kaavan laadinta on alkanut maanomistajan aloitteesta.

Asemakaava muutoksen vireille tulosta on kuulutettu 26.9.2023. päivätyllä kuulutuksella. Kuulutus on julkaistu Salon Seudun Sanomissa 29.9.2023. Kuulutus on ollut nähtävillä Salon kaupungin ilmoitustaululla Halikon virastotalossa ja kaupungin nettisivuilla 26.9.–11.10.2023 välisen ajan.

Asemakaavan muutosalue koostuu Kiinteistö Oy Pulpetin omistamasta kiinteistöstä 734-2-10-7 ja Kasirata Oy:n omistamasta kiinteistöstä 734-2-10-8 sekä Salon kaupungin omistamasta Itärannan puistoalueesta ja Kaivokadusta. Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä noin 2,3 ha.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on entisen teollisuuskiinteistön suojeleminen ja muuttaminen asuinkäyttöön sekä lisärakentamisen mahdollistaminen alueella keskustan osayleiskaavan tavoitteiden mukaisesti.

Suunnittelualueen nykytilanne

Asemakaava-alue sijaitsee Salon keskustan läheisyydessä, Salonjoen varrella osoitteessa Tehdaskatu 13-15. Aluetta rajaa kaakosta Tehdaskatu ja koillisesta Kaivokatu. Lounaasta alue rajautuu Vähäjoen uomaan ja Kerimanninpuistoon sekä luoteesta Itärannan puistoalueeseen ja Salonjokeen. Tarkastettava alue kuuluu Hornin kaupunginosaan, kortteli 10 ja siellä toimi pitkään Osakeyhtiö Koulukalusto. Koulukaluston toiminta sai alkunsa vuonna 1910 ja siellä valmistettiin erilaisia kouluvälineitä ja huonekaluja kuten pulpetteja, toiminta jatkui alueella vuosikymmeniä.

Nykyään korttelissa jäljellä olevat rakennukset ovat pääosin tyhjiillään. Kuitenkin Kaivokadun varrella sijaitsevassa 1960-luvulta peräisin olevassa rakennuksessa harjoitetaan edelleen huonekalujen valmistusta. Tehtaan vanha paja, entinen johtajan asunto ja konttorirakennus ovat tällä hetkellä asuinkäytössä.

Kaavoitettava alue on määritelty pilaantuneeksi maa-alueeksi. Alue on myös Varsinais-Suomen ELY-keskuksen kartoittamaa merkittävää tulvariskialuetta.

Suunnittelualue on eri kaavoissa osoitettu seuraavin merkinnöin:

Ympäristöministeriön vahvistamassa **maakuntakaavassa** (vah. 2008) sekä Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavassa (hyv. 2018) kaavoitettava-alue on työpaikkatoimintojen aluetta (TP).

Oikeusvaikutteisessa **Salon keskustan osayleiskaavassa 2035** (lainv.2016) alue on asuinkerrostalojen aluetta. Salon keskustan osayleiskaavassa alue on merkitty rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokkaaksi alueeksi (sk32). Lisäksi korttelialueen

sisäpuolelle on merkitty kolme rakennuskohdetta sr32 merkinnällä. Nämä rakennukset ovat siis rakennus- tai kulttuurihistoriallisin tai maisemallisin perustein suojeltavia rakennuksia. Korttelin lounaispäätyyn on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokas alue (luo 17). Korttelialueen tehokkuusluku on $e=1,0$ ja korttelin suurimmaksi kerrosluvuksi on merkitty joen puolella IV ja Tehdaskadun puolella V.

Voimassa olevassa 1971 vahvistetussa asemakaavassa alue on yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (TVV-4). Tälle alueelle saa rakentaa teollista käyttöä ja varastoimista palvelevia rakennuksia sekä yritykselle tarpeellisia konttori-, liike- ja ruokailuhuoneita. Asuinhuoneistoja saa rakentaa vain ko. yrityksen sellaista henkilökuntaa varten, jonka alituinen läsnäolo paikalla on yrityksen toiminnalle välttämätön. Rakennusta ei saa sijoittaa 6 m lähemmäksi naapuritontin rajaa, eikä 3 m lähemmäksi puiston rajaa.

Kaavaluonnos

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

- Kaava-alueelle tontit on kaavoitettu A-1 eli asuinrakennusten korttelialueiksi.
Alueelle saa rakentaa liike-, toimisto- ja palvelutiloja sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia työtiloja max. 15 % sallitusta kerrosalasta.
- Suunnittelualan rakennusoikeus on määritelty rakennusoikeuden avulla. Rakennusoikeus koko kaava-alueella on 15 610 k-m². Arviolta uusia asuntoja syntyy koko alueelle yhteensä n. 158 kpl (70 huom2/asunto ~85kem2/asunto).
- Uusissa rakennuksissa tontilla 10 Tehdaskadun ja Kaivokadun varrella kerrosluku on V u1/2 ja Vähäjoen uoman vieressä III u1/2. Salonjoen myötäisesti puiston vieressä rakennusala on väljempi ja kerroskorkeus matalampi II u1/2. Tontilla 8 kerroskorkeus on III u1/2.

u1/2 merkintä kerroskorkeutta kuvaavan murtoluvun jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

- Vanhojen rakennusten osalta ollaan päädytty käyttämään lukusarjaa kuvaamaan asuntojen enimmäismäärää, suurinta sallittua kerroskorkeutta ja suurinta sallittua kerrosalaa. Ratkaisuun ollaan päädytty, koska on haluttu varmistaa, että autopaikkojen vähimmäismäärä alueella täyttyy, eli 1ap/asunto. Asuntojen määrät perustuvat arkkitehdin tekemiin suunnitelmiin.
- Asunnoille tulee toteuttaa autopaikkoja yksi autopaikka kerrosalan 70 m² kohti. Autopaikkoja on kuitenkin oltava vähintään yksi asuntoa kohti. Liiketilaan vaaditaan yksi autopaikka kerrosalan 50 m² kohti.
- Vanhat koulukaluston rakennukset suojellaan sr-1 ja sr-2 -merkinnöin.

Vanhojen rakennusten osalta päätettiin osaa rakennuksista suojella osayleiskaavan mukaisesti.

Kaavaluonnoksen julkisivuihin ja arkkitehtuuriin liittyvillä kaavamääräyksillä pyritään siihen, että rakennukset sopivat yhteen olemassa olevan rakennuskannan kanssa sekä muodostavat laadukasta asumista ”tehdasmiljöössä”. Määräyksissä ollaan peilattu myös viereisen kaava - alueen (Tehdaskatu 7) määräyksiin, jotta alueet muodostaisivat yhtenäisen ja toisiaan tukevan kokonaisuuden.

Yleisissä määräyksissä otetaan kantaa myös piha-alueisiin ja pysäköintiin. Lisäksi annetaan määräyksiä aurinkoenergian käyttöön, yhteiseen korttelijätekeräykseen ja viherkattojen rakentamiseen autokatoksiin.

Tarkoituksena on myös ollut varmistaa mahdollisimman houkuttelevan ja vehreän kaupunkiympäristön muodostuminen sekä puistoalueiden (Itärannanpuisto ja Kerimanninpuisto) luonteva yhdistyminen rakennettuun alueeseen. Viihtyisyyden lisäämisen lisäksi, istutettavilla alueilla puut ja pensaat toimivat varjostavina elementteinä sekä osakseen varastoivat ilmasta hiilidioksidia ja epäpuhtauksia. Istutettavilla alueen osilla on myös merkittävä asema alueen hulevesien hallinnan kannalta.

Liitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
Kaavaluonnoskartta
Kaavaselostus liitteineen

Esittelijä

Kaupunkikehitysjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunkikehityslautakunta päättää asettaa Tehdaskatu 13 kaavaluonnoksen nähtäville MRA 30 §:n mukaisesti 30 vrk:n ajaksi ja pyytää siitä tarvittavat viranomaislausunnot.

Asemakaava muutos koskee osaa Hornin (2) kaupunginosan korttelia 10 tontteja 7–8, Kaivokatua ja Itärannan puistoaluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Hornin (2) kaupunginosan Koulukaluston korttelin 10 tontit 8 ja 10 sekä katu- ja puistoaluetta.

Pöytäkirja tämän pykälän osalta tarkistetaan kokouksessa.

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Pöytäkirja tarkastettiin tämän asian osalta heti kokouksessa.

Tiedoksianto

Maankäyttöpalvelut/kaavoitus