

Asemakaavan muutos, Tehdaskatu 30

Kaupunkikehityslautakunta 26.04.2022 § 83

Valmistelija

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

Kaupungille on saapunut Senaatti-kiinteistöjen suunnitteluvaraushakemus sekä esitys asemakaavan muutoksen laatimisesta koskien kiinteistöä 734-2-17-11. Kaupunginhallitus on kokouksessaan 8.11.2021 §138 päättänyt käynnistää Tehdaskatu 30 -nimisen asemakaavan muutoksen.

Maaomistajan kanssa tehtiin kaupungin maapoliittisen ohjelman mukaisesti kaavoituksen käynnistämissopimus, jonka kaupunginhallitus hyväksyi 7.2.2022.

Asemakaavan muutosalue koostuu Salon kaupungin omistamasta kiinteistöä 734-2-17-11. Kaava-alue on kooltaan noin 4,5 ha. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on kaavoittaa Tehdaskadun varteen tontti Salon uudelle poliisiasemalle. Alueen itäosa radan ja tulevan poliisitalon välissä säilyy teollisuusalueena ja näiden alueiden väliin kaavoitetaan katualuetta.

Poliisitalon tonttialueen rajauksessa suhteessa Tehdaskatuun on otettu huomioon kiertoliittymän rakentamismahdollisuus Meriniitynkadun ja Tehdaskadun risteykseen. Ajo tontille voidaan kuitenkin ensivaiheessa osoittaa tontin pohjoisosan kautta, joten kiertoliittymän toteutumisen ei tarvitse tapahtua poliisitalon rakentamisen kanssa samassa aikataulussa. Kiertoliittymän rakentaminen Tehdaskadun ja Meriniitynkadun risteysalueelle on huomioitu alustavasti kaupunginvaltuuston hyväksymässä investointisuunnitelmassa vuosille 2023-24. Kiertoliittymä tulee rakentumaan kaupungin budjettirahoituksen puitteissa.

Voimassa olevassa vuonna 2003 hyväksytyssä asemakaavassa alue on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T-13).

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

- Kaava-alueelle on osoitettu tulevan poliisitalon tontille hallinto- ja virastorakennusten korttelialuetta (YH) ja naapuritontti on säilytetty teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueena (T-1).
- Suunnittelun alueen rakennusoikeus on määritelty tehokkuusluvulla $e=0,3$ poliisitalon tontilla ja teollisuustontilla $e=1,0$. Molemmilla tonteilla kerrosluku on III.
- YH- ja T-korttelialueiden väliin kaavoitetaan katualue.

Kaavatyön vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman valmistumisesta on kuulutettu kaupungin ilmoitustaululla sekä Salon Seudun Sanomissa 13.4.2022. Lisäksi kaava-alueen maanomistajalle ja naapurikiinteistöjen omistajille on tiedotettu kaavatyön käynnistymisestä kirjeitse.

Liitteet

- osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- kaavaluonnoskartta

Esittelijä

Kaupunkikehitysjohdaja

Päätösehdotus	Kaupunkikehityslautakunta päättää asettaa Tehdaskatu 30 kaavaluonnoksen nähtäville MRA 30 §:n mukaisesti 30 vrk:n ajaksi. Asemakaavan muutos koskee osaa Hornin (2) kaupunginosan korttelin 17 tonttia 11. Asemakaavan muutoksella muodostuu Hornin (2) kaupunginosan korttelin 17 tontit 12 ja 13 sekä katualuetta.
Päätös	Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.
Tiedoksianto	Maankäyttöpalvelut, kaavoitus

Kaupunkikehityslautakunta 28.03.2023 § 52

Valmistelija	Asemakaavapäällikkö Virpi Elovaara, virpi.elovaara@salo.fi, 02 778 5114 Kaavaluonnos oli virallisesti nähtävillä 18.5. – 17.6.2022. Laatimisvaiheen kuulemisen yhteydessä annettiin 6 lausuntoa ja yksi mielipide. Kaavaluonnoksesta saatu palaute sekä siihen laaditut vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä, liite 6. Laatimisvaiheen nähtävilläolon jälkeen Senaatti-kiinteistöjen toimesta laadittiin vaihtoehtoinen ratkaisumalli. Vaihtoehdossa uudisrakennusta siirrettiin etelän suuntaan ja Tehdaskujan linjausta muutettiin. Tässä ratkaisussa pohjoisen puolen teollisuuslaitoksen ja poliisitalon väliin muodostuu teollisuustontti mahdollistaen teollisuuslaitoksen laajentamisen. Tämän vaihtoehdon pohjalta laadittiin kaavaehdotus. Kaavaluonnoksen määräyksiin tehtiin saadun palautteen perusteella seuraava muutos: <ul style="list-style-type: none"> • Yleisiin määräyksiin on lisätty seuraava määräys: Korttelialueelle saa rakentaa asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamot. Ensisijaisesti on pyrittävä käyttämään ulos asennettavia, helposti saavutettavissa olevia puistomuuntamoita. Esityslistan liitteenä on kaavakartta, kaavaselostus liitteineen ja sitovan tonttijaon kartta.
--------------	---

Esittelijä	Kaupunkikehitysjohdaja
Päätösehdotus	Kaupunkikehityslautakunta ehdottaa kaupunginhallitukselle, että se asettaa 20.3.2023 päivätyn asemakaavan muutoksen Tehdaskatu 30 ja sitovan tonttijaon, joka koskee Hornin (2) kaupunginosan korttelin 17 tontteja 12, 13 ja 14 virallisesti nähtäville (MRA 27 §) 30 vuorokauden ajaksi ja pyytää kaavaehdotuksesta tarvittavat lausunnot. Asemakaavan muutos koskee osaa Hornin (2) kaupunginosan korttelin 17 tonttia 11. Asemakaavan muutoksella muodostuu Hornin (2) kaupunginosan korttelin 17 tontit 12, 13 ja 14 sekä katualuetta. Pöytäkirja tämän pykälän osalta tarkistetaan kokouksessa.

Päätös Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.
Pöytäkirja tarkastettiin tämän asian osalta heti kokouksessa.

Tiedoksianto Toimistopalvelut
Maankäyttöpalvelut

Kaupunginhallitus 03.04.2023 § 104

Esittelijä Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus Kaupunginhallitus päättää asettaa 20.3.2023 päivätyn asemakaavan muutoksen Tehdaskatu 30 ja sitovan tonttijaon, joka koskee Hornin (2) kaupunginosan korttelin 17 tontteja 12, 13 ja 14 virallisesti nähtäville (MRA 27 §) 30 vuorokauden ajaksi ja pyytää kaavaehdotuksesta tarvittavat lausunnot.

Asemakaavan muutos koskee osaa Hornin (2) kaupunginosan korttelin 17 tonttia 11.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Hornin (2) kaupunginosan korttelin 17 tontit 12,13 ja 14 sekä katualuetta.

Pöytäkirja tämän asian osalta tarkastetaan kokouksessa.

Päätös Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.
Pöytäkirja tarkastettiin tämän asian osalta heti kokouksessa.

Tiedoksianto Maankäyttöpalvelut

Kaupunginhallitus 14.08.2023 § 225

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

Kaavaehdotus oli virallisesti nähtävillä 19.4.-19.5.2023. Ehdotusvaiheen nähtävilläolon aikana saatiin lausunnot Väylävirastolta ja Carunalta. Varsinais-Suomen Ely-keskuksen lausunto saapui 1.6.2023. Muistutuksia ei saatu.

Lausunnot ja niihin annetut vastineet ovat kokonaisuudessaan luettavissa ehdotusvaiheen vastineraportista (liite 10).

ELY-keskuksen lausunnon perusteella kaavaehdotusta täydennettiin määräysten osalta seuraavasti:

- T-1 kaavamääräys muutettiin muotoon TY-1
- TY-1 määräystä täydennettiin lisäämällä määräykseen: Pilaantuneeksi epäilty maa-alue. Maaperä tutkittava ja kunnostettava käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla ympäristönsuojeluviranomaisen ohjeiden mukaisesti.
- Lisättiin yleisiin määräyksiin maininta, että kosteudelle alttiiden rakenteiden alin sallittu rakentamiskorkeus on N2000 +2,45 m

Liitteet

- kaavaehdotus
- kaavaselostus
- selostuksen liitteet
- sitova tonttijakokartta

Esittelijä	Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	<p>Kaupunginhallitus ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto hyväksyy 20.3.2023 päivätyn ja 9.6.2023 täydennetyt asemakaavan muutoksen Tehdaskatu 30 ja sitovan tonttijaon, joka koskee Hornin (2) kaupunginosan korttelin 17 tontteja 12, 13 ja 14.</p> <p>Asemakaavan muutos koskee osaa Hornin (2) kaupunginosan korttelin 17 tonttia 11.</p> <p>Asemakaavan muutoksella muodostuu Hornin (2) kaupunginosan korttelin 17 tontit 12, 13 ja 14 sekä katualuetta. Asemakaavan muutokseen liittyy maankäyttösopimus, joka hyväksytään erikseen ja joka tulee voimaan, kun tämä asemakaavan muutos saa lainvoiman.</p>
Päätös	Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.
Tiedoksianto	Toimistopalvelut Maankäyttöpalvelut

Kaupunginvaltuusto 04.09.2023 § 58
4132/10.02.03/2021

Esittelijä	Kaupunginhallitus
Päätösehdotus	<p>Kaupunginhallitus ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto hyväksyy 20.3.2023 päivätyn ja 9.6.2023 täydennetyt asemakaavan muutoksen Tehdaskatu 30 ja sitovan tonttijaon, joka koskee Hornin (2) kaupunginosan korttelin 17 tontteja 12, 13 ja 14.</p> <p>Asemakaavan muutos koskee osaa Hornin (2) kaupunginosan korttelin 17 tonttia 11.</p> <p>Asemakaavan muutoksella muodostuu Hornin (2) kaupunginosan korttelin 17 tontit 12, 13 ja 14 sekä katualuetta. Asemakaavan muutokseen liittyy maankäyttösopimus, joka hyväksytään erikseen ja joka tulee voimaan, kun tämä asemakaavan muutos saa lainvoiman.</p>
Päätös	Kaupunginvaltuusto hyväksyi päätösehdotuksen.
Tiedoksianto	Senaatti-Kiinteistöt ELY-keskus Caruna Oy Väylävirasto Rakennusvalvonta Maankäyttöpalvelut