

Asemakaavan muutos, Kalkkitie

Kaupunginhallitus 26.02.2024 § 63

Valmistelija

Kaavoitusarkkitehti Elisa Tegel, elisa.tegel@salo.fi, 02 778 5105

A-Klinikkasäätiö sr on tehnyt kaupungille aloitteen asemakaavan muutoksesta 2.6.2021.

Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on yhteensä noin 6303 m². Kaava-alue koostuu kiinteistöistä 734-22-31-9 ja 734-22-31-10.

Sopimusalue

Sopimus koskee kiinteistöjä 734-22-31-9 ja 734-22-31-10. Sopimusalueen pinta-ala on yhteensä noin 6303 m² ja se on rajattu käynnistämissopimuksen liitteenä olevalle kartalle.

Tavoitteet ja käynnistämissopimus

Maanomistajan tavoitteena on saada saman omistajan kaksi tonttia yhdistetyksi ja samalla järkeistää sekä ajanmukaistaa tonttien kaavamääräykset. Kaupungin tavoitteena on A-klinikkasäätiön alueen kaavoittaminen hoitolaitokselle poikkeamislupapäätöksien mukaisesti.

Kaavaratkaisu ja rakennusoikeus määräytyvät lopullisesti asemakaavassa, koska maankäyttösopimuksissa ei voida sitovasti sopia kaavojen sisällöstä (MRL 91b).

Sopimusalueen asemakaavan muutos laaditaan kaupungin omana työnä. Kaavan työnimenä on Kalkkitie.

Sopimusluonnos on hyväksytty A-Klinikkasäätiö ry:n puolesta. Sopimuksen tarkoituksena on, että kaupunki ja maanomistaja sopivat sopimusalueen asemakaavoituksen käynnistämisestä ja siihen liittyvistä ehdoista.

Maankäyttösopimuksesta neuvotellaan myöhemmin kaavaprosessin kuluessa. Maankäyttösopimusneuvottelut käydään nyt hyväksyttävän käynnistämissopimuksen ja kaavaehdotuksen perusteella.

Maankäyttösopimus tulee aikanaan asemakaavan kanssa samanaikaisesti hyväksyttäväksi.

Asemakaavanmuutoksen vireilletulosta tiedotetaan samalla, kun sitä koskevasta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedotetaan.

Liitteet

Käynnistämissopimus

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus hyväksyy liitteen mukaisen sopimuksen ja päättää käynnistää asemakaavamuutoksen kiinteistöillä 734-22-31-9 ja 734-22-31-10. Sopimus tulee voimaan, kun Salon kaupunginhallituksen hyväksymispäätös on saanut lainvoiman ja sopimus on allekirjoitettu.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

Tiedoksianto

Asianosainen
Maankäyttöpalvelut/kaavoitus

Valmistelija

Kaavoitusarkkitehti Elisa Tegel, elisa.tegel@salo.fi, 02 7785105

Asemakaavan muutoksen vireilletulo ja kaavaluonnoksen asettaminen nähtäville

Kaavatyö on mukana vuoden 2024 kaavoituskatsauksessa kaavahankkeena nimellä Kalkkitie. Kaava laaditaan maanomistajan aloitteesta. Suunnittelualue on A-Klinikkasäätio sr:n omistuksessa.

Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 26.2.2024 § 63 hyväksyä asemakaavan käynnistämissopimuksen ja päätti käynnistää asemakaavamuutoksen kiinteistöillä 734-22-31-9 ja 734-22-31-10.

Tarkoituksena on käsitellä samalla kerralla asemakaavan vireilletulo ja luonnosvaihe.

Suunnittelualueen nykytilanne ja kaavamuutoksen tavoitteet

Suunnittelualueen osoite on Kalkkitie 5-7 ja se sijaitsee noin 2,8 kilometriä Salon keskustasta koilliseen Anjalan kaupunginosassa. Alue on kooltaan noin 6303 m². A-Klinikan lähiympäristö on teollisuusaluetta, jossa ympäristö aiheuttaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

Maanomistajan tavoitteena on saada saman omistajan kaksi tonttia yhdistetyksi ja samalla järkeistää sekä ajanmukaistaa tonttien kaavamääräykset. Kaupungin tavoitteena on A-klinikkasäätion alueen kaavoittaminen hoitolaitokselle poikkeamislupapäätöksien mukaisesti.

Alue on rakentunut poikkeamispäätöksillä, jotka on myönnetty vuosina 2003 (kaksi poikkeamista), 2009 ja viimeisin vuonna 2021. Alueen rakennukset ovat ennen niiden nykyistä toimintaa ja rakennuksiin tehtyjä muutoksia olleet asuntolana viereisen tontin oppilaitokselle.

Lounais-Suomen ympäristökeskuksen 19.3.2003 myöntämällä poikkeamisella on muutettu silloiset asuinrakennukset A-klinikan hoitokodiksi ja asuntolaksi. Tällöin suunnittelualueen länsiosassa olevasta rakennuksesta on purettu keskiosaa ja tilalle on tehty laajennus.

Kaupunginhallituksen 19.5.2003 myöntämä poikkeaminen asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta täydentää edellistä poikkeamista.

Kaupunginhallituksen 5.1.2009 myöntämällä poikkeamisella on laajennettu selviämis- ja katkaisuasemaa poiketen asemakaavan käyttötarkoituksesta ja rakennusalaista sekä rakennettu istutettavaksi merkitylle tontinosalle. Tontti ollut vielä tässä vaiheessa yhtenäinen. Nykyisen tontin 10 puolelle on rakennettu uudisosa, joka on liitetty oleviin rakennuksiin.

Kaupunginhallituksen 13.9.2021 myöntämällä poikkeamisella asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta ja sijainnista on rakennettu uusi hoitolaitosrakennus silloisen, nyt puretun rakennuksen tilalle tontin 9 itäosaan.

Suunnittelualueella on tällä hetkellä:

- A-klinikkayhteisö Salo, tarjoaa täysi-ikäisille päihde- ja mielenterveysongelmallisille ympärivuorokautista laitoshoidoa
- Selviämishoitoasema
- Vieroitushoitoyksikkö Salo, tarjoaa ympärivuorokautista hoitoa täysi-ikäisille päihteiden käyttäjille ja muista riippuvuusongelmista kärsiville.

Salon joukkoliikenne Paikun lähimmät linja-autoliikenteen pysäkit sijaitsevat noin 300 metrin päässä Inkereentien varrella. Suunnittelualueella lähinnä oleva pyörätie on noin 100 m itään Mahlakankareen asuinalueen reunassa, josta pyöräreitti jatkuu edelleen etelään keskustan suuntaan ja pohjoiseen Tupurin asuinalueelle. Myös Inkereentien varrella Salonjoen rannassa on pyörätie. Kalkkitie on luokitukseltaan kokoojatie ja Kiertokatu asuntokatu. Ajo alueelle on joko Inkereentien tai Mahlakankareenkadun ja edelleen Kalkkitien kautta.

Suunnittelualue lähiympäristöineen on vielä 1960-luvun puolella ollut rakentamatonta aluetta, kunnes 1980-luvun alkuun mennessä nykyinen kortteli 31 näkyy jo rakennettuna vanhalla peruskartalla. 1990-luvun alussa suunnittelualue on pääpiirteissään rakentunut nykyisen laajuiseksi. Lähimmät metsäiset virkistysalueet sijaitsevat Tupurin alueella.

Suunnittelualueen eteläosassa on muutamia suurikokoisia puita ja pensasistutuksia, pensasistutuksia on myös alueen länsipuolella. Rakennusten eteläpuolella on pensaiden rajaamia oleskelualueita polkuineen. Kalkkitien varrella on lehmus- ja koivurivistö katualueen reunassa, suunnittelualueen pohjoispuolella. Maasto on tasaista ja maaperä on savea.

Väyläviraston <https://suomenvaylat.vayla.fi/> tietojen perusteella Inkereentieltä kantautuva yö- ja päiväaikainen melu jää Kalkkitien suunnittelualueella ulkotilojen osalta nykyisin edellytetyjen ohjearvojen alle.

Suunnittelualue on eri kaavoissa osoitettu seuraavin merkinnöin:

Asemakaava

Asemakaavassa, joka on *hyväksytty 20.5.2002*, alue kuuluu teollisuusrakennusten korttelialueeseen (TY-2), jolla ympäristö aiheuttaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Alueelle voidaan rakentaa teollisuustiloja kuten tehtaita, teollisuushalleja ja korjaamoja niihin liittyvine varasto- ja muine aputiloineen sekä varastorakennuksia. Toimistotiloja saadaan rakentaa vain toimipaikan omaa tarvetta varten. Alueelle voidaan rakentaa rakennuksia sellaiselle teollisuudelle, joka ei aiheuta melua, ilman saastumista tai muita ympäristöhäiriöitä. Rakennusoikeus on osoitettu kahdella erikseen merkityllä rakennusalalla, merkintä art = Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosneliometriä rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää asuin- tai toimistorakennuksen rakentamiseen, rakennusoikeus 2 x 275 m² = 550 m².

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen *Salon kaupunki yleiskaava 2020 (lainv.2009)*, jossa alue on teollisuusalue, jolla on erityisesti huomioitava ympäristövaatimukset (TY) sekä palvelujen ja hallinnon alue (P). Alueella on myös kehitettävät alueet/olennaisesti muuttuvat alueet- kaavamääräys.

Kantatien 52 linjaus (nk. itäinen ohikulkutie) on osoitettu sekä maakunta- että yleiskaavassa.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön vuonna 2008 vahvistamassa Salon seudun maakuntakaavassa ja sitä täydentävässä taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavassa, joka on hyväksytty vuonna 2018, suunnittelualaue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A) sekä kaupunkikehittämisen kohdealueeksi.

Kaavaluonnos

Tavoitteiden pohjalta laadittiin yksi kaavaluonnosvaihtoehto, joka vastaa alueen nykyistä käyttötarkoitusta.

A-Klinikkasäätiön tontit on kaavoitettu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa palvelukeskuksen siihen liittyvine asuntoineen sekä muita lähipalvelutiloja YSA-1.

Tonttitehokkuus on 0,3, kuten yleensä vastaavanlaisessa käytössä olevilla alueilla. Suurin sallittu kerrosluku on kaksi.

Rakennusten eteläpuoliset alueet on osoitettu puin ja pensain istutettaviksi. Alueelle saa sijoittaa hulevesien hallintarakenteita, oleskelualueita ja niihin liittyvät käytävät. Hulevesien viivyttämiseen ja johtamiseen on varattu ohjeellisia alueen osia.

Lisäksi on osoitettu katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää liittymää sekä johtoa varten varatut alueen osat.

Kaavamääräyksiä täydennetään yleisillä määräyksillä. Näistä rakentamisen ja ympäristön laatuun liittyviä ovat:

”Rakentamattomat tontin osat on istutettava. Tontin eteläosan suuret puut tulee säilyttää ja tarvittaessa korvata uusilla.

Alueet on rakennettava siten, että olevia maaston muotoja ja korkeusasemia muutetaan mahdollisimman vähän. Rakennukset tulee sovittaa maaston muotoihin siten, että vältetään suuria leikkauksia ja täyttöjä.

Rakennusten julkisivujen pääasiallisen värisävyn on oltava vaalea.

Katemateriaalin värinä tulee olla tumman harmaa tai musta. Aurinkopaneelien värisävyn tulee olla katemateriaalin sävyä.

Korttelialueelle on varattava asukkaiden ulko-oleskelutiloja vähintään 10 m²/asunto, josta vähintään 500 m² tulee olla yhtenäisenä istutettuna alueena. Ulko-oleskelualueita voidaan sen lisäksi osoittaa terasseilta.

Suunnittelussa ja toteutuksessa tulee varmistaa riittävä liikennemelusuojaus siten, etteivät päivä- ja yöajan melutasojen ohjearvot ylitä rakennusten sisäosissa tai oleskelualueina käytettävillä piha-alueilla.

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulee hulevesiä viivyttää alueella siten, että viivytyispainanteiden, -alaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 1 m³ jokaista 100 m² kohden. Viivytyispainanteiden, -alaiden tai -säiliöiden tulee tyhjäntyä 12-48 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto.”

Kaava-alueella on sitova tonttijako.

Liitteet

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
- Kaavaluonnoskartta

Esittelijä	Elinvoimajohtaja
Päätösehdotus	<p>Elinvoimajaosto päättää asettaa Kalkkitie asemakaavaluonnoksen nähtäville MRA 30 §:n mukaisesti 14 vrk:n ajaksi sekä pyytää siitä tarvittavat lausunnot.</p> <p>Asemakaavan muutos koskee Anjalan (22) kaupunginosan korttelin 31 tontteja 9 ja 10.</p> <p>Asemakaavan muutoksella muodostuu Anjalan (22) kaupunginosan korttelin 31 tontti 11.</p>
Päätös	Elinvoimajaosto hyväksyi päätösehdotuksen.
Tiedoksianto	Asianosainen Maankäyttöpalvelut/kaavoitus