



**Horninkadun kulmaus
Asemakaava muutos selostus
Laatimisvaihe 2024**



Sisällysluettelo

1.	Perus – ja tunnistetiedot	4
1.1	Tunnistetiedot.....	4
2.	Tiivistelmä	6
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2	Asemakaava.....	7
2.3	Asemakaavan toteuttaminen.....	7
3.	Lähtökohdat	7
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	8
3.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	8
3.1.2	Luonnonympäristö.....	8
3.1.3	Rakennettu ympäristö ja väestö	8
3.2	Suunnittelutilanne	9
3.2.1	Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	9
3.2.2	Selvitykset.....	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.
4.	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve ja käynnistäminen.....	9
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	9
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	10
4.3.1	Osalliset	10
4.3.2	Vireilletulo	10
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	10
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	10
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	10
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	10
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet.....	10
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	10
4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta.....	10
4.5.2	Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen ja arviointi.....	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.
4.5.3	Yhteenvedo vaihtoehtojen vertailusta	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.
4.5.4	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.
4.5.5	Suunnitteluvaiheen käsittely ja päätökset	10
5.	Asemakaavan kuvaus	13

5.1	Kaavan rakenne	13
5.1.1	Mitoitus ja aluevaraukset.....	13
5.1.2	Palvelut	14
5.1.3	Hulevedet	14
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	14
5.3	Aluevaraukset.....	14
5.3.1	Korttelialueet.....	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.
5.3.2	Muut alueet.....	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.
5.4	Kaavan vaikutukset	14
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	14
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	15
5.4.3	Muut vaikutukset	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.
5.5	Ympäristön häiriötekijät	15
5.6	Kaavamerkinnät ja -määräykset	15
5.7	Nimistö.....	15
6.	Asemakaavan toteutus.....	15
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	15
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	15
6.3	Toteutuksen seuranta	16

LIITTEET

1. Sijaintikartta
2. Maanomistuskartta
3. Ote Salon osayleiskaavasta
4. Ote ajantasa-asemakaavasta (poistuva kaava)
5. Havainnekuva Arkkitehtitoimisto C&Co Oy
6. Päivitetty (Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS))

Kansilehden kuva: Ilmakuva alueesta © MML 2023.

Valokuvat: Christa Björklund, ellei muuta mainita.

1. Perus – ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Suunnitelma:

Asemakaava muutos

Kaavan nimi:

Horninkadun kulmaus

Selostus koskee asemakaavakarttaa, joka päivätty 12.3.2024.

Suunnittelualue:

Alue rajattu liitteenä olevan kartan mukaisesti. Alueella voimassa oleva asemakaava.

Asemakaavan muutos koskee:

Hermannin (1) kaupunginosan korttelia 3 tonttia 1.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Hermannin (1) kaupunginosan kortteli 3 tontti 1.

Asianumero:

779/10.02.03/2023

Kaavan laatija:

Salon kaupungin maankäyttöpalvelut, kaavoitusarkkitehti Eeva Huittinen.

Kaavan vireille tulo:

Kaavoituskatsaus 2023. Vireilletulo, katso kohta 4.2.2.

Kaavan käsittelyt:

Kaupunkikehityslautakunta 30.05.2023 § 80 (Käynnistäminen)

Kaupunkikehityslautakunta x.x.2024 § x (Laatimisvaihe)

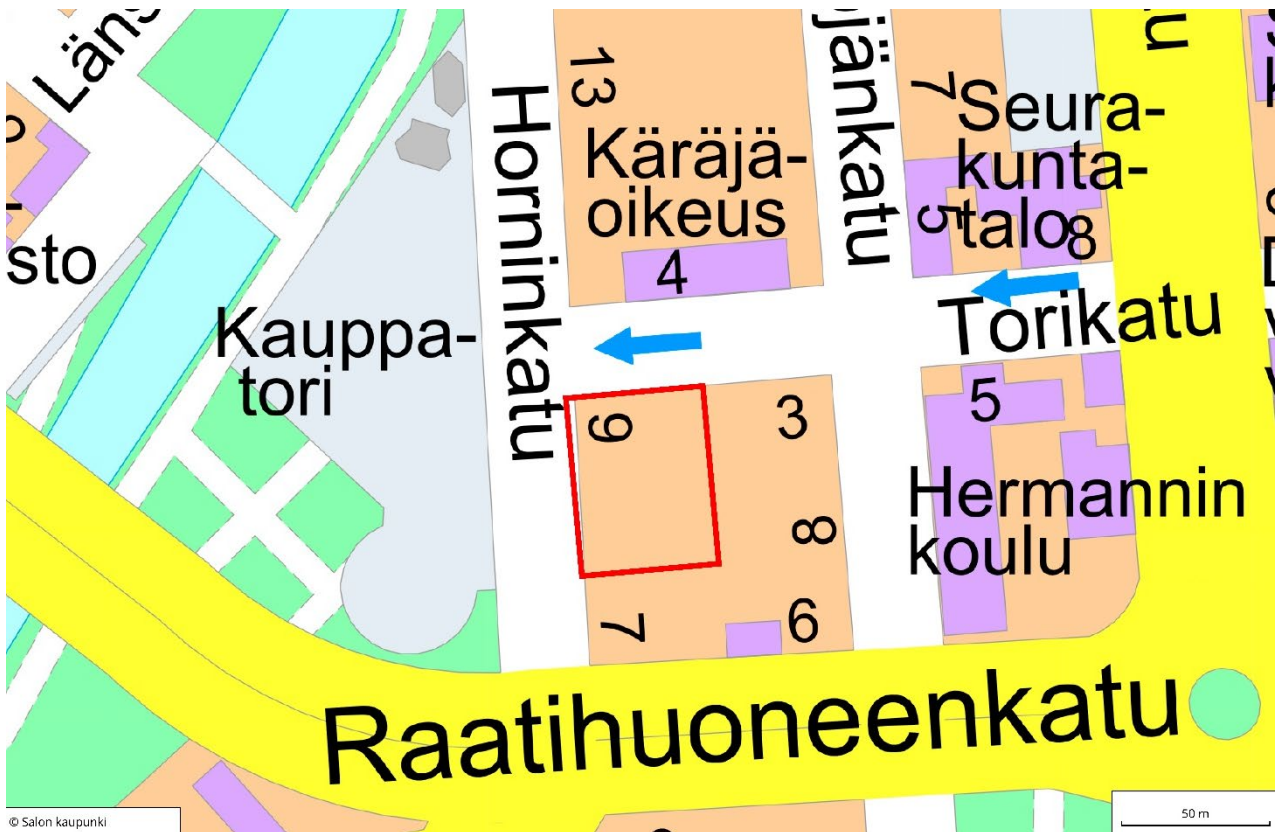
Kaupunkikehityslautakunta x.x.2024 § x (Ehdotusvaihe)

Kaupunginhallitus 19.06.2023 § 201 (Käynnistäminen)

Kaupunginhallitus x.x.2024 § x (Ehdotusvaihe)

Kaupunginvaltuusto x.x.2024

Kaava-alueen sijainti:



Kaava-alue opaskartalla. © Salon kaupunki

Suunnittelualue sijaitsee Horninkadun ja Torikadun kulmauksessa, Salon torin välittömässä läheisyydessä.

Kaavan tarkoitus:

Kaavan tavoitteena on tutkia asuinkerrostalon rakentamista Torikadun varrelle. Samalla kaavaa päivitetään jo rakennetun Horninkadun kerrostalon osalta.

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista: Ks. sisällysluettelo sivulla 2

Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista:



Ilmakuva kaava-alueesta. © MML 2023 © Salon kaupunki

2. Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos perustuu maanomistajan anomukseen alueen kaavoittamisesta. Asemakaava on ollut alun perin mukana vuoden 2018 kaavoituskatsauksessa Horninkatu 9 – Torikatu 1 -nimisenä asemakaavan muutoksena. Kaavaprosessi vietiin loppuun ja kaava hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 8.3.2021. Kaavasta valitettiin Turun hallinto-oikeuteen, jonka seurauksena hallinto-oikeus kumosi 7.11.2022 asemakaavamuutosta koskevan hyväksymispäätöksen päätöksen.

Kaava palautettiin aloitusvaiheeseen. Asemakaavan muutos näkyy vielä vuoden 2023 kaavoituskatsauksessa Horninkatu 9- Torikatu 1- nimisenä kaavamuutoksena. Koska kaavatyö käynnistettiin alusta lähtien uudelleen, kaavan työnimi päätettiin muuttaa. Kaavan työnimenä käytetään asemakaavan muutos Horninkadun kulmaus. Kaavatyö käynnistettiin virallisesti uudelleen kaupunginhallituksessa 19.6.2023. Samalla hyväksyttiin kaavatyötä koskeva käynnistämissopimus.

Vireille tulosta ilmoitettiin kuulutuksella 29.8.2023.

Kaavamuutos oli laatimisvaiheen kuulemista varten nähtävillä x. X. – x.x.2024. Kaavamuutos oli ehdotusvaiheessa nähtävillä x. X – x.x.2024. Täydentyy...

2.2 Asemakaava

Kaavan tavoitteena on voimassa olevan asemakaavan muuttaminen siten, että kiinteistön osalle osoitetaan lisärakennusoikeutta kerrostalon rakentamiseksi Torikadun varrelle keskustan osayleiskaavassa osoitetun rakennustehokkuuksien puitteissa.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueen toteuttaminen tulee tapahtumaan maanomistajan tarpeiden mukaisesti.

3. Lähtökohdat



Havainnekuva alueesta uuden rakennuksen kanssa, Arkkitehtitoimisto C&Co Oy



Valokuva lähtötilanteesta tilanteesta 23.4.2023 Christa Björklund

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Tontti sijaitsee Salon torin laidalla keskeisellä kaupunkialueella. Ympäröivillä tonteilla sijaitsee nelikerroksisia asuin- ja toimistorakennuksia.

3.1.2 Luonnonympäristö

Kaavoitettavalla alueella tai sen välittömässä ympäristössä ei ole puistoja tai muuta viheraluetta.

3.1.3 Rakennettu ympäristö ja väestö

Alue on rakennettua kaupunkiympäristöä. Rakennusoikeutta kaava-alueen voimassa olevassa asemakaavassa on 2980 k-m².

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Tontilla olevassa rakennuksessa on tällä hetkellä 38 asuntoa.

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Kaava-alue on kaupunkialuetta.

Palvelut

Salon kaupungin keskustan kaikki palvelut sijaitsevat kävelyetäisyydellä tontista.

Liikenne

Kaava-alueen länsipuolella sijaitseva Horninkatu on yksi Salon pääkaduista. Ajonopeudet kadulla ovat alhaiset viereisen torin kävelyliikenteestä johtuen.

Tekninen huolto

Kaava-alueella on kunnallistekniikka.

Ympäristön suojelu ja ympäristöhäiriöt

Tontti sijaitsee keskeisellä kaupunkialueella. Varsinaisia ympäristöhäiriöitä ei ole, mutta torialueen iltatapahtumat saattavat aiheuttaa jonkin verran tavallisuudesta poikkeavaa hälinää.

Pilaantuneet maat

Alueella ei ole tiedossa pilaantuneiksi epäiltyjä maa-alueita.

3.1.4 Maanomistus

Alue on yksityisen omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Suunnittelualue on eri kaavoissa osoitettu seuraavin merkinnöin:

Yleiskaava

Oikeusvaikutteisessa Salon keskustan osayleiskaavassa 2035 (hyv. 2016) alue on keskustatoimintojen alue (C).

Uudisrakennuksissa katutason kerrokseen tulee sijoittaa kadulle aukeavia liikkeitä tai toimistoja vähintään 50% liikekadun varrella sijaitsevan rakennuksen pohjakerroksen kerrosalasta. Tehokkuus tontilla on 1,1 / 2,0 ja kerrosluku IV / VI, kerrosluku sisältää myös kerrosalaan kuulumattomat tilat kuten ullakon.

Asemakaava

Alueen voimassa olevan asemakaavan (vahv. 31.5.1965) mukaan tontti on yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialuetta (ALK-12). Tehokkuus $e = 1,1$ ja kerroskorkeus IV.

Rakennuksen päämassa on sijoitettava katkopisteviivaan kiinni ja sen suuntaiseksi. Päämassan lisäksi saa tontille rakentaa myös yksikerroksisia rakennusosia järjestysoikeuden harkinnan mukaan. ALK- merkinnällä varustetuilla tonteilla on varattava vapaata oleskelutilaa rakentamattomalta pihatasolta yksi neliometri kutakin asuinhuoneistoalan neljää neliometriä kohti. Edellä mainittuihin oleskelu- ja paikoitustiloihin ei saa laskea rakennuksen käytön kannalta välttämättömiä jalankulku- ja liikennetilajoja.

ALK-merkinnällä varustetuille tonteille rakennettavien rakennusten kellarikerros on sijoitettava kokonaan maan alle. 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.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja käynnistäminen

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutoksen laatiminen kaavoituksen käynnistämissopimus hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 19.6.2023.

Käynnistämissopimuksen pohjalta neuvotellaan maakäyttösopimus kaavatyön edetessä. Maankäyttösopimuksessa sovitaan kaavoitettavan alueen yhdyskuntarakenteen toteuttamiskustannusten jakamisesta.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osalliset on esitelty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Osallisia ovat mm. kaava-alueen ja lähiympäristön kiinteistöt ja niiden asukkaat, elinvoimajaosto, rakennus- ja ympäristölautakunta, Liikelaitos Salon Vesi, Varsinais-Suomen pelastuslaitos ja Varsinais-Suomen ELY-keskus.

4.3.2 Vireilletulo

Kaavamuutos on tullut vireille kaupunginhallituksen päätöksellä 19.6.2023. Asemakaava muutoksen vireille tulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman valmistumisesta on kuulutettu 29.8.2023. päivätyllä kuulutuksella. Kuulutus on julkaistu Salon Seudun Sanomissa 30.8.2023. Lisäksi kaavamuutoksen käynnistymisestä ilmoitettiin kaava-alueen maanomistajalle ja naapurikiinteistöjen omistajalle kirjeitse.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) oli nähtävillä 29.8.-13.9.2023 välisen ajan.

Laatimisvaiheen kuuleminen/ kaavaluonnosvaihe:

Kaavaluonnos asetettiin nähtäville x. X – x.x.2023 (laatimisvaiheen kuuleminen, MRA 30 §). Tästä ilmoitettiin osallisille kirjeellä ja julkaistiin sanomalehti- ja ilmoitus-tilukuulutukset. Täydentyy.

Virallinen nähtävillä olo/ kaavaehdotusvaihe:

Täydentyy.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Keskustan osayleiskaava on ohjannut kaavaratkaisussa rakennustehokkuutta. Tontille on valmistunut asuinkerrostalo Horninkadun varteen vuonna 2019. Rakennuksen kerrosala on n.3170,0 k-m².

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Prosessin aikana ei ole tullut muutoksia tavoitteisiin.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Kaavasta ei laadittu vaihtoehtoja.

4.5.2 Mielipiteet ja niiden huomioiminen

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) saatiin yksi yksityishenkilön kannanotto:

Kannanotto ns Horninkadun kulmaus osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 17.8.2023

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmien tavoitteiden vertailu

Horninkadun kulmaus - Osallistumis- arviointisuunnitelmat 28.12.2017 ja 17.8.2023 kertovat eri tavoitteista.

Horninkatu 9 – Torikatu 1 osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa todettiin 28.12.2017:

”Tavoitteet

Maanomistajan tavoitteena on voimassa olevan asemakaavan muuttaminen siten, että kiinteistön osalle osoitetaan lisärakennusoikeutta VI-kerroksisen kerrostalon rakentamisen mahdollistamiseksi Torikadun varrelle. Kaupungin tavoitteena on asuntorakentamisen mahdollistaminen keskustan osayleiskaavan tavoitteiden mukaisesti, osayleiskaavassa osoitettujen kerroslukujen ja rakennustehokkuuksien puitteissa.”

Horninkadun kulmaus – Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa todetaan 17.8.2023:

”Tavoitteet

Maanomistajan tavoitteena on tontin osan kaavoittaminen vuonna 2017 rakennetun asuinkerrostalon mukaisesti ja uuden asuinkerrostalon mahdollistaminen rakennetun maanalaisen pysäköintitalon päälle. Kaupungin alustavana tavoitteena on koko kiinteistön 734-1-3-1 kaavoittaminen keskusta-asumisen lisäämiseksi lisäselvitysten tulokset huomioon ottaen niin, että Salonjoelta katsoen Horninkadun siluetti ei muutu. Tavoitteena on V-kerroksinen asuinrakennus, jonka räystäskorkeus on määritelty asemakaavamuutoksessa.”

Kannanottoni on, että maanomistajan tavoitteena Horninkadun kulmaus- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa 17.8.2023 on laillistaan vuonna 2017 rakennetun asuinkerrostalon kerrosluku (V), jonka maanomistaja sai 12.4.2017 myönnettyssä rakennusluvassa maankäyttö ja rakennuslain sekä Suomen rakentamismääräyskokoelman vastaisella rakennuslupahakemuksella ja pääpiirustuksilla sekä rakennuslupapäätöksellä. Rakennusluvan myöntäneen rakennusvalvontaviranomaisen olisi tullut vuonna 2017 huomata, että haettu rakennuslupa sisältää viisikerroksisen asuinkerrostalon rakentamisen Horninkadun varteen vastoin voimassa olevaa asemakaavaa.

Kannanottoni on, että kaupungin tavoitteet Horninkadun kulmaus – Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa 17.8.2023 ovat ilmaistut hyvin epäselvästi ja tulkinnanvaraisesti.

Maanomistaja ja kaupunki rikkoivat maankäyttö- ja rakennuslakia

Maanomistajan motiivi on koko ajan ollut saavuttaa mahdollisimman suuri taloudellinen

hyöty kiinteistöstään. Miten vuonna 2017 Salon rakennusvalvonta- ja kaavoitusviranomaiset määrittelivät rakennusluvan käsittelyssä seitsemään tasoon ja viiteen (5) kerrokseen suunnitellun asuinkerrostalon nelikerroksiseksi? Vuonna 2017 rakennusvalvonta- ja kaavoitusviranomaisen päätöksissä ja kirjauksissa kiinteistön naapureille ja kaikille muille kerrottiin, että Horninkatu 9 uusi asuinkerrostalo on nelikerroksinen (IV) ja voimassa olevan kaavan mukainen. Horninkatu 9 oli sekä suunniteltu rakennuslupahakemuksen pääpiirustuksissa että se lopullisesti rakennettiin läpeensä viisikerroksisena käsittäen yhden myymäläkerroksen ja neljä asuinkerrosta. Eduskunnan apulaisoikeusasiamies todennut päätöksessään 25.3.2020. Salon rakentamisen ohjauksen viranomaisten toimesta ei kerrottu totuutta uudesta rakennushankkeesta kuntalaisille eikä erityisesti naapurikiinteistöille.

Horninkatu 9-Torikatu 1 asemakaavaprosessin aikana rakennusvalvontaviranomainen (rakennustarkastaja) toimi asemakaavaehdotusta käsittelevän kaupunkikehityslautakunnan puheenjohtajana. Rakennusvalvontaviranomaisena hän edisti maanomistajan tavoitteita maankäyttö- ja rakennuslain vastaisesti, mm. myöntämällä rakennusluvan (25.4.2017/2017-136) koko kiinteistön alueelle ulottuvalle maanalaiselle autosuojalle (1300 m²) vastoi voimassa olevaa asemakaavaa. Tämän lain rikkomuksen on myös Eduskunnan apulaisoikeusasiamies todennut päätöksessään 25.3.2020.

Kaupunkikehityslautakunnan puheenjohtaja myönsi rakennusvalvontaviranomaisena kiinteistölle rakennusluvan viisikerroksiselle asuinkerrostalolle vastoin voimassa olevaa asemakaavaa. Silloin nähtävillä olleen asemakaavaehdotuksen selostuksessa todettiin kuitenkin, että "Tontille on myönnetty rakennuslupa nelikerroksisen asuinkerrostalon rakentamiseksi Horninkadun varteen keväällä 2017 alueella voimassa olevan asemakaavan (vahvistettu 31.5.1965) mukaisesti." Edellä mainittu kaavoitusviranomaisen väite oli totuuden vastainen ja virheellinen. Eduskunnan apulaisoikeusasiamies totesi päätöksessään 25.3.2020, että "Rakennusluvan leikkauskuvasta kuitenkin ilmenee, että Horninkatu 9:n kerrostalossa on maanalaisten tilojen lisäksi 5 liike- ja/tai asuintiloiksi suunniteltua kerrosta sekä ullakko.

Eduskunnan apulaisoikeusasiamies totesi päätöksessään 25.3.2020: "Samalla haluan kiinnittää huomiota siihen, että maankäyttö- ja rakennuslain mukaista lupamenettelyä ei ole tarkoitettu korvaamaan kaavoituksella tapahtuvaa vuorovaikutteista maankäytön suunnittelua. Viitaten Horninkatu 9:ää koskevaan vireillä olevaan asemakaavan muutoksen totean, että kaavoituksen käyttäminen yksinomaan jo toteutuneen maankäytön toteamiseen hankekaavoituksena, ei vastaa maankäyttö- ja rakennuslaissa asetettuja tavoitteita suunnittelun ensisijaisuudesta ja vuorovaikutteisesta suunnitteluprosessista, jossa kuntalaisille taataan mahdollisuus osallistua omaa elinympäristöään koskevaan päätöksentekoon. Asemakaavoituksen tarkoitus on luoda rakentamisen edellytyksiä ja ratkaista rakentamisen edellytykset yksityiskohtaisesti ja ennakkollisesti vuorovaikutteisessa suunnitteluprosessissa. Tähän liittyy myös maankäyttö- ja rakennuslain 51 §:ssä säädetty kunnan velvollisuus pitää kaavat ajan tasalla."

Horninkadun kulmaus asemakaavaehdotus tulee laatia avoimesti, rakennusoikeutta ja kerroslukua tulee vähentää Horninkadun kulmaus asemakaava tulee laatia maankäyttö- ja rakennuslain oikeusperiaatteita, eri maanomistajien tasapuolista kohtelua noudattaen ja ottaen huomioon, että tontille Horninkatu 9:ään myönnettiin ja rakennettiin 5-kerroksinen asuinkerrostalo vastoin voimassa olevaa vanhaa asemakaavaa. Koska kiinteistöllä on rikottu maankäyttö- ja rakennuslakia rakentamalla nelikerroksisen asuinrakennuksen sijaan viisikerroksinen asuinrakennus osayleiskaavan vastaisesti, tulee Horninkadun kulmauksen asemakaavoituksessa tähän mennessä todellisuudessa käytetty rakennusoikeus huomioida täysimääräisesti ja vielä rakentamatta olevasta Torikadun varteen kaavoitettavasta asuinkerrostalosta tulee vähentää sekä rakennusoikeutta että kerroslukua ja määrätä sen enimmäiskerrosluvuksi viisi (V).

Kaavoittajan vastine

OAS:ää on päivitetty palautteen perusteella. Päivitetty OAS löytyy selostuksen liitteistä. Kaava laaditaan mahdollisimman avoimesti ja vuorovaikutuksessa kuntalaisten kanssa. Kaavaluonnoksen rakennusoikeuden ja korkeuksien määrittämisessä ollaan huomioitu olemassa oleva rakennus ja osayleiskaavassa määritelly rakennusoikeus.

4.5.3 Suunnitteluvaiheen käsittely ja päätökset

Virallinen nähtävillä olo, kaavaehdotus nähtävillä xx.xx. – xx.xx.2023

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus ja aluevaraukset

Kaava-alueen pinta-ala on 2709 m².

Keskustan osayleiskaavassa tontti jaettu tehokkuuden ja kerrosluvun osalta kahteen osaan. Torin puoleisella osalla (Horninkadun puolella) tehokkuus on $e=1,1$, rakennusoikeutta alueella osalla on 1408 k-m². Kerrosluvuksi alueelle on merkattu IV. Tontin sisäosalla (Torikadun puolella) tehokkuus on $e=2,0$, rakennusoikeutta on siis 2856 k-m². Tällä puolella tonttia maksimi kerrosluku on VI. Kun tehokkuutta ei lasketa osayleiskaavan mukaisesti erikseen Torikadulle ja Horninkadulle, vaan lasketaan koko tontin tehokkuus, saadaan tehokkuuden arvoksi $e=1,57$. Yhteensä rakennusoikeutta osayleiskaavassa tontille on määritelty 4264 k-m².

Asemakaava-alue osayleiskaava	Horninkatu	Torikatu	Koko tontti
pinta-ala	1280 m ²	1428 m ²	2709,0 m ²
tehokkuus	$e=1,1$	$e=2,0$	$e=1,57$
rakennusoikeus	1408 k-m ²	2856 k-m ²	4264 k-m ²
Asemakaava-alue kaavaluonnos			
pinta-ala	1280 m ²	1428 m ²	2709,0 m ²
tehokkuus	-	-	$e=1,55$
rakennusoikeus	3170 k-m ²	1030 k-m ²	4 200 k-m ²

Kaavaluonnoksessa on alueen tehokkuudeksi esitetty $e=1,55$. Tehokkuus on vähän pienempi kuin osayleiskaavassa oleva $e=1,57$. Tehokkuuteen ollaan päädytty laskemalla osayleiskaavassa esitettyjen tehokkuuksille keskiarvo $(1,1+2,0 / 2 = 1,55)$. Rakennusoikeutta kaavaluonnoksen mukaan on siis n.4200 k-m². Horninkadun varrelle rakennetussa kerrostalossa on rakennusluvun mukaan rakennusoikeutta käytetty n.3170 m². Asuntoja Horninkadulla on tällä hetkellä 38 kpl. Uuteen rakennukseen käytettävissä olevaa kerrosalaa jää siis n.1030 k-m², mikä tarkoittaa arviolta n. 12 uutta asuntoa (70 m²/asunto \sim 85k-m²/asunto) ja n. 26 uutta asukasta (40 k-m²/asukas).

Kaavaluonnoksessa Horninkadun varrella olevalle alueelle maksimi kerroskorkeudeksi on määritelty V ja Torikadulla VI. Rakentaminen painottuu silti kaavaluonnoksessa voimakkaasti Horninkadunvarteen. Horninkadulle on rakennettu ullakko varasto ja työskentelytilaa varten. Torikadulle ei ullakkorakentamista mahdollisteta.

Autopaikat ovat jo rakennettu Horninkadun rakennuksen rakentamisen yhteydessä ja jakaantuvat nyt olemassa olevan rakennuksen ja uuden rakennuksen kesken. Autopaikoista suuri osa sijaitsee pihan alla autohallissa, mutta myös pihalta löytyy autopaikkoja, joista osa on katettu. Lisäksi kolme autotallia on rakennettu Horninkadun rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen. Käynti autotalleihin on sisäpihan puolelta.

Autopaikat (ap)	Mitoitus	Autopaikkojen määrä
Asunnot		
Maanalla	1ap/85m ² , kuitenkin vähintään 1ap/asunto	Autohallissa 40ap
Maanpäällä	1ap/70m ² , kuitenkin vähintään 1ap/asunto	Pihalla 10ap Autokatoksessa 6ap
Yhteensä		56ap
Toimistot, liikehuoneistot ja niihin verrattavat tilat		
Maanalla	1ap/85m ²	Autotallissa 3ap
Maanpäällä	1ap/70m ²	Autohallissa 9ap
Yhteensä		12ap
Kaikki autopaikat yhteensä		68ap

5.1.2 Palvelut

5.1.3 Hulevedet

Kaavaan ollaan kirjoitettu yleisiin määräyksiin:

Torikadulla rakennukseen on rakennettava tasakatto, joka on tehtävä viherkattona tai viherkaton ja terassin yhdistelmänä. Kuitenkin niin, että vähintään 2/3 osaa katon pinta-alasta tulee olla viherkattoa.

Määräyksellä ollaan pyritty varmistamaan uuden rakennuksen osalta kattovesien hallintaa.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavalla toteutetaan Salon ydinkeskustan uudistumista ja tiivistymistä.

5.3 Aluevaraukset

Asemakaava-alue on kokonaisuudessaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL).

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaavamuutosalueen väestömäärä lisääntyy n. 26-30 henkilöllä toteutuksesta riippuen.

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Asemakaava tehostaa alueen maankäyttöä tiivistäen kaupunkirakennetta.

Asuminen ja palvelut

Asuinkerrostalo rakentaminen tuo lisää asukkaita ydinkeskustaan ja voimistaa täten keskustan elinvoimaisuutta. Väestöpohjan kasvu keskustassa on eduksi olemassa olevien palveluiden säilymiselle ja uusien tuottamiselle.

Asemakaavassa on liiketilarakentamista Horninkadun varrella ensimmäisessä kerroksessa, joten torinvarren kaupallinen liikeympäristö vahvistuu.

Liikenne

Uudet asunnot asukkaineen lisäävät jonkin verran autoliikennettä alueella. Keskustan monipuoliset palvelut sijaitsevat kuitenkin kävelyetäisyydellä.

Talouteen

Täydennysrakentaminen on kaavataloudellisesti kannattavaa, koska alueella on monipuoliset palvelut, liikenneyhteydet sekä teknisen huollon verkot valmiina.

Ympäristöhäiriöt

Ympäristöhäiriöitä aiheutuu uudisrakennusten toteutusvaiheen aikana.

Sosiaalinen ympäristö

Kaavamuutos lisää mahdollisuuksia toteuttaa alueelle lisää asumista.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Täydentyy ehdotusvaiheessa.

Kaavan ilmastokestävyyttä on arvioitu Pirkanmaan ELY-keskuksen kehittämän selainpohjaisen työkalun (KILVA) avulla.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Ympäristöstä ei aiheudu häiriöitä. Rakennus suojaa piha-alueita liikennemelulta.

5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Merkinnät ja määräykset ovat liitteenä.

5.7 Nimistö

Asemakaavalla ei muodostu uutta nimistöä.

6. Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaava ohjaa alueen kehittymistä.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Uuden kerrostalon rakentuminen tapahtuu maanomistajan aikataulun ja tavoitteiden mukaan.

6.3 Toteutuksen seuranta

Rakennusvalvonta seuraa rakentamisen laatua myöntäessään rakennuslupia. Kaavoittaja on mukana rakentamisen ohjaamisessa ja antaa tarvittaessa lausuntoja kaavamääräyksistä ja rakennustavasta.

Salossa 12. päivänä maaliskuu 2024

Eeva Huittinen
kaavoitusarkkitehti
Maankäyttöpalvelut

Salon kaupunki
Hornintie 2-4, HALIKKO
p.02 778 5101
eeva.huittinen@salo.fi
www.salo.fi

