

## Asemakaavan muutos, Moisio kortteli 8

Kaupunkikehityslautakunta 07.11.2023 § 173

Valmistelija

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

Kaupungille on saapunut asemakaavan muutoshakemus 28.10.2019. Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä noin 3 805m<sup>2</sup>. Asemakaavan muutosalueena on Asunto- Oy Salon Inkerintalon omistama kiinteistö 734-7-8-1, Kiinteistö Oy Inkerinkatu 22 omistama kiinteistö 734-7-8-2 sekä Salon kaupungin omistama kiinteistö 734-7-8-6. Alue on kahden kadun risteyskohdassa. Kortteli rajautuu Inkerin- ja Anjalankadun risteykseen. Lännestä aluetta rajaa Esterinkatu, pohjoisesta Terhinkatu ja idästä Tervonkuja sekä Tervonpuisto.

Kaavoitushanke näkyy vuoden 2023 kaavoituskatsauksessa Moisio, kortteli 8 -nimisenä asemakaava hankkeena.

### Sopimusalue

Sopimus koskee Salon kaupungin omistamaa, vuokralaisten (maapohjanhaltijoiden) hallinnassa olevaa, kiinteistöä 734-7-8-6, jäljempänä tässä sopimuksessa "Sopimusalue". Sopimusalueen pinta-ala on yhteensä noin 1 946m<sup>2</sup> ja se on rajattu käynnistämissopimuksen liitteenä olevalle kartalle.

### Tavoitteet ja käynnistämissopimus

Vuokralaisten (maapohjanhaltijoiden) tavoitteena on rakennustehokkuuden nostaminen ja kerroskorkeuden muuttaminen nykyisestä.

Kaupungin tavoitteena on tutkia uuden kerrostalon rakentamisen mahdollisuutta.

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 Moisio, kortteli 8.

Sopimusluonnos on hyväksytty maapohjanhaltijoiden puolesta. Sopimuksen tarkoituksena on, että kaupunki ja maapohjanhaltijat 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

- Moisio, kortteli 8- Käynnistämissopimus -henkilötiedot poistettu

Esittelijä

Kaupunkikehitysjohtaja

Päätösehdotus Kaupunkikehityslautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus hyväksyy liitteen mukaisen sopimuksen ja päättää käynnistää asemakaavamuutoksen kiinteistöllä 734-7-8-6. Sopimus tulee voimaan, kun Salon kaupunginhallituksen hyväksymispäätös on saanut lainvoiman ja sopimus on allekirjoitettu.

Päätös Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.  
Maija Kymäläinen saapui tämän asian käsittelyn aikana klo 17.34.

Tiedoksianto Toimistopalvelut  
Kaupunginhallituksen käsittelyn jälkeen:  
Asianosainen  
Maankäyttöpalvelut/kaavoitus

Kaupunginhallitus 20.11.2023 § 341

Esittelijä Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus Kaupunginhallitus hyväksyy liitteen mukaisen sopimuksen ja päättää käynnistää asemakaavamuutoksen kiinteistöllä 734-7-8-6. Sopimus tulee voimaan, kun Salon kaupunginhallituksen hyväksymispäätös on saanut lainvoiman ja sopimus on allekirjoitettu.

Päätös Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

Tiedoksianto Asianosainen  
Maankäyttöpalvelut/kaavoitus

Elinvoimajaosto 26.03.2024 § 38  
4844/10.02.03/2023

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

Asemakaavamuutos koskee Moision (7) kaupunginosan korttelia 8, tontteja 1 ja 2 sekä 6. Muutosalueeseen kuuluu myös Tervonkuja, Tervonpuisto ja osa Pohjantalonpuistoa. Näiden lisäksi kaava-alue sisältää pienen osan Terhinkatua sekä Inkerinkadun ja Anjalankadun risteyskohdan. Salon kaupunki omistaa tontin 6, mutta se on vuokrattu vuoteen 2049 asti. Kaavatyö on lähtenyt vuokralaisten aloitteesta. Kaavoitettavan alueen pinta-ala kokonaisuudessaan on yhteensä noin 7 209 m<sup>2</sup>.

Muutoshakemus on saapunut kaupungille 28.10.2019. Kaavoitushanke näkyy vuoden 2024 kaavoituskatsauksessa Moision, kortteli 8 -nimisenä asemakaavahankkeena.

Kaavatyön tavoitteena on löytää ratkaisu, jossa alueen käyttöä voidaan tehostaa ja aluetta tiivistää, kuitenkin niin, että täydennysrakentaminen sovitetaan Salon kaupungin kannalta arvokkaaseen pientaloympäristöön.

#### **Lähtötilanne**

Suunnittelualue sijaitsee nivelkohdassa, jossa asuinikerrostalojen korttelialue vaihtuu asuinpienalojen korttelialueeksi (Moision pientaloalue). Suunnittelu alueella, tontilla 6, on Esterinkadun varrella vierekkäin vuonna 1925 ja vuonna 1921 rakennettu omakotitalo. Molemmat rakennukset

seisovat tällä hetkellä tyhjillään. Lisäksi tontin Tervonpuiston puolella on asuinrakennus vuodelta 1946.

Inkerin ja Anjalankadun kulmauksessa tontilla 2 on vanha peltisepäntuotantoliike vuodelta 1950. Museovirasto on arvioinut rakennuksen maisemallisesti arvokkaaksi. Tällä hetkellä rakennuksessa toimii kondiittorikahvila Kultainen tuoksu.

Modernimpaa arkkitehtuuria alueella edustaa suunnittelun alueen lounaisessa eteläpäädyssä tontilla 1 oleva vuonna 1967 valmistunut III-kerroksinen pienkerrostalo (Esterinkatu 17). Rakennuksessa on 9 asuntoa.

Suunnittelun alue on eri kaavoissa osoitettu seuraavin merkinnöin:

**Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavassa** (hyv. 2018) sopimusalue on keskustatoimintojenaluetta C (TPLMK).

Oikeusvaikutteisessa **Salon keskustan osayleiskaavassa** 2035 (lainv.2016) alue on pientalovaltainen asuntoalue (AP). Tonttitehokkuus  $e=0,8$  ja kerroskorkeus II. Osayleiskaavassa alue kuuluu sk-72 merkittyyntä alueeseen. Alue on siis rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokas alue.

Suunnittelun alueella on **voimassa kaksi asemakaavaa**. Korttelia 8 koskeva asemakaava on hyväksytty 18.11.1969, siinä alue on asuin-kerrostalojen korttelialuetta (AK-31). Korttelialueen tehokkuusluku on  $e=0,8$  ja korttelin kerrosluvuksi on merkitty II. Lisäksi kaava-alue sisältää Inkerinkadun ja Anjalankadun risteyskohdan. Toinen voimassa oleva asemakaava on vuodelta 1965 ja se kattaa Tervonpuiston, Tervonkujan ja osan Pohjantalonpuistoa sekä pienen osan Terhinkatua.

### **Laatimisvaiheen luonnokset**

Laatimisvaiheessa päätettiin tehdä kaksi vaihtoehtoa alueen käyttöön.

Vaihtoehto 1. Korttelin 8 alue pysyy voimassa olevan asemakaavan mukaisesti kerrostaloalueena.

Esterinkadun varteen mahdollistetaan III -kerroksinen puukerrostalo. Vaihtoehdossa kerroskorkeus kasvaa nykyisestä II- kerroksesta III -kerrokseen ja tehokkuus pysyy osayleiskaavan mukaisessa  $e=0,8$ . Katon muodon tulee päärakennuksissa olla harjakatto. Ullakolle saa sijoittaa asukkaiden varasto- ja yhteistilaa. Kaavan edellyttämät pysäköintipaikat sijoitetaan tonteille havainnekuvan mukaisesti maan päälle. Suurin osa parkkipaikoista on katettavia. Autokatoksiin rakennetaan viherkatot hulevesien hallinnan avuksi. Vastaavanlainen rakentaminen mahdollistetaan myös tonteille 1 ja 2 niin, että tontteja yhdistelemällä voidaan Inkerikadun varteen rakentaa yksi nykyistä isompi kerrostalo.

Vaihtoehto 2. Alueelle rakennetaan kaupunkipiientaloja. Rakennuspaikkoja alueelle muodostuu yhteensä 13 kpl. Tontille 6, 6kpl, Tontille 1, 4kpl ja Tontille 2, 3kpl (joista yksi on Kultaisen tuoksun kahvilan rakennuksen paikka). Rakennusoikeudet vaihtelevat uusissa rakennuksissa 288 k-m<sup>2</sup>-140k-m<sup>2</sup> välillä. Jokaisella rakennuspaikalla on oma piha-alue ja mahdollisuus rakentaa n. 24m<sup>2</sup>:n varasto/autotalli. Kaavoitettavalle alueelle muodostuu myös uutta pihakatua ja pieni vihervalue, jossa voidaan mm. käsitellä hulevesiä.

Molemmissa ratkaisussa Kultaisen tuoksun rakennus esitetään suojeltavaksi. Rakennuksen käyttötarkoitus sen sijaan tarkentuu suunnittelun edetessä. Vaihtoehdossa 1 luontevinta olisi, että rakennus säilyisi joko liiketilana tai korttelin asukkaiden yhteisenä varasto-/ yhteiskäyttötilana. Vaihtoehto 2 mahdollistaa rakennuksen sijoittumisen

omalle rakennuspalikalleen ja siten joustavammin rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamisen esim. asumiselle.

Molemmissa suunnitelmissa Tervonpuiston ja Tervonkujan aluetta kehitetään osayleiskaavan mukaisesti pyöräily- ja kävelyreitteinä.

Laatimisvaiheen luonnoksista saadun palautteiden perusteella valitaan edellä mainituista vaihtoehdoista toinen, jota lähdetään viemään ehdotusvaiheessa eteenpäin. Luonnoksissa esitetyt ratkaisut, esim. tehokkuudet ja kerroskorkeudet, tarkentuvat ehdotusvaiheessa.

#### **Liitteet**

- Moisio -kortteli 8\_Laatimisvaiheen luonnos\_Vaihtoehto1
- Moisio -kortteli 8\_Laatimisvaiheen luonnos\_Vaihtoehto2
- Moisio -kortteli 8\_Osallistumis- ja arviointisuunnitelma- päivitetty 15.3.2024
- Moisio -kortteli 8\_Sijaintikartta

Esittelijä	Elinvoimajohtaja
Päätösehdotus	Elinvoimajaosto päättää asettaa asemakaavan muutos, Moisio- kortteli 8:n laatimisvaiheen materiaalin nähtäville MRA 30 §:n mukaisesti 30 vrk:n ajaksi ja pyytää siitä tarvittavat viranomaislausunnot.
Päätös	Elinvoimajaosto hyväksyi päätösehdotuksen.
Tiedoksianto	Asianosainen Maankäyttöpalvelut/kaavoitus