

Asemakaavan ja tonttijaon muutos, Tehdaskatu 13

Kaupunkikehityslautakunta 12.12.2023 § 188

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.

Asemakaavan 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.

Asemakaavamutoksen 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.
- Suunnittelualueen 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 huon2/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

Elinvoimajaosto 18.06.2024 § 74

Valmistelija

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

Kaavaluonnos oli virallisesti nähtävillä 10.1.2024- 9.2.2024. Laatimisvaiheen kuulemisen yhteydessä annettiin 9 lausuntoa ja 2 kannanottoa. Kaavaluonnoksesta saatu palaute sekä siihen laaditut vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä, liite 6.

Laatimisvaiheen nähtävilläolon jälkeen Koulukaluston kiinteistön omistajien kannanoton toimesta kaava-alueetta laajennettiin. Kannanotossa ehdotettiin autopaikkojen sijoittamisesta Tehdaskadun toisella puolella olevalle, hakijoiden omistamalle kiinteistölle.

Palautteen ja keskustelujen perusteella kaavaan tehtiin seuraavat muutokset:

Luonnosvaiheen jälkeen kaavoitettava alue laajennettiin Tehdaskadun eteläpuolelle. Alueeseen lisättiin osa Tehdaskadusta, Kaivokatu, kiinteistö 734-2-11-1 ja kiinteistö 734-2-11-2 sekä näiden kiinteistöjen ja Kallenkadun väliin jäävä Salon kaupungin omistuksessa oleva alue. Kaupungin omistama alue muutettiin puistoalueeksi.

Kiinteistöt 734-2-11-1 ja -2 ovat voimassa olevassa kaavassa TTV-4 eli Yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta. Tontti 1 muutettiin kaavassa AL alueeksi eli Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi ja tontti 2 Asuinpienalojen korttelialueeksi (AP).

Kaavaehdotukseen sijoitettiin kiinteistölle 734-2-11-1 II- kerroksinen autojen säilytyspaikan rakennusala, jolle saa rakentaa kaksi pysäköintitasoa merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Kortteliin 10 entisen toimitusjohtajan asunnon viereen, muodostettiin uusi tontti 11. Kaavaluonnokseen verrattuna rakennusala laajennettiin hiukan, jotta tarvittavat autopaikat ym. saadaan mahtumaan rakennusten lisäksi. Uuden tontin 11 koko on 1350 m². Rakennusoikeus on alueella 1350 k-m², suurin sallittu korkeus II u ½ ja alueelle saa sijoittaa enintään 9 asuntoa. Alue merkittiin Asuinrakennusten korttelialueeksi (A-2). Korttelialueelle saa sijoittaa rivitalon, palomureilla toisiinsa kytkettyjä pienaloja sekä asuinrakennuksen, jossa huoneistot voivat sijaita myös päällekkäin ja limittäin.

Tontin 8 viereinen pysäköintipaikka poistettiin ja tielinja siirrettiin kulkemaan tontin vierestä olemassa olevan Tehdaskadun liittymän mukaisesti. Liittymän kautta ohjattiin ajo tontille 8 ja tontille 11.

Luonnosvaiheen jälkeen maanomistaja teetti koulukaluston tehdaskiinteistön vanhojen tehdasrakennusten ulkoseinien kuntotarkastuksen. Tutkimuksissa kävi ilmi, että osittain rakennukset ovat päässeet todella huonoon kuntoon. Suojelumääräyksiä muutettiin niin, että luonnos vaiheessa sr-1 olleet rakennukset muutettiin sr-2 ja sr-2 merkinnällä ollut rakennus merkattiin sr-3:ksi. Suojelumääräyksiä muutettiin myös sisällöltään.

Rakennusaloja väljennettiin uusissa kerrostaloissa, jotta sisäänvedetyt parvekkeet mahtuvat. Rakennusala myös muutettiin Tehdaskadun ja Kaivokadun kulmauksessa niin, että rakennusalueen raja kulkee yhtenäisenä tontin kulmassa.

Joensuuntaisen rakennuksen Kaivokadun puoleinen lisäosa poistettiin ja vastaava rakennusoikeus lisättiin Kaivokadun ja Tehdaskadun kulmaan.

Luonnoksessa ollut määräys parvekkeiden kaiteiden materiaaleista poistettiin. Ehdotusvaiheessa eriteltiin A-1 ja AL -alueita koskevat julkisivumääräykset ja A-2 sekä AP -alueille omansa. A-1 ja AL-alueilla uusien asuinrakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää paikallamuurattua tiiltä tai tiilen päälle rapattua pintaa. Tiilijulkisivujen kohdalla värimaailma päätettiin pitää teolliselle alueelle tyyppillisissä väreissä. Rapattu pintaa koskeva määräys muutettiin muotoon: *Rapatuissa julkisivuissa tulee käyttää vaaleita sävyjä.* Puun käyttö julkisivuissa mahdollistettiin.

A-2 ja AP -alueilla rakennusten tulee olla julkisivuiltaan ja rakenteiltaan pääosin puuta. Julkisivuissa tulee käyttää viereisten korttelien kanssa yhteensopivaa puista julkisivumateriaalia.

Määräyksiin myös lisättiin/muutettiin:

- Nuoli, joka osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
- Luonnos vaiheessa ollut *Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie* alue kavennettiin ja muutettiin muotoon *Alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa*.
- Asuntojen piha-alueiden rajaavaa aitaa koskeva määräys muutettiin niin, että kiviaita mahdollisuus poistettiin ja puun käyttö mahdollistettiin.
- Leikki- ja oleskelualueita koskeva määräys muutettiin. Aiemmin ”vähintään 10 m² asuntoa kohti” nyt ”vähintään 10 m² / 100 m² asuinkerrosalaa kohti”
- Asunnoille tulee toteuttaa autopaikkoja yksi autopaikka kerrosalan 70 m² kohti, kuitenkin niin, että isompien asuntojen ja vanhojen rakennusten kohdalla riittää 1ap/asunto. Liiketilaan vaaditaan yksi autopaikka kerrosalan 50 m² kohti.
- Lisärakentamiskohtaan lisättiin viherhuoneet.
- Lisättiin lause: A-1 ja AL -alueilla tulee rakentaa riittävästi pesuloita, kuivaustiloja, kerho-, harraste -ja saunatiloja. Tilat saavat olla korttelialueen yhteisiä.
- Energiamääräyksiin lisättiin: Kaikilla korttelialueilla on sovellettava energiatehokkaan rakentamisen periaatteita. Energiankulutus on pidettävä alhaisena ja on oltava valmius hyödyntää uusiutuvia energianlähteitä. Hiilijalanjälki on pidettävä pienenä.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Esityslistan liitteenä on kaavakartta, kaavaselostus liitteinen ja sitovan tonttijaon kartat.

Esittelijä

Elinvoimajohtaja

Päätösehdotus

Elinvoimajaosto ehdottaa kaupunginhallitukselle, että se asettaa 29.5.2024 päivätyn Tehdaskatu 13 asemakaavan muutoksen ja sitovan tonttijaon, joka koskee Hornin (2) kaupunginosan korttelin 10 tontteja 10,11,8 ja korttelia 11 tontteja 1-2, virallisesti nähtäville (MRA 27 §) 30 vuorokauden ajaksi ja pyytää kaavaehdotuksesta tarvittavat lausunnot.

Asemakaavan muutos koskee Hornin (2) kaupunginosan korttelia 10 tontteja 7-8 ja korttelin 11 tonttia 1-2 sekä puisto- ja katualueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Hornin (2) kaupunginosan korttelin 10 tontit 10,11,8 ja korttelin 11 tontit 1-2 sekä puisto- ja katualuetta.

Pöytäkirja tarkastetaan tämän asian osalta heti kokouksessa.

Päätös

Elinvoimajaosto hyväksyi päätösehdotuksen.

Pöytäkirja tarkastettiin tämän asian osalta heti kokouksessa.

Tiedoksianto Toimistopalvelut
Maankäyttöpalvelut

Kaupunginhallitus 24.06.2024 § 223

Esittelijä Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus Kaupunginhallitus päättää asettaa 29.5.2024 päivätyn Tehdaskatu 13 asemakaavan muutoksen ja sitovan tonttijaon, joka koskee Hornin (2) kaupunginosan korttelin 10 tontteja 10,11,8 ja korttelia 11 tontteja 1-2, virallisesti nähtäville (MRA 27 §) 30 vuorokauden ajaksi ja pyytää kaavaehdotuksesta tarvittavat lausunnot.

Asemakaavan muutos koskee Hornin (2) kaupunginosan korttelia 10 tontteja 7-8 ja korttelin 11 tonttia 1-2 sekä puisto- ja katualueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Hornin (2) kaupunginosan korttelin 10 tontit 10,11,8 ja korttelin 11 tontit 1-2 sekä puisto- ja katualuetta.

Päätös Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

Tiedoksianto Asemakaavayksikkö

Kaupunginhallitus 07.10.2024 § 308

Valmistelija Kaavoitusarkkitehti Eeva Huittinen, eeva.huittinen@salo.fi, 02 778 510

Kaavaehdotus oli virallisesti nähtävillä 14.8.- 13.9.2024. Laatimisvaiheen nähtävilläolon jälkeen maanomistaja teetti kiinteistöllä 734-2-10-7 maaperätutkimuksen. Ennen ehdotusvaiheen virallista nähtävilläoloa ja virallisten lausuntojen pyytämistä saapui ELY-keskukselta lausunto maaperätutkimuksesta ja kiinteistön 734-2-10-7 puhdistustarpeesta (1.8.2024). Lausunto tuli sen jälkeen, kun kaupunginhallitus oli jo päättänyt asettaa asian nähtäville. Ehdotusvaiheen nähtävilläolon aikana saatiin lausunnot Varsinais- Suomen alueelliselta vastuumuseolta, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta, Carunalta, Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta (TUKES) sekä Rakennus- ja ympäristölautakunnalta. Salon Vedeltä, Lounealta ja DNA:lta ei saapunut lausuntoa. Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto ehdotusvaiheen kaavasta saapui 17.9.2024. Muistutuksia ei saatu. Lausunnot ja niihin annetut vastineet ovat kokonaisuudessaan luettavissa ehdotusvaiheen vastineraportista (selostuksen liite 10).

Lausuntojen perusteella kaavaehdotusta täydennettiin määräysten osalta seuraavasti:

1. Muuntamon sijainti:

- Muuntamon paikkaa on siirretty lähemmäs Tehdaskatua, jotta se on vähintään 8 metrin päässä asuinrakennuksen rakennusalaista, varmistamalla riittävä paloturvallisuus.

2. Pihatien leventäminen:

- Pihatietä on siirretty 1 metri kauemmas, jotta pelastusajoneuvot mahtuvat varmasti kääntymään pihatielle. Tien leveys on nyt

kiinteistössä 10 Tehdaskadun varrella rakennusaloilta parkkipaikoille 8 metriä.

3. Autopaikkojen mitoitus:

- Autopaikkojen mitoitusta on tarkennettu niin, että asuinrakennusten kohdalla autopaikkoja tulee rakentaa 1 ap/70 m², mutta 1 autopaikka/asunto **riittää**. Eli riittää sana lisättiin määräykseen. Tämä mahdollistaa pienemmän autopaikkojen määrän, erityisesti suurempien asuntojen tapauksessa.

4. Pilaantuneen maaperän puhdistaminen:

- Kaavaan on poistettu merkintä Saa ja se korvattiin merkinnällä pilaantuneesta maa-alueesta (PIMA).

pima: Pilaantunut maa-alue. Pilaantunut maaperä on puhdistettava ennen rakentamis- ja kaivutöiden aloittamista. Pilaantuneet maa-ainekset ja muut haitta-ainepitoiset maa-ainesjätteet on käsiteltävä asianmukaisesti ja toimitettava viranomaisten hyväksymiin, luvanvaraisiin vastaanottoipaikkoihin.

5. Lepakoiden suojelu:

- Kaavaan on lisätty määräys "luo 1", joka edellyttää lepakoiden esiintymisen varmistamista ennen rakennusten purkaus- ja korjaustöitä.

luo 1: Mahdollinen lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikka. Lepakoiden esiintyminen tulee varmistaa ennen rakennusten purkaus- ja korjaustöitä. Mikäli rakennus on lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikka, rakennukseen purkaus- ja korjaustyöt edellyttävät luonnonsuojelulain 83 § mukaista poikkeuslupaa lisääntymis- ja levähdyspaikan heikentämisen ja hävittämisen kiellosta.

6. Jokikäytävän suojelu:

- Kaavaan on lisätty määräys VP-alueiden osalta: "Ranta-alueet tulee pitää jatkuvasti puustoisina esimerkiksi korvaamalla poistettava puusto vaihteittain tai istuttamalla korvattava puusto suurikokoisena."
- AP-alueen ja Vähäjoen puistoalueen rajalle on jätetty 4 metrin levyinen "istutettava" vyöhyke, joka varmistaa jokikäytävän suojelun.
- Yleisiin määräyksiin on lisätty otsikon KAUPUNKIKUVA, RAKENTAMISEN TAPA JA PIHA-ALUEET KAIKILLA KORTTELIALUEILLA alle lisäys: "Erityisesti Vähäjoen puoleisilla rajoilla tulee säilyttää puustoa."

7. Suojelumerkinnän sr-3 muotoilun muutos:

- Ehdotusvaiheen sr-3 merkintämuotoilu kuului seuraavasti: "Sr-3: Suojeltava rakennus. Rakennus- ja ympäristölautakunta voi myöntää luvan purkamiselle vain, jos siihen on pakottava syy. Pakottavana syynä voidaan pitää rakennuksen niin huonoa kuntoa, ettei sen kunnostaminen ole taloudellisesti mahdollista. Rakennukseen vaikuttavista hankkeista on pyydettävä alueellisen vastuumuseon lausunto ennen rakennusluvan myöntämistä tai purkupäätöksen antamista."

Uusi sr-3 merkintämuotoilu kuuluu seuraavasti:

"Sr-3: Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa.

Rakennus- ja ympäristölautakunta voi myöntää purkamisluvan

perustellusta syystä, jos rakennuksen kunto on niin huono, ettei sen kunnostaminen ole taloudellisesti mahdollista. Rakennukseen vaikuttavista hankkeista on pyydetty alueellisen vastuumuseon lausunto ennen rakennusluvan myöntämistä tai purkupäätöksen antamista."

8. Tarkennus energiamääräyksiin:

- Energiamääräystä on muutettu niin, että kattopintojen suuntaukseen ja muotoiluun liittyvä määräys koskee ainoastaan uudisrakentamista. Muilta osin energiamääräystä ei ole muutettu, sillä tavoitteena on mahdollistaa myös vanhoihin rakennuksiin energiatehokkaiden ratkaisujen toteuttaminen, kuitenkin vaarantamatta rakennusten kulttuurihistoriallisia arvoja.

ENERGIA

Kaikilla korttelialueilla on sovellettava energiatehokkaan rakentamisen periaatteita. Energiankulutus on pidettävä alhaisena ja on oltava valmius hyödyntää uusiutuvia energianlähteistä. Hiilijalanjälki on pidettävä pienenä.

Uudisrakentamisessa rakennusten kattopintojen suuntauksessa ja muotoilussa tulee pyrkiä huomioimaan aurinkoenergian tuotantomahdollisuudet arkkitehtuuriin integroiduilla järjestelmillä.

Liitteet

- Tehdaskatu 13- kaavakartta 29.5.2024, täydennetty 25.9.2024
- Tehdaskatu 13- selostus 26.9.2024, hyväksymisvaihe
- Tehdaskatu 13- selostuksen liitteet 1-11, hyväksymisvaihe

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto hyväksyy 29.5.2024 päivätyn ja 25.9.2024 täydennetyt asemakaavan muutoksen Tehdaskatu 13 ja sitovan tonttijaon, joka koskee Hornin (2) kaupunginosan korttelin 10 tontteja 10,11,8 ja korttelia 11 tontteja 1-2.

Asemakaavan muutos koskee Hornin (2) kaupunginosan korttelia 10 tontteja 7-8 ja korttelin 11 tonttia 1-2 sekä puisto- ja katualueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Hornin (2) kaupunginosan korttelin 10 tontit 10,11,8 ja korttelin 11 tontit 1-2 sekä puisto- ja katualuetta. Asemakaavan muutokseen liittyy maankäyttösopimus, joka hyväksytään erikseen ja joka tulee voimaan, kun tämä asemakaavan muutos saa lainvoiman.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

Tiedoksianto

Toimistopalvelut
Maankäyttöpalvelu

Kaupunginvaltuusto 21.10.2024
3405/10.02.03/2022

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto hyväksyy 29.5.2024 päivätyn ja 25.9.2024 täydennetyn asemakaavan muutoksen Tehdaskatu 13 ja sitovan tonttijaon, joka koskee Hornin (2) kaupunginosan korttelin 10 tontteja 10,11,8 ja korttelia 11 tontteja 1-2.

Asemakaavan muutos koskee Hornin (2) kaupunginosan korttelia 10 tontteja 7-8 ja korttelin 11 tonttia 1-2 sekä puisto- ja katualueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Hornin (2) kaupunginosan korttelin 10 tontit 10,11,8 ja korttelin 11 tontit 1-2 sekä puisto- ja katualuetta. Asemakaavan muutokseen liittyy maankäyttö sopimus, joka hyväksytään erikseen ja joka tulee voimaan, kun tämä asemakaavan muutos saa lainvoiman.

Päätös

Tiedoksianto

Kiinteistö Oy Pulpetti
Osalliset
ELY-keskus
Turvallisuus- ja kemikaalivirasto
Caruna
Varsinais-Suomen pelastuslaitos
Turun Museokeskus / Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo
Ympäristönsuojelupalvelut
Rakennusvalvontapalvelut
Maankäyttöpalvelujen palvelualue