

Asemakaavan muutos, Horninkadun kulmaus

Kaupunkikehityslautakunta 30.05.2023 § 80

Valmistelija Maankäyttöpalvelujen johtaja Raimo Inkinen, raimo.inkinen@salo.fi, 02 778 5617

Maanomistaja on tehnyt kaupungille aloitteen sopimusalueen asemakaavoittamisesta.

Sopimusalue

Sopimus koskee kiinteistöä 734-1-3-1. Sopimusalueen pinta-ala on yhteensä noin 2709 m² ja se on rajattu käynnistämissopimuksen liitteenä olevalle kartalle.

Tavoitteet ja käynnistämissopimus

Turun hallinto-oikeus kumosi 7.11.2022 antamallaan päätöksellä Salon kaupunginvaltuuston 8.3.2021 hyväksymän asemakaavamuutoksen, koska esteellinen henkilö oli osallistunut asian käsittelyyn ja kaupunginvaltuuston päätös asemakaavan muutoksen hyväksymisestä oli näin syntynyt virheellisessä järjestyksessä.

Hallinto-oikeuden päätöksen takia kiinteistöä 734-1-3-1 koskeva kaavamuutos tulee käynnistää uudelleen.

Maanomistajan tavoitteena on tontin osan kaavoittaminen jo rakennetun asuinkerrostalon mukaisesti ja uuden asuinkerrostalon mahdollistaminen rakennetun maanalaisen pysäköintitalon päälle.

Kaupungin alustavana tavoitteena on koko kiinteistön kaavoittaminen keskusta-asumisen lisäämiseksi niin, että Salonjoelta katsoen Horninkadun siluetti ei muutu.

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 Horninkadun kulmaus.

Sopimusluonnoksen on hyväksynyt maanomistaja Asunto Oy Salon Hornin-katu 9 (76/100) ja Asunto Oy Salon Torikatu 1 (24/100) puolesta. Sopimuksen tarkoituksena on, että kaupunki ja maanomistajat 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.

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

Liitteet

- Käynnistämissopimus

Esittelijä	Kaupunkikehitysjohtaja
Päätösehdotus	Kaupunkikehityslautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus hyväksyy liitteen mukaisen sopimuksen ja päättää käynnistää asemakaavamuutoksen kiinteistöllä 734-1-3-1. Sopimus tulee voimaan, kun Salon kaupunginhallituksen hyväksymispäätös on saanut lainvoiman ja sopimus on allekirjoitettu.
Päätös	Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.
Tiedoksianto	Asianosainen Toimistopalvelut Maankäyttöpalvelut/ kaavoitus

Kaupunginhallitus 19.06.2023 § 201

Esittelijä	Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus hyväksyy liitteen mukaisen sopimuksen ja päättää käynnistää asemakaavamuutoksen kiinteistöllä 734-1-3-1. Sopimus tulee voimaan, kun Salon kaupunginhallituksen hyväksymispäätös on saanut lainvoiman ja sopimus on allekirjoitettu.
Päätös	Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.
Tiedoksianto	Asianosainen Maankäyttöpalvelut

Elinvoimajaosto 26.03.2024 § 37

Valmistelija	<p>Kaavoitusarkkitehti Eeva Huittinen, eeva.huittinen@salo.fi, 02 778 5101</p> <p>Asemakaavanmuutos koskee Hermannin (1) kaupunginosan kortteli 3 tonttia 1. Asemakaavan laadinta on Salon kaupungin vuoden 2023-2026 kaavoitusohjelmassa ja sisältyy Salon kaupunginhallituksen hyväksymään kaavoituskatsaukseen vuodelle 2024.</p> <p>Kaavan laadinta on alkanut maanomistajan aloitteesta.</p> <p>Asemakaavan muutoksen vireille tulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman valmistumisesta on kuulutettu 29.8.2023. päivätyllä kuulutuksella. Kuulutus on julkaistu Salon Seudun Sanomissa 30.8.2023. Kuulutus on ollut nähtävillä Salon kaupungin ilmoitustaululla Halikon virastotalossa ja kaupungin nettisivuilla 29.8. - 13.9.2023 välisen ajan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 1 kannanotto. Palauteen jätti yksityishenkilö. Kananotto ja kaavoittajan vastine löytyvät kaavaselostuksen liitteistä.</p> <p>Asemakaavamuutoksen tavoitteena on voimassa olevan asemakaavan muuttaminen siten, että kiinteistölle osoitetaan lisärakennusoikeutta kerrostalon rakentamiseksi Torikadun varteen keskustan osayleiskaavassa osoitetun rakennustehokkuuksien puitteissa.</p> <p>Lähtötilanne Suunnittelualue sijaitsee aivan Salon keskustassa Salon kauppatorin itälaidalla. Tontti on kooltaan 2709 m². Alue sijaitsee keskeisellä paikalla palveluihin nähden. Ympäröivillä tonteilla on nelikerroksisia asuin- ja</p>
--------------	---

toimistorakennuksia. Alueelta pääsee helposti kävellen rautatieasemalle ja kauppakeskus Plazaan, jossa sijaitsevat lähes kaikki peruspalvelut apteekista ruokakauppaan. Tontilla Horninkadun varressa on vuonna 2019 rakennettu V -kerroksinen asuinkerrostalo. Asuinkerrostalon ensimmäisessä kerroksessa sijaitsee katua elävöittäviä liiketiloja.

Suunnittelualue on eri kaavoissa osoitettu seuraavin merkinnöin:

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

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

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

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

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

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 rakennusluvan mukaan rakennusoikeutta käytetty n. 3170 m². Uuteen rakennukseen käytettävissä olevaa kerrosalaa jää siis n. 1030 k-m², mikä tarkoittaa arviolta n. 12 uutta asuntoa ja n. 26 uutta asukasta.

Kaavaluonnoksessa Horninkadun varrella olevalle alueelle maksimikerroskorkeudeksi on määritelty V ja Torikadulla VI.

Horninkadulla rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen on alueen tavoitteiden mukaisesti rakennettu liiketilaa, jonka olemassaolo kaavan määräyksissä mahdollistetaan. Uuteen rakennukseen Torikadulle on tarkoitus sijoittaa vain asuntoja ja ensimmäiseen kerrokseen asumiselle tarkoitettua yhteiskäyttö- ja varastotilaa. Yleisissä kaavamääräyksissä ollaan mahdollistettu ja kannustettu myös yhteistilojen rakentamiseen muihin kerroksiin, erityisesti rakennuksen viimeiseen kuudenteen kerrokseen.

Kaavamääräyksissä ollaan otettu kantaa Torikadun kattomuotoon sekä viherkaton rakentamiseen asuinrakennuksen katolle. Viherkaton tarkoituksena on hallita kattovesiä, mutta myös parantaa alueen viihtyisyyttä ja käytettävyyttä. Jo valmiiksi hyvin rakennettuun ympäristöön jää vähän ulkotilaa asukkaiden yhteiseen käyttöön. Katolle saakin sijoittaa myös asukkaiden yhteiskäytössä olevaa terassialaa, josta käsin asukkaat voivat muun muassa seurata Salon torin tapahtumia.

Pysäköintipaikat alueella on jo rakennettu Horninkadun rakennuksen rakentamisen yhteydessä. 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.

Asemakaavaratkaisussa erilaiset toiminnot, asuminen ja liiketoiminta sekoittuvat eläväksi kokonaisuudeksi. Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että se edistää täydennysrakentamista keskustan palveluiden ja hyvien liikenneyhteyksien läheisyyteen.

Esityslistan liitemateriaaleissa on kaavakartta ja kaavaselostus liitteineen.

Esittelijä Elinvoimajohtaja

Päätösehdotus Elinvoimajaosto päättää asettaa Horninkadun kulmauksen kaavaluonnoksen nähtäville MRA 30 §:n mukaisesti 30 vrk:n ajaksi ja pyytää siitä tarvittavat viranomaislausunnot.

Asemakaava muutos koskee Hermannin (1) kaupunginosan korttelia 3 tonttia 1.

Asemakaava muutoksella muodostuu Hermannin (1) kaupunginosan kortteli 3 tontti 1.

Päätös Elinvoimajaosto hyväksyi päätösehdotuksen.

Tiedoksianto Asianosainen
Maankäyttöpalvelut

Elinvoimajaosto 27.08.2024 § 87
779/10.02.03/2023

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

Kaavoitusprosessista laadittiin MRL 63 §:n mukainen Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS). OAS oli nähtävillä 29.8.2023- 13.9.2023. Nähtävillä olon aikana kaupungille saapui 2 kannanottoa.

Kaavaluonnos oli laatimisvaiheen kuulemista varten nähtävillä 24.4.2024- 24.5.2024 välisen ajan. Laatimisvaiheen kuulemisen yhteydessä annettiin 7 lausuntoa. Muistutuksia ei tullut.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaluonnoksesta saatu palaute sekä niihin laaditut vastineet ovat kaavaselostuksen liitteinä (liite 6).

Laatimisvaiheen nähtävilläolon jälkeen kaavaan tehtiin seuraavat muutokset:

- Määräys: *Asuntoja ei saa sijoittaa ensimmäiseen kerrokseen, mikäli ikkunat eivät ole vähintään 170cm korkeudella katu- tai pihatasosta. Muutettiin muotoon: Asuntoja ei saa sijoittaa ensimmäiseen kerrokseen.*
- Määräyksistä poistettiin kokonaan: *Torikadulla rakennuksesta*

ulkonevat parvekkeet saavat ulottua enintään 0,5 m katualueelle. Kadun ja parvekkeiden välinen tila pitää olla Torikadun puolella vähintään 2,5 m korkea.

Parvekkeet sijoitetaan tontin puolelle.

- Kaavakartasta poistettiin merkintä: *le= Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.*

Tilalle kaavaan laitettiin merkintä: *Puilla ja pensailta istutettava alueen osa, jolle saa sijoittaa hulevesien hallintarakenteita sekä leikki- ja oleskelualueita.*

- Määräyksistä poistettiin kohta: *Torikadulla rakennukseen on rakennettava tasakatto, joka on tehtävä viherkaton tai viherkaton ja terrassin yhdistelmänä. Kuitenkin niin, että vähintään 2/3 osaa katon pinta-alasta tulee olla viherkattoa.*

Tilalle laitettiin määräys: *Torikadulla kattomuodon tulee jäljitellä Horninkadun katon muotoa tyyliltään ja väreiltään.*

- Ulko- ja oleskelutilat määräys poistettiin:
Ulko- ja oleskelutilat
Korttelialueella on varattava leikkiin ja asukkaiden muuhun oleskeluun sopivaa aluetta vähintään 10 % asuinhuoneistojen yhteenlasketusta kerrosalasta. Ulko- ja oleskelutilaa voidaan osoittaa Torikadun puoleiselle katolle. Pihatasolle saa rakentaa autokatoksen. Piha-alueet, joita ei käytetä liikennealueina, tulee istuttaa.

Muutettiin kaavaehdotukseen muotoon:

Piha- ja oleskelualueet sekä hulevesien hallinta:

Lisärakentamisen yhteydessä on olemassa olevan pihamaan käyttökelpoisuutta ja viihtyisyyttä tarvittaessa parannettava jäsentämällä olevia autopaikka-alueita, kohentamalla ja lisäämällä istutuksia. Sisäpihasta on pyrittävä tekemään mahdollisimman vihreä kasvillisuuden avulla. Piha-alueet, joita ei käytetä liikennealueina, tulee istuttaa. Istutetuille alueille saa sijoittaa hulevesien hallintarakenteita. Pihatasolle saa rakentaa autokatoksen.

Hulevesien virtausta tulee korttelialueella viivyttää mahdollisimman suuressa määrin. Hulevesien hallinnan avuksi ja vihreän sisäpihan saavuttamiseksi autokatosten ja ajoluiskan katoksen päälle saa rakentaa viherkaton.

Riittävän suuren viherpinta-alan takaamiseksi, hulevesien hallitsemiseksi ja kaupunkikuvan parantamiseksi tulee rakennusluvan yhteydessä esittää erillinen piha- ja hulevesisuunnitelma.

Lisäksi kaavaehdotukseen on tehty pieniä korjauksia määräysten selkeyttämiseksi.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Esityslistan liitteenä on kaavakartta ja kaavaselostus liitteineen. Tonttijaon muutos karttaa ei tarvita, sillä tontin rajat eivät muutu.

Päätösehdotus	Elinvoimajaosto ehdottaa kaupunginhallitukselle, että se asettaa 12.08.2024 päivätyn asemakaavan muutoksen, Horninkadun kulmaus, nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti 30 vrk:n ajaksi sekä pyytää siitä tarvittavat viranomaislausunnot. Asemakaavan muutos koskee Hermannin (1) kaupunginosan korttelin 3 tonttia 1. Asemakaavan muutoksella muodostuu Hermannin (1) kaupunginosan korttelin 3 tontti 1.
Päätös	Elinvoimajaosto hyväksyi päätösehdotuksen.
Tiedoksianto	Toimistopalvelut Maankäyttöpalvelut