

Asemakaavan ja tonttijaon muutos- Asemakatu 14 ja Helenansilta

Elinvoimajaosto 25.02.2025 § 29

Valmistelija

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

Asemakatu 14 ja Helenansiltaa koskeva asemakaavanmuutostyö on päätetty käynnistää kaupungin aloitteesta mahdollisena asuntomessujen kohteena. Elinvoimajaosto teki päätöksen asemakaavanmuutoksen käynnistämisestä 21.5.2024 (§ 61). Kaava-alue sijaitsee Salon keskustassa ja kattaa osia Armfeltin, Kauniaisten, Moision ja Hermannin kaupunginosista. Alueeseen sisältyy katu- puisto- ja vesialuetta sekä korttelialuetta.

Kaavatyön tavoitteena on mahdollistaa uuden asuin- ja liikerakennuksen toteutuminen lähelle keskustan palveluja sekä Salonjoen ylittävän Helenansillan rakentaminen alueelle. Samalla pyritään suojelemaan Asemakatu 14:ssä sijaitseva päiväkotikäytöstä poistunut rakennus Salon keskustan osayleiskaavan mukaisesti.

Kaavamuutoksen vireilletulosta kuulutettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) julkaisemisen yhteydessä. Kuulutus julkaistiin paikallislehdessä 25.9.2024. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä Salon kaupungin ilmoitustaululla Halikon virastotalossa ja kaupungin nettisivuilla 24.9.2024-9.10.2024 välisen ajan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei saapunut yhtään mielipidettä.

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee keskeisellä paikalla Salon keskustan tuntumassa. Kaavoitettavan alueen koko on noin 6 989 m².

Alueeseen kuuluu ARMFELTIN (3) kaupunginosasta kortteli 8 tontti 11. Tontti on kaupungin omistama. Kaavamuutoksen tarkoituksena on kehittää tonttia 11 siten, että se mahdollistaa uuden asuin- ja liikerakennuksen rakentamisen kortteliin. Uuteen rakennukseen voi sijoittua mahdollisia asuntomessukohteita. Tontilla on myös historiallisesti arvokas, aiemmin päiväkotina toiminut rakennus. Päiväkotirakennus on säilyttänyt hyvin alkuperäisen ilmeensä, mutta sen ympäristö on osittain hoitamattomassa tilassa.

Suunnittelualue rajoittuu Salonjokeen, jonka rantavyöhyke on kaupunkilaisten suosima ulkoilualue. Kaavamuutoksen keskeinen tavoite on parantaa kävely- ja pyöräliikenteen yhteyksiä ja sujuvuutta. Helenansillan rakentaminen mahdollistaa uuden suoran yhteyden Helenankadulta Inkerinkadulle ja Horninkadulle Salonjoen toiselle puolelle. Sillan myötä kävely- ja pyöräliikenteen reitit yhdistyvät nykyisiin kävely- ja pyörätieverkostoihin, mikä parantaa alueen saavutettavuutta ja turvallisuutta. Sillan suunnittelun tarve perustuu osayleiskaavan valmistelun yhteydessä laadittuun liikenneselvitykseen ja liikennesuunnitelmaan (Trafix, 2014), jossa tunnistettiin keskustan alueen puutteita sekä ehdotettiin, kuinka kävely- ja pyörätieverkostoa voitaisiin kehittää.

Kaavoitettavaan alueeseen kuuluu myös ARMFELTIN (3) kaupunginosasta korttelia 1 tontti 8, jossa sijaitsee Original Sokos Hotel Rikala. Tontti otettiin osaksi kaavoitettavaa aluetta, koska tulevalle sillalle johtava kävely- ja pyörätie kulkee kiinteistön läpi. Jotta kulku Helenankadulta sillalle voidaan mahdollistaa, koko hotellin kortteli oli kaavateknisistä syistä sisällytettävä suunniteltavaan alueeseen.

Kaavallinen tilanne

Maakuntakaava:

Varsinais-Suomen vahvistettujen ja hyväksytyjen maakuntakaavojen yhdistelmässä kaava-alue kuuluu Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavaan (2018), jossa suunnittelualue on KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE (C): Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä keskustahakuisten palvelu-, hallinto- ja muiden sekoittuneiden toimintojen alue sekä siihen liittyvät liikennealueet ja puistot. Sisältää myös keskusta-asumisen.

Yleiskaava:

Asemakatu 14 ja Helenansillan alue on osa Salon keskustan osayleiskaavaa. Osayleiskaavassa alue on keskustatoimien aluetta (C). Tonttitehokkuus (e) korttelissa 8 tontilla 11 on 0.9, kerroskorkeus on III (3 - kerrosta). Korttelissa 8 on rakennus- tai kulttuurihistoriallinen tai maisemallisin perustein suojeltava rakennus (sr-62). Tonttitehokkuus korttelin 1 tontilla 8 on e=1,5 ja kerroskorkeus vaihtelee I-V: teen.

Asemakaava

Alueella on voimassa kaksi asemakaavaa. Voimassa olevassa asemakaavassa (hyväksytty 1965) kiinteistön 734-3-8-11 alue on liikerakennusten korttelialue (AL-7). Kerroskorkeus III ja tehokkuus e=1.5. Rakennuksen päämassa on sijoitettava katkopisteviivaan kiinni ja sen suuntaiseksi. Päämassan lisäksi saa tontille rakentaa myös yksikerroksisia rakennusosia järjestysoikeuden harkinnan mukaan.

Kullakin tontilla on varattava vähintään seuraavat autopaikat:

- 1) asunnot: yksi autopaikka asuinhuoneisto 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.

Kiinteistö 734-3-1-8 on vuonna 2002 hyväksytyssä asemakaavassa Liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K-10). Rakennusoikeus on kerrosneliömetreinä 2500 k-m². Kerroskorkeudet vaihtelevat alueella I-V.

Kaavaluonnos

Asemakaava muodostuu asuin- ja liikerakennusten korttelialueesta (AL), liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta (K-10), puistoalueista (VP) sekä vesialueesta (W). Lisäksi kaavaan sisältyy varauksia katualueille, kävely- ja pyöräteille ja tulevalle sillalle.

Lähtökohta-aineiston ja kaupungin tavoitteiden pohjalta laadittiin yksi kaavaluonnos, jonka pääperiaatteet ovat seuraavat:

- **AL – Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue**
Korttelialueen koko kasvoi hieman alkuperäisestään, kun kiinteistön rajoja muutettiin vastaamaan todellista tilannetta. Tontin numero muutettiin 11:sta 13:sta.

AL-korttelin rakennusoikeus määräytyy kaavassa tehokkuusluvun perusteella. Korttelin pinta-ala on 2097 m², ja tehokkuusluku on 1,1, joten korttelin kokonaisrakennusoikeus on noin 2307 k-m². Uuden rakennuksen enimmäiskerroskorkeus on IV u^{1/2}.

- AL- korttelin alueella oleva vanha päiväkotirakennus suojellaan **sr-2** merkinnällä.

Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee sellaisia, että rakennuksen arvokas luonne säilyy.

sr-2 rakennukseen voi rakentaa palveluita ja/tai liiketoimintaa. Toiseen maantasokerrokseen voi sijoittaa asuntoja. Rakennuksen muutos- ja korjaussuunnitelmista tulee pyytää alueellisen vastuumuseon lausunto ennen rakentamisluvan myöntämistä.

Olemassa oleva päiväkotirakennuksen enimmäiskorkeus kaavassa on merkitty II u $\frac{1}{2}$, eli kaksi kerrosta ja ullakko. Ullakolle voitaisiin sijoittaa esim. asuntojen parvtilaa, mikäli halutaan toiseen kerrokseen muodostaa asuntoja, joissa olisi parvi.

- Autopaikat mitoitetaan AL-korttelin alueella seuraavasti:
Asuintilat: 1 ap/120 k-m²
Liike- ja toimistotilat: 1 ap/70 k-m²
- AL- korttelissa autopaikkojen aluetta on esitetty **a-1** määräyksellä. Tämä määräys mahdollistaa 1–2-kerroksisen autopaikkakannen rakentamisen. Määräyksen tavoitteena on mahdollistaa erilaiset pysäköintiratkaisut alueella autopaikkatarpeesta riippuen.
- **Puistoalue (VP)** on tarkoitettu viheralueiden ja virkistyskäytön ylläpitämiseen.
- Kaavaan kuuluu myös Salonjoen **vesialuetta (W)**. Kaavoitettavalla alueella huomioidaan vesistön suojelu, tulvariskit ja hulevesien hallinnan ratkaisut.

Vesialueeseen liittyy myös määräys **luo-1** – luonnon monimuotoisuuden kannalta mahdollisesti erityisen tärkeä alue. Vesistöissä voi esiintyä vuolejokisimpukkaa, jonka esiintyminen tulee selvittää ennen alueelle kohdistuvia rakentamistoimenpiteitä. Mikäli simpukoita havaitaan, ne on tarvittaessa siirrettävä. Simpukoiden siirtoon tulee hakea lupa alueellisesta ELY-keskuksesta.

- **Helenansilta**
Kaava mahdollistaa Helenansillan rakentamisen. Silta yhdistää alueen kävely- ja pyöräilyreitit ja parantaa kaupungin kävely- ja pyöräilyverkostoa. Sillan paikka on osoitettu kaavaan erityisin merkinnöin, jotka voi nähdä päätösesityksen liitteenä olevasta kaavakartasta.

Määräykset sillan suhteen on laadittu joustaviksi, sillä sillan tarkka sijainti ja liittyminen olemassa oleviin kävely- ja pyöräilyreitteihin tarkentuvat siltasuunnittelun edetessä.

- **K-10 – Liike- ja toimistorakennusten korttelialue**
K-10-aluetta koskevat määräykset ovat voimassa olevan kaavan mukaisia. Rakennusala on rannan puolelta kasvatettu hieman vastaamaan olemassa olevan rakennuksen aloja. Yleiselle jalankululle osoitettu määräys on muutettu vastaamaan paremmin alueidenkäyttölain mukaisia kaavamääräyksiä, mutta se on sisällöllisesti sama. K-10 korttelin alueella korkeudet vaihtelevat II-V olemassa olevan kaavan mukaisesti. Rakennusoikeus on sama kuin voimassa olevassa asemakaavassa eli 2 500 k-m². Autopaikkamitoitusta ei ole muutettu. Autopaikkojen määrä lasketaan 1 ap/70 k-m².

Kaavassa annettavat ympäristön laatua koskevat määräykset ohjaavat uudisrakentamisen, korjausrakentamisen ja pihasuunnittelun toteutusta siten, että ne tukevat alueen kulttuurihistoriallista ilmettä, kaupunkikuvan eheyttä ja asuinviihtyvyyttä. Määräykset koskevat rakennusten mittasuhteita, materiaaleja, väritystä sekä piha-alueiden suunnittelua ja toteutusta. Tämän lisäksi otetaan kantaa istutettaviin alueisiin, jätehuoltoon, hulevesiin ja energiaan.

Kaikki merkinnät ja määräykset voi löytää päätösesityksen liitteenä olevasta kaavaluonnoskartasta.

Kaavaratkaisun perustelut

AL-korttelialueelle suunnitellaan uusi asuin- ja liikerakennus, joka tiivistää kaupunkirakennetta ja parantaa palveluiden saatavuutta.

Uuden rakennuksen sijoittelussa on huomioitu katutilan eheys, viihtyisyys ja kaupunkikuvalliset tavoitteet. Pihat ja leikki- sekä oleskelualueet on sijoitettu siten, että ne tarjoavat turvallisia ja viihtyisiä tiloja asukkaille. Piha-alueille on suunniteltu riittävästi istutuksia, viheralueita ja puita, jotka tukevat ympäristön laatua ja hulevesien hallintaa.

Vanha päiväkotirakennus on historiallisesti arvokas ja sen säilyttäminen on kulttuurisesti perusteltua. Rakennuksen uudelleen käyttöönotto vaatii kuitenkin peruskorjausta. Salon kaupunki on tilannut kuntotutkimuksen rakennuksen nykytilan selvittämiseksi. Rakennuksen joustava käyttö sekä liike- ja toimistotilana ja/tai asuinrakennuksena mahdollistetaan, jotta uudelleen käyttö olisi mahdollisimman houkuttelevaa mahdollisista korjaustarpeista huolimatta.

Kaavamuutoksen keskeisenä tavoitteena on myös ollut mahdollistaa pyöräilyverkon kehittäminen osayleiskaavassa esitettyjen suunnitelmien mukaisesti. Uuden sillan rakentaminen parantaa merkittävästi kävely- ja pyöräilyliikenteen yhteyksiä joen yli ja edistää pyöräilyn sujuvuutta keskustassa. Yhteyksien parantaminen tukee kestävästä kaupunkikehitystä ja vähentää riippuvuutta moottoriajoneuvoliikenteestä.

Asemakaava tasapainottaa historiallisen säilyttämisen ja nykyaikaisen kaupunkikehityksen. Se mahdollistaa uudisrakentamisen, liiketoiminnan kehittymisen ja liikenneyhteyksien parantamisen samalla, kun se huomioi ympäristön kestävyden, hulevesien hallinnan ja kaupunkikuvan yhtenäisyyden. Kaavan toteutus tuo mukanaan muutoksia sekä luonnonympäristöön että rakennettuun ympäristöön, mutta tavoitteena on luoda viihtyisiä, toimivia ja elinvoimainen kaupunkiympäristö.

Liitteet

Asemakatu 14 ja Helenansilta- Kaavaluonnos 3.2.2025
Asemakatu 14 ja Helenansilta- Kaavaselostus, laatimisvaihe
Asemakatu 14 ja Helenansilta- Selostuksen liitteet

Esittelijä

Elinvoimajohtaja

Päätösehdotus

Elinvoimajaosto päättää asettaa Asemakatu 14 ja Helenansillan kaavaluonnoksen nähtäville MRA 30 §:n mukaisesti 30 vrk:n ajaksi ja pyytää siitä tarvittavat viranomaislausunnot.

Asemakaavamuutos koskee ARMFELTIN (3) kaupunginosasta korttelia 8 tonttia 11 ja korttelia 1 tonttia 8 sekä puisto-, katu- ja vesialuetta, KAUNIAISTEN (5) kaupunginosan puisto- ja vesialuetta, MOISION (7)

kaupunginosan puisto-, katu- ja vesialuetta sekä HERMANNIN (1) kaupunginosan katu- ja vesialuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu ARMFELTIN (3) kaupunginosasta korttelia 8 tonttia 13 ja korttelia 1 tonttia 8 sekä puisto-, katu- ja vesialuetta, KAUNIAISTEN (5) kaupunginosan puisto- ja vesialuetta, MOISION (7) kaupunginosan puisto-, katu- ja vesialuetta sekä HERMANNIN (1) kaupunginosan katu- ja vesialuetta.

Päätös

Elinvoimajaosto hyväksyi päätösehdotuksen.

Virpi Elovaara poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen klo 19.05.

Tiedoksianto

Maankäyttöpalvelut

Kaupunginhallitus 12.05.2025 § 175
2759/10.02.03/2024

Valmistelija

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

Kaavaluonnos oli nähtävillä 11.3. – 11.4.2025. Laatimisvaiheen kuulemisen yhteydessä saatiin viisi lausuntoa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtävilläoloaikana ei saapunut erillisiä kannanottoja. Kaavaluonnoksesta saatu palaute sekä siihen laaditut vastineet on koottu kaavaselostuksen liitteeseen 6. Saadun palautteen perusteella asemakaavaehdotukseen ei tehty muutoksia.

Tarkemmat perustelut:

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ja vaikutusten arvioinnit ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta. Kaava laaditaan kaupungin aloitteesta mahdollisena tulevana asuntomessukohteena.

Asemakatu 14:n historiallisesti arvokkaasta rakennuksesta tehtiin kuntotutkimus alkuvuodesta 2025. Tutkimuksessa ei havaittu merkittäviä kosteusvaurioita tai mikrobikasvustoa. Kellarikerroksessa todettiin riskirakenteita, kuten lisälämmöneristettyjä maanvastaisia seiniä ja muovimattopintoja, jotka voisivat aiheuttaa sisäilmariskejä. Rakennuksen talotekniikassa ja läpivienneissä sekä julkisivupinnoissa, ikkunoissa ja ovissa havaittiin puutteita.

Tutkimuksen perusteella rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo säilyy merkittävänä, eikä asemakaavan sr-1 -merkintää ole tarpeen muuttaa.

Liitteet:

- Asemakaavaehdotus (kaavakartta ja määräykset)
- Kaavaselostus
- Kaavaselostuksen liitteet 1-5
- Kaavaselostuksen liitteet 6-8
- Tonttijaon muutos

Oheismateriaalina:

- Kuntotutkimusraportti- Asemakatu 14
- Haitta-ainekartoitusraportti- Asemakatu 14 Salo

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää asettaa 3.2.2025 päivätyn Asemakatu 14 ja Helenansilta -asemakaavan muutoksen ja sitovan tonttijaon, joka koskee

Armfeltin (3) kaupunginosan korttelin 8 tonttia 13 virallisesti nähtäville (MRA 27 §) 30 vuorokauden ajaksi ja pyytää kaavaehdotuksesta tarvittavat lausunnot.

Asemakaavan muutos koskee Armfeltin (3) kaupunginosan korttelin 8 tonttia 11 ja korttelin 1 tonttia 8 sekä puisto-, katu- ja vesialueita, Kauniaisten (5) kaupunginosan puisto- ja vesialueita, Moision (7) kaupunginosan puisto-, katu- ja vesialueita sekä Hermannin (1) kaupunginosan katu- ja vesialueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Armfeltin (3) kaupunginosan korttelin 8 tontti 13 ja korttelin 1 tontti 8 sekä puisto-, katu- ja vesialueita, Kauniaisten (5) kaupunginosan puisto- ja vesialueita, Moision (7) kaupunginosan puisto-, katu- ja vesialueita sekä Hermannin (1) kaupunginosan katu- ja vesialueita.

Pöytäkirja tarkastetaan tämän asian osalta heti kokouksessa.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

Pöytäkirja tarkastettiin tämän asian osalta heti kokouksessa.

Tiedoksianto

Asemakaavayksikkö