

Asemakaavan muutos Vanhan kaupungintalon kortteli

Elinvoimajaosto 29.04.2025 § 59
2760/10.02.03/2024

Valmistelija

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

Vireilletulo, lähtökohdat ja tavoitteet

Elinvoimajaosto päätti 21.5.2024 (§ 60) käynnistää Vanhan kaupungintalon korttelia koskevan asemakaavan muutoksen valmistelun asuntomessuhankkeen edistämiseksi. Koska kaavahanke ei sisältynyt kaupunginhallituksen 12.2.2024 (§ 46) hyväksymään vuoden 2024 kaavoituskatsaukseen, joten se otettiin valmisteluun kaavoitusohjelman ulkopuolisena. Hallintosäännön § 43 mukaan elinvoimajaosto voi päättää asemakaavan laatimisen aloittamisesta myös silloin, kun hanke ei ole kaavoituskatsauksessa.

Asemakaavan muutos sisällytettiin myöhemmin kaupungin kaavoitusohjelmaan. Elinvoimajaosto hyväksyi 25.2.2025 (§ 28) vuoden 2025 kaavoituskatsauksen, jossa kyseinen hanke on mukana.

Asemakaava muutoksen vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtävillä olosta on ilmoitettu kuulutuksella. OAS oli nähtävillä 28.1. - 12.2.2025. Nähtävillä olon aikana saapui yksi kommentti Varsinais-Suomen ELY-keskukselta:

Vanhan kaupungintalon korttelin OAS:ssa mainittiin kaupungintalo ja asuinrakennus, jotka on kaavassa merkitty suojeltaviksi. Huomioitahan kaavatyössä myös Vähäsillankatu 7:n rakennuksen ja sen merkityksen osana RKY-alueita.

Kaava-alue sijaitsee osoitteessa Tehdaskatu 1, 24100 Salo ja kattaa noin 9576 m² kokoisen alueen. Suunnittelualueeseen sisältyy myös Tehdaskadun pohjoispuolinen osa Vähäsillankadusta. Alue sijoittuu keskeiselle paikalle Salon keskustassa, torin ja muiden palveluiden läheisyyteen, Raatihuoneenkadun ja Tehdaskadun risteykseen.

Alue on osa Salon rautatieaseman seutua ja vanhaa kauppalamiljöötä, joka kuuluu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY). Kaava-alueella sijaitsee kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia, kuten vuonna 1901 rakennettu entinen kaupungintalo, joka toimi alun perin kansakouluna ja myöhemmin toimistokäytössä.

Kaupungin tavoitteena on kehittää Vanhan kaupungintalon korttelista monipuolinen ja korkeatasoinen kaupunkikortteli, jossa yhdistyvät asuminen, kulttuuri ja korjausrakentaminen (rakennussuojelu). Rakentaminen toteutetaan ympäristöön soveltuvalla tavalla, painottaen puurakentamista, ja alueen arvokkaat rakennussuojelukohteet säilytetään ja huomioidaan kaavaratkaisussa.

Suunnittelualueen nykytilanne

Yleiskaava

Keskustan osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C). Tonttitehokkuus on $e = 0.6$ ja suurin sallittu kerrosluku on II. Alueella on kaksi rakennussuojelumerkintää:

- sr-24 koskee entistä asuinrakennusta
- sr-25 koskee entistä kaupungintaloa

Suojelumerkintä (sr) tarkoittaa, että kyseiset rakennukset on suojeltu rakennus-, kulttuurihistoriallisin ja maisemallisin perustein. Rakennuksia ei

saa purkaa, eikä niiden ulkoasua saa muuttaa siten, että rakennuksen arvokkaat ominaispiirteet tuhoutuvat. Korjaus- ja uudisrakentaminen tulee sovittaa rakennusten historiallisiin ja maisemallisiin arvoihin. Ennen merkittäviin ympäristövaikutuksiin johtaviin toimenpiteisiin ryhtymistä on varattava museoviranomaiselle mahdollisuus antaa lausunto. Suojelumerkintöihin liitetyt numerot viittaavat osayleiskaavan kaavaselistuksen kohdeluetteloon.

Lisäksi suunnittelualue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY). Osayleiskaavassa tämä on merkitty tunnuksella VA, ja kohde on kaavaselistuksen kohdeluettelossa nimellä sk-42. Alueen kulttuurihistorialliset ominaispiirteet tulee säilyttää. Suojelun yksityiskohtainen toteuttamistapa ja mahdollinen lisärakentaminen ratkaistaan asemakaavatasolla. Uusi rakentaminen ja muut ympäristöön vaikuttavat toimenpiteet ovat mahdollisia vain siten, että alueen kokonaisvaltainen kulttuurihistoriallinen arvo säilyy. Myös tässä yhteydessä museoviranomaiselle on varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen ennen rakennuslupapäätöstä.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa kaksi eri asemakaavaa:

Tontti 6, jolle lisärakentamista suunnitellaan, kuuluu asemakaavaan, joka on hyväksytty 12.11.2001. Kaavassa alue on osoitettu hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi (YH-4). Tontin tehokkuusluku on $e = 1,2$ ja suurin sallittu kerrosluku IV.

Korttelissa sijaitsee asemakaavalla suojeltu rakennus, joka on merkitty merkinnällä sr-7. Rakennuksen kerroskorkeus on II, ja se on historiallisesti arvokas. Rakennusta ei saa purkaa. Kaikki rakennuksessa tehtävät korjaus- ja muutostyöt sekä mahdollinen lisärakentaminen tulee suunnitella siten, että rakennuksen historiallinen luonne säilyy.

Alueen muu osa kuuluu kaavaan, joka on hyväksytty vuonna 1965. Tämä kaava koskee pääosin katualuetta, mutta siihen sisältyy myös osa Horninpuisto II:sta, joka on merkitty merkinnällä IP (istutettava puistoalue). Todellisuudessa pieni puistoalue on tälläkin hetkellä katualuetta.

Kaavaluonnos

Kaavaluonnoksessa korttelialue on osoitettu keskustatoimintojen korttelialueeksi (C), jonne saa sijoittaa myös asumista. Pihasuunnitelmat tulee laatia yhtenäisenä kokonaisuutena, eikä tontteja saa erottaa toisistaan aidalla. Kaavalla muodostuu lisäksi autopaikkojen korttelialueita (LPA) sekä katualuetta.

Kaavamuutosalueen kokonaispinta-ala on 0,9576 hehtaaria. Keskustatoimintojen korttelialueen pinta-ala on 0,7997 hehtaaria. Rakennusoikeutta C-korttelille on osoitettu yhteensä 4915 k-m², jolloin korttelitehokkuus (e) on 0,61 ja koko kaava-alueen tehokkuus 0,51.

Kaava mahdollistaa kahden uuden kerrostalon rakentamisen. Lisäksi kaavassa on osoitettu rakennusala viherhuonetta varten.

Uusien kerrostalojen kerroskorkeus vaihtelee II–IV kerrosta + ullakotaso ($\frac{2}{3}$ osuutta kattopinta-alasta). Rakennusmassojen päädyt, jotka sijoittuvat lähelle suojeltuja rakennuksia, on mallinnettu matalammiksi. Rakennusoikeutta on osoitettu kummallekin kerrostalolle 1700 k-m². Viherhuone on osoitettu yksikerroksiseksi, ja sen rakennusoikeus on 125 k-m².

Olemassa olevat rakennukset on merkitty sr-1-merkinnällä suojeltaviksi. Rakennuksia ei saa purkaa eikä korottaa, mutta ullakotilat voidaan ottaa käyttöön. Kaikki muutokset tulee toteuttaa rakennuksen ominaispiirteitä kunnioittaen, ja ennen rakennusluvan myöntämistä on pyydettävä alueellisen vastuumuseon lausunto.

Kaava-alue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY), ja sen raja-alue on esitetty kaavakartassa.

Alueelle on osoitettu autopaikkojen korttelialueet (LPA-1 ja LPA-2), joihin saa sijoittaa uusien kerrostalojen autopaikat kaavan mukaisesti. Lisäksi kaavassa on osoitettu tonttikohtaisia pysäköintijärjestelyjä rakennusalueelle tai ohjeellisille paikoille.

Pysäköintimääritys kaavassa on vähintään 1 ap / 120 k-m² ja 1 pp / 40 k-m², joista vähintään 80 % katettuun, lukittavaan ja esteettömään tilaan.

Kaavan rakentamistapaa ja kaupunkikuvaa koskevilla määräyksillä pyritään siihen, että uudisrakennukset soveltuvat kulttuurihistorialliseen ympäristöön ja täydentävät alueen olemassa olevaa rakennuskantaa. Rakennusten mittasuhteet, materiaalit, kattomuodot ja väri ohjataan vastaamaan ympäristön laatutasoa. Rakennukset toteutetaan pääosin puurunkoisina, eikä näkyvää hirsipintaa sallita. Katemateriaalina käytetään mustaa tai harmaata konesaumattua peltiä. Ensimmäisen kerroksen ikkunoiden korkeudet ja julkisivumateriaalit on määritetty kaupunkikuvallisesti korkeatasoisiksi.

Määräyksillä ohjataan lisäksi pihasuunnittelua, viher- ja puutarhajätteen käsittelyä, keskitettyä jätehuoltoa, hulevesien hallintaa, energiatehokkuutta ja aurinkopaneelien sovittamista rakennuksiin.

Tonttijako on kaavassa sitova.

Liitteet

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Vanhan kaupungintalon kortteli – kaavaluonnos 8.4.2025
- Vanhan kaupungintalon kortteli – kaavaselostus, laatimisvaihe
- Vanhan kaupungintalon kortteli – kaavaselostuksen liitteet 1-6

Esittelijä

Elinvoimajohtaja

Päätösehdotus

Elinvoimajaosto päättää asettaa Vanhan kaupungintalon korttelin kaavaluonnoksen nähtäville MRA 30 §:n mukaisesti 30 vrk:n ajaksi ja pyytää siitä tarvittavat viranomaislausunnot. Asemakaavamuutos koskee Hornin (2) kaupunginosan kortteliä 2 tonttia 6 sekä puisto ja katualuetta. Asemakaava muutoksella muodostuu Hornin (2) kaupunginosan kortteli 2 tontti 7-11 sekä autopaikkojen korttelialuetta ja katualuetta.

Päätös

Jerina Wallius ehdotti Anna Härrin kannattamana seuraavaa:

Kaava tulee lähettää uudelleenvalmisteluun. Kaavaa on valmisteltu kiireellä eikä ole otettu riittävästi huomioon alueen luonnetta, eli sen kaunista vielä rikkomatonta kulttuurihistoriallista miljööä. Ensisijaisesti korkealle kerrostaloasumiselle tulee osoittaa kaunista yhteistä puistoa sopivampi sijainti.

Puheenjohtaja totesi, että oli tehty esittelijän ehdotuksesta poikkeava kannatettu muutosehdotus, joten asiasta on äänestettävä. Puheenjohtaja ehdotti, että toimitetaan nimenhuutoäänestys. Ne, jotka kannattavat käsittelyn jatkamista äänestävät JAA ja ne jotka kannattavat jäsen Walliuksen ehdotusta äänestävät EI. Puheenjohtajan ehdotus äänestystavasta hyväksyttiin.

Suoritetussa äänestyksessä

Käsittelyn jatkaminen sai 7 JAA ääntä (Lundström, Poikela, Huittinen, Koskinen, Räike, Salomaa, Sjöholm-Nikkanen)

Jäsen Walliuksen ehdotus sai 2 EI ääntä (Härri, Wallius)

Tyhjä 0

Poissa 0

Puheenjohtaja totesi, että äänin 7 - 2 käsittelyä jatketaan.

Elinvoimajaosto jatkoi asian käsittelyä.

Elinvoimajaosto hyväksyi päätösehdotuksen.

Tiedoksianto

Maankäyttöpalvelut/ asemakaavayksikkö