

Asemakaavan ja tonttijaon muutos - Kauniaistenkatu 8 ja 10

Elinvoimajaosto 21.01.2025 § 9

Valmistelija

Kaavoitusarkkitehti Noora Kassinen, noora.kassinen@salo.fi, 02 7785 111

Kauniaistenkatu 8 ja 10 koskeva asemakaavanmuutostyö on päätetty käynnistää kaupungin omasta aloitteesta mahdollisena asuntomessujen kohteena. Elinvoimajaosto teki käynnistyspäätöksen 21.05.2024 § 59.

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta on kuulutettu 01.10.2024 päivätyllä kuulutuksella. Kuulutus on julkaistu paikallislehdessä 09.10.2024. Kuulutus on ollut nähtävillä Salon kaupungin ilmoitustaululla Halikon virastotalossa ja kaupungin nettisivuilla 09.-24.10.2024 välisen ajan.

Asemakaavan muutosalue koostuu kaupungin omistamista Kauniaisten kaupunginosan (5) korttelin 12 kiinteistöstä 8 ja 9. Kaava-alue on kooltaan noin 1860 m².

Kauniaistenkadun 8 ja 10 asemakaavan muutoksen tavoitteena on lisärakentamisen mahdollistaminen ja tehokkuuden nostaminen alueella osayleiskaavan tavoitteiden mukaisesti.

Suunnittelualueen nykytilanne

Kaavamuutosalue sijaitsee suojellulla, pääosin 1920- ja 30-luvuilla rakentuneella pienpuutaloalueella, Kauniaisten kaupunginosassa. Kaupunginosa sijaitsee Salon ydinkeskustan tuntumassa, alle kilometrin etäisyydellä Salon linja-autoasemasta sekä rautatieasemasta. Ohikulkutie 110, Hämeentie ja Turuntie rajaavat Kauniaisten asuinalueita. Alueen luoteisosassa sijaitsee Salon seudun ammattiopisto. Kaupunginosa on pääasiassa asumista varten ja varusteltu kunnallistekniikalla.

Suunnittelualueella sijaitsee kaksi n.1 ¼ kerroksista harjakattoista asuinrakennusta ja kaksi hallimaista talousrakennusta ja yksi pienempi talousrakennus, joissa on ollut kaupungin varikko. Talousrakennukset sijaitsevat kiinni kiinteistöjen rajoissa vastoin ajantasa-asemakaavaa.

Suunnittelualue on eri kaavoissa osoitettu seuraavin merkinnöin:

Suunnittelualue kuuluu Varsinais-Suomen vahvistettujen ja hyväksytyjen maakuntakaavojen yhdistelmässä keskustatoimintojen alueeseen (C) (TPLMK, LAVMK) sekä merkittävään rakennetun ympäristön kokonaisuuteen (sra 68) ja on osa valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävää vaalittavaa rakennettua ympäristöä.

Suunnittelualue kuuluu oikeusvaikutteisessa Salon keskustan osayleiskaavassa erillispientalojen alueeseen (AO) sekä rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokkaaseen alueeseen (sk 68).

Suunnittelualue on voimassa olevassa 1981 vahvistetussa asemakaavassa erillispientalojen korttelialuetta (AO-35):

Rakennusta rakennettaessa, korjattaessa tai muutettaessa on katsottava, että ulkovaalaus on puuta ja että julkisivujen jäsentely, ovi- ja ikkuna-aukot sekä näiden muodot ja jaot, kattomuoto ja muut alueen rakennuksille ominaiset yksityiskohdat, käytetty materiaali ja väri soveltuvat ympäristöön. Milloin edellä esitettyjen määräysten vastaisesti on rakennuksessa aikaisemmin suoritettu rakennustoimenpiteitä, on rakennus korjaus- ja

muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan edellä esitettyjen vaatimusten mukaisesti.

Kerrosluvu on ajantasa-asemakaavassa suunnittelualueella enintään $1\frac{3}{4}$ ja rakennusoikeus 300 k-m². Asuinrakennukset tulee sijoittaa katulinjaan kiinni ja harja olla katusuunnanvastainen. Yksikerroksisten talousrakennusten rakennusalat on osoitettu sisäpihalle, korttelin keskustan lähetyviin, kuitenkin 4 metriä naapurin rajasta.

Kaavaluonnos

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

- Kaavamuutosalueelle tontit ovat kaavoitettu erillispientalojen korttelialueiksi. (AO-35)
- Suunnittelualue on rajattu suojelumerkinnällä (sk-1). Rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokas alue. Alueelle voidaan sijoittaa uutta rakentamista ja toteuttaa muita ympäristöön vaikuttavia toimenpiteitä, kuitenkin siten, että aluekokonaisuuden kulttuurihistoriallisen arvon säilyminen ei vaarannu.
- Suunnittelualueen rakennusoikeus on määritelty kerrosalaneliömetreinä. Rakennusoikeus on kahdella 465 m²:n tontilla 185 k-m² ja yhdellä 930 m²:n tontilla 340 k-m². Rakennusoikeus on koko 1860 m² kaava-alueella 710 k-m². Arviolta uusia asuntoja muodostuu alueelle yhteensä 4 kpl.
- Kadunpuoleisten tonttien asuinrakennuksien kerroskorkeus on korotettu $1\frac{5}{6}$:n, asuinrakennukset tulee sijoittaa katulinjaan kiinni ja harja olla katusuunnanvastainen. Takatontilla kerrosluvu on enintään $1\frac{3}{4}$ ja harja kadunsuuntainen.
- Asunnoille tulee toteuttaa yksi autopaikka asuntoa kohti.

Suunnittelualueen keskellä on keskitetty tonteille ajotie sekä johtovaraus.

Kaavan lisämääräyksissä otetaan kantaa kaupunkikuvaan ja rakentamisen tapaan. Näillä kaavamääräyksillä pyritään siihen, että rakennukset sopivat yhteen olemassa olevan rakennuskannan kanssa sekä muodostavat laadukasta asumista ja pitävät yllä ja jatkavat alueen kaupunkikuvallista eheyttä. Tämän lisäksi otetaan kantaa piha-alueisiin, jätehuoltoon, viher- ja puutarhajätteen käsittelyyn, hulevesiin ja energiaan.

Liitteet

Kaavaluonnos 10.1.2025
Kaavaselostus liitteineen

Esittelijä

Elinvoimajohtaja

Päätösehdotus

Elinvoimajaosto päättää asettaa Kauniaistenkadun 8 ja 10 kaavamuutosluonnoksen nähtäville MRA 30 §:n mukaisesti 30 vrk:n ajaksi ja pyytää siitä tarvittavat viranomaislausunnot. Asemakaavamuutos koskee Kauniaisten kaupunginosan (5) korttelin 12 tontteja 8 ja 9. Asemakaavan muutoksella muodostuu Kauniaisten kaupunginosan (5) korttelin 12 tontit 12, 13 ja 14.

Päätös Elinvoimajaosto hyväksyi päätösehdotuksen.

Tiedoksianto Maankäyttöpalvelut

Elinvoimajaosto 29.04.2025 § 55

Valmistelija Kaavoitusarkkitehti Noora Kassinen, noora.kassinen@salo.fi, 02 778 5111

Kaavaluonnos oli nähtävillä 12.02. - 14.03.2025. Laatimisvaiheen kuulemisen yhteydessä annettiin yksi lausunto. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman aikana tuli yksi kannanotto. Kaavaluonnoksesta saatu palaute sekä siihen laaditut vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä, liite 6.

Palautteen sekä jatkokehittelyn perusteella kaavamääräyksiin tehtiin seuraavat muutokset.

Yleisiin määräyksiin lisättiin:

- Rakentaminen tulee olla vaikutuksiltaan vähähiilistä.
- Alueella tulee kierrättää rakentamisessa, korjaamisessa tai purkamisessa rakennusmateriaaleja mahdollisimman tehokkaasti.
- Tontti 13 asuinrakennuksessa sallitaan myös tiilijulkisivu. Tiilijulkisivu tulee suunnitella niin, että se soveltuu paikalliseen rakennettuun maisemaan. Tiilipinta tulee olla karhea tai harjattu. Värisävyinä sallitaan keskivahvat sävyt.
- Piha-alueille tulee lisäksi istuttaa erikokoista kasvillisuutta, esimerkiksi pieniä hedelmä- ja marjapuita, niittyä, pensaita ja perennoja, sekä lisätä mahdollisuuksien mukaan suurempikokoisia puita.
- Kadunsuuntainen tonttiraja tulee rajata puu- tai pensasaidalla.

Yleisiä määräyksiä muutettiin:

- Erityistä huomiota on kiinnitettävä ~~uudisrakentamisen~~ *rakentamisen* arkkitehtonisesti korkeaan laatuun, sekä toteutuksen korkeaan tasoon, jotta se olisi sopusoinnussa maiseman ja alueen suojelutavoitteiden kanssa. ~~Uudisrakennusmateriaaleilta~~ *Rakennusmateriaaleilta* vaaditaan korkeatasoisia laatuominaisuuksia.
- Rakennuspaikoilla tulee säästää olemassa olevaa puustoa ~~mahdollisuuksien mukaan~~.
- Tonttien yhteinen jätehuolto tulee rajata puisella jäteaitauksella tai katoksella *ja sijoittaa kiinteistöille johtavalle ajoväylälle*.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta. Kaava laaditaan kaupungin aloitteesta Asuntomessu-kohteena. Kohteessa on tehty laajat kuntotutkimukset kevättalvella 2025 ja haitta-ainetutkimukset loppusyksystä 2024.

Esityslistan liitteenä on kaavakartta ja kaavaselostus liitteineen. Oheismateriaalina on kuntotutkimukset ja haitta-ainekartoitukset.

Esittelijä

Elinvoimajohtaja

Päätösehdotus	Elinvoimajaosto ehdottaa kaupunginhallitukselle, että se asettaa 08.04.2025 päivätyn Kauniaistenkatu 8 ja 10 - asemakaavan muutoksen ja sitovan tonttijaon, joka koskee Kauniaisten (5) kaupunginosan korttelin 12 tontteja 12,13 ja 14, virallisesti nähtäville (MRA 27 §) 30 vuorokauden ajaksi ja pyytää kaavaehdotuksesta tarvittavat lausunnot. Asemakaavamuutos koskee Kauniaisten kaupunginosan (5) korttelin 12 tontteja 8 ja 9. Asemakaavan muutoksella muodostuu Kauniaisten kaupunginosan (5) korttelin 12 tontit 12, 13 ja 14.
Päätös	Jerina Wallius ehdotti seuraavaa: Kaavassa sijaitsevat asuinrakennukset tulee ely-keskuksen suosituksen mukaisesti suojella kaavalla ja kaavamääräyksellä kieltää rakennusten purkaminen, jotta suojellun alueen kulttuurihistoriallinen arvo säilyy, ellei toisin todisteta. Ehdotus raukesi kannattamattomana. Elinvoimajaosto hyväksyi päätösehdotuksen. Jerina Wallius jätti seuraavansisältöisen eriävän mielipiteen: Kaavassa sijaitsevat asuinrakennukset tulee asiantuntijoiden suosituksen mukaisesti suojella kaavalla ja kaavamääräyksellä kieltää rakennusten purkaminen, jotta suojellun alueen kulttuurihistoriallinen arvo säilyy. Vanhojen talojen hävittämistä suosivassa elinvoimajaostossa saatiin kuulla, ettei taloja ole mahdollista restauroida. Kuitenkaan kuntalaisille avoimessa tietopalvelussa ei ole liitetiedostoissa minkäänlaisia kuntokartoituksia, jotka tukisivat tätä näkemystä. Luottamushenkilöiden suljetussa kokousjärjestelmässä olevissa kuntokartoituksissa ei ilmene mitään sellaista tietoa, että rakennukset olisi hävitettävä ja etteikö kyseiset asuinrakennukset olisi osaavissa käsissä restauroitavissa. Näin ollen jätän kaavaan eriävän mielipiteen. Kuntalaisilla ja luottamushenkilöillä ei ole ollut riittäviä asiakirjoja asian ratkaisemiseksi. Kaupungin tulee aina ensisijaisesti suojella omistuksessaan olevaa vanhaa arkkitehtuuria. Vanhan korjaaminen on myös ekologisempaa kuin purkaminen tai kokonaan uuden rakentaminen. Kauniaistenkadun kohde olisi loistava korjausrakentamiskohde tuleville asuntomessuille ja varmasti monen kävijän mielestä näkemisen arvoinen.
Tiedoksianto	Toimistopalvelut Maankäyttöpalvelut
Kaupunginhallitus 12.05.2025 § 177	
Esittelijä	Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää asettaa 08.04.2025 päivätyn Kauniaistenkatu 8 ja 10 - asemakaavan muutoksen ja sitovan tonttijaon, joka koskee Kauniaisten (5) kaupunginosan korttelin 12 tontteja 12,13 ja 14, virallisesti nähtäville (MRA 27 §) 30 vuorokauden ajaksi ja pyytää kaavaehdotuksesta tarvittavat lausunnot. Asemakaavamuutos koskee Kauniaisten kaupunginosan (5) korttelin 12 tontteja 8 ja 9. Asemakaavan muutoksella muodostuu Kauniaisten kaupunginosan (5) korttelin 12 tontit 12, 13 ja 14.

Pöytäkirja tarkastetaan tämän asian osalta heti kokouksessa.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

Pöytäkirja tarkastettiin tämän asian osalta heti kokouksessa.

Tiedoksianto

Asemakaavayksikkö

Kaupunginhallitus 11.08.2025
2758/10.02.03/2024

Valmistelija

Kaavoitusarkkitehti Noora Kassinen, noora.kassinen@salo.fi, 02 7785 111

Kaavaehdotus oli virallisesti nähtävillä 21.05. - 23.06.2025.

Ehdotusvaiheen nähtävilläolon aikana saatiin lausunnot Varsinais-Suomen alueelliselta vastuumuseolta, Rakennus- ja ympäristölautakunnalta ja Carunalta sekä kommentti Varsinais-Suomen ELY-keskukselta. Salon Vedeltä ja Salon Kaukolämpö Oy:ltä ei saapunut lausuntoa. Muistutuksia ei saatu. Lausunnot ja niihin annetut vastineet ovat kokonaisuudessaan luettavissa ehdotusvaiheen vastineraportista (selostuksen liite 10). Lausuntojen ja kommenttien perusteella kaavaehdotuksen suojelumääräystä (sk) täydennettiin lisäämällä määräykseen lause:

"Rakentamisluvan yhteydessä tulee pyytää hyvissä ajoin museoviranomaisen lausunto."

Esityslistan liitteenä on kaavakartta ja kaavaselostus liitteineen. Oheismateriaalina on kuntotutkimukset ja haitta-ainekartoitukset.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto hyväksyy 08.04.2025 päivätyn ja 24.06.2025 täydennetyn asemakaavan muutoksen Kauniaistenkatu 8 ja 10 ja sitovan tonttijaon, joka koskee Kauniaisten (5) kaupunginosan korttelin 12 tontteja 12, 13 ja 14.

Asemakaavamuutos koskee Kauniaisten kaupunginosan (5) korttelin 12 tontteja 8 ja 9. Asemakaavan muutoksella muodostuu Kauniaisten kaupunginosan (5) korttelin 12 tontit 12, 13 ja 14.

Päätös

Tiedoksianto

Toimistopalvelut