

Asemakaavan muutos Vanhan kaupungintalon kortteli ja tonttijaon muutos

Elinvoimajaosto 29.04.2025 § 59

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-aluetta.

Kaava-alue sijaitsee osoitteessa Tehdaskatu 1, 24100 Salo ja kattaa noin 9576 m² kokoisen alueen. Suunnittelualueeseen sisältyy myös Tehdaskadun pohjoispuolinen osa Vähänsillankadusta. 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 $k\text{-m}^2$, 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 + ullakkotaso ($\frac{2}{3}$ osuutta kattopinta-alasta). Rakennusmassojen päädyt, jotka sijoittuvat lähelle suojeltuja rakennuksia, on mallinnettu matalammiksi.

Rakennusoikeutta on osoitettu kummallekin kerrostalolle 1700 $k\text{-m}^2$.

Viherhuone on osoitettu yksikerroksiseksi, ja sen rakennusoikeus on 125 $k\text{-m}^2$.

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 miljöötä. 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

Elinvoimajaosto 02.09.2025 § 26

Valmistelija

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

Asemakaavan muutos oli laatimisvaiheen kuulemista varten (MRA 30§) nähtävillä 14.5. - 13.6.2025. Nähtävillä olleesta kaavaluonnoksesta saatiin 4 lausuntoa ja 4 kannanottoa. Kaavaluonnoksesta saatu palaute sekä siihen laaditut vastineet on koottu kaavaselostuksen liitteeseen 7. Liikennemeluselvitys ja luontoselvitys valmistuivat luonnosvaiheen jälkeen ja vaikuttivat ehdotusvaiheen kaavan ratkaisuihin. Palautteen sekä jatkokehittelyn perusteella kaavamääräyksiin tehtiin seuraavat muutokset.

Kaavakarttaan on tehty seuraavat muutokset:

- Kaava-alueen rajausta on tarkennettu siten, että Vanha kaupungintalo sijoittuu kokonaisuudessaan kiinteistön ja kaava-alueen sisälle.
- Uuden rakennusalan sijaintia Horninpuiston puolella on siirretty kauemmaksi kulttuuritalosta, jolloin rakennusten välinen etäisyys on noin 12 metriä.
- Viherhuoneen rakennusala ja rakennusoikeus on poistettu kokonaan kaavakartasta.
- Horninpuiston puoleisen uuden rakennuksen rakennusoikeutta on lisätty 100 k-m² (1700 k-m² → 1800 k-m²). Lisäys kompensoi viherhuoneen poistamisen.
- Kulttuuritalon Horninpuiston puoleisen rakennusmassan korkeuteen on lisätty pakottava määräys: rakennus tulee olla enintään II 2/3 -kerroksinen kulttuuritalon puolella.
- Johtovaraus on merkitty kaavakarttaan.
- RKY-alueen rajausta on korjattu, luonnosvaiheessa se oli virheellinen. RKY-alue kattaa lähes koko kaava-alueen, vain pieni osa jää sen ulkopuolelle.
- Kaavaan on lisätty Luo-1 -merkintä: *Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alueella esiintyy todennäköisesti harvinainen sienilaji. Alueen käyttö ei saa vaarantaa lajin esiintymän säilymistä. Alueen luontotila on säilytettävä nykyisen kaltaisena.*
- Ulkovaipan ääneneristävyysuositukset on merkitty kaavakarttaan (32–38 dBA rakennuksesta ja julkisivusta riippuen). Määräyksen

selitys: ”Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 00 dBA.”

- Vanhan asuinrakennuksen (sokeritehtaan käyttöpäällikön talon) pysäköintialuetta pienennettiin.

Yleisiin määräyksiin tehdyt muutokset:

- LPA-1- ja LPA-2-merkinnät on kohdistettu korttelialueeseen 2. Määräys on muotoiltu seuraavasti: *Alueelle saa sijoittaa korttelialueen 2 tontin 8 autopaikat sekä korttelialueen 2 tontin 9 autopaikat.*
- KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN otsikon alta poistettiin määräys: *”Katemateriaalin tulee olla konesaumattua peltiä, värinä musta tai harmaa.”* korvattiin: *”Rakennusten katemateriaalina tulee käyttää konesaumattua peltiä, ja katon värityksen tulee soveltua rakennuksen julkisivuun sekä muodostaa korttelitasolla yhtenäinen ilme.”* poistettiin: *”Uusien rakennusten väreissä tulee suosia perinnevärejä tai/ja murrettuja sävyjä.”* korvattiin: *”Uusien rakennusten julkisivuissa tulee käyttää maanläheisiä sävyjä. Julkisivuissa ei sallita päävärinä mustaa.”* Parvekkeita koskeva määräys muotoiltiin uudelleen: *”Parvekkeiden tulee olla joko kattamattomia ulokeparvekkeita, ranskalaisia parvekkeita tai sisäänvedettyjä parvekkeita.”*
- Lisärakentaminen: Lisätty määräys: *”Viherhuoneen saa toteuttaa oleskelualueelle rakennusoikeuden estämättä, kuitenkin enintään 60 k-m². ”*
- PIHA-ALUEET JA -RAKENNUKSET, PUUSTO JA KASVILLISUUS otsikon alle on lisätty lause: *Olemassa olevaa kasvillisuutta, erityisesti puustoa, tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää.*
- Kaavamääräyksistä on poistettu lause: *Korttelipiha suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet.* Lause poistettiin, koska sitä pidettiin liian vaikeasti tulkittavana.
- Määräyksiin lisättiin uusi otsikko ja määräys MELU: *”Yhteiskäyttöön tulevat ulko-oleskelualueet sekä parvekkeet tulee sijoittaa siten, että päiväaikainen melutaso on alle 55 dB ja yöaikainen melutaso alle 45 dB.”*
- JÄTEHUOLTO SEKÄ VIHHER- JA PUUTARHAJÄTTEEN KÄSITTELY kohdasta poistettiin määräys: *”Korttelissa tulee olla keskitetty jätteen keräys. Jätehuolto tulee integroida asuinrakennuksiin. Puutarhajäte tulee kompostoida korttelissa yhteispihalla tai kuljettaa jäteasemalle. Puutarhajätettä ei saa viedä lähivirkistysalueille.”* korvattiin uudella: *”Jätetilat tulee uudisrakennuksissa integroida rakennuksen sisälle, siten että tilat ovat riittävän suuret, helposti saavutettavissa ulkoa ja paloturvalliset. Olemassa olevien rakennusten yhteyteen voidaan sijoittaa jätekatos tai -aitaus pihalle, mikäli se on arkkitehtonisesti korkeatasoinen ja sijoitettu liikenneväylien läheisyyteen siten, että jätehuolto on turvallista ja esteetöntä. Ratkaisun tulee olla kaupunkikuvallisesti ympäristöön sopiva. Puutarhajäte tulee kompostoida korttelissa yhteispihalla tai kuljettaa*

lajitteluasemalle tai jätekeskukseen. Puutarhajätettä ei saa viedä lähivirkistysalueille.”

Tarkemmat perustelut:

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

Esityslistan liitteenä on kaavakartta ja kaavaselostus liitteineen. Sekä oheismateriaaleissa Meluselvitys ja Luontoselvitys.

Esittelijä	Elinvoimajohtaja
Päätösehdotus	Elinvoimajaosto ehdottaa kaupunginhallitukselle, että se asettaa 05.08.2025 päivätyn Vanhan kaupungintalon korttelin- asemakaavan muutoksen ja sitovan tonttijaon, joka koskee Hornin (2) kaupunginosan korttelia 2 tonttia 6 sekä puisto ja katualuetta virallisesti nähtäville (MRA 27 §) 30 vuorokauden ajaksi ja pyytää kaavaehdotuksesta tarvittavat lausunnot. Asemakaavan muutoksella muodostuu Hornin (2) kaupunginosan kortteli 2 tontti 7-11 sekä autopaikkojen korttelialuetta ja katualuetta. Pöytäkirja tarkastetaan tämän asian osalta heti kokouksessa.
Päätös	Elinvoimajaosto hyväksyi päätösehdotuksen. Pöytäkirja tarkastettiin tämän asian osalta heti kokouksessa.
Tiedoksianto	Toimistopalvelut Maankäyttöpalvelut

Kaupunginhallitus 08.09.2025
2760/10.02.03/2024

Esittelijä	Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää asettaa 05.08.2025 päivätyn Vanhan kaupungintalon korttelin- asemakaavan muutoksen ja sitovan tonttijaon, joka koskee Hornin (2) kaupunginosan korttelia 2 tonttia 6 sekä puisto ja katualuetta virallisesti nähtäville (MRA 27 §) 30 vuorokauden ajaksi ja pyytää kaavaehdotuksesta tarvittavat lausunnot. Asemakaavan muutoksella muodostuu Hornin (2) kaupunginosan kortteli 2 tontti 7-11 sekä autopaikkojen korttelialuetta ja katualuetta.
Päätös	
Tiedoksianto	Maankäyttöpalvelut