

Päätös oikaisukehotuksen takia, Asemakaavan muutos Vanhan kaupungintalon kortteli ja tonttijaon muutos

Kaupunginhallitus 23.02.2026
2760/10.02.03/2024

Valmistelija

Asemakaavapäällikkö, Virpi Elovaara, virpi.elovaara@salo.fi, 02 778 5114,
kaavoitusarkkitehti Eeva Huittinen, eeva.huittinen@salo.fi, 02 778 5101,
kaupunginlakimies Antti Mäkelä, antti.makela@salo.fi, 02 778 2302

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 1.12.2025 § 63 Vanhan kaupungintalon korttelin asemakaavan muutoksen ja sitovan tonttijaon, joka koskee Hornin (2) kaupunginosan korttelia 2, tonttia 6 sekä puisto- ja katualuetta. Kaupunki vastaanotti 30.12.2025 Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY) 30.12.2025 päivätyn alueidenkäyttölain (AKL) 195 §:n mukaisen oikaisukehotuksen kaavasta. AKL:n mukaan oikaisukehotuksen johdosta kaupunginvaltuuston on käsiteltävä kaavaa koskeva päätös uudelleen. Jollei valtuusto tee päätöstä kuuden kuukauden kuluessa oikaisukehotuksesta, kaavan hyväksymispäätös on katsottava rauenneeksi.

ELY-keskuksen tehtävät ovat tältä osin siirtyneet vuoden 2026 alussa toimintansa aloittaneeseen Lupa- ja valvontavirastoon.

Oikaisukehotus

Oikaisukehotus koskee Salon kaupungin kaupunginvaltuuston päätöstä 1.12.2025 § 63, jolla kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Vanhan kaupungintalon korttelin asemakaavan muutoksen ja sitovan tonttijaon, joka koskee Hornin (2) kaupunginosan korttelia 2, tonttia 6 sekä puisto- ja katualuetta.

ELY-keskus kehottaa alueidenkäyttölain (AKL, 132/1999) 195 §:n nojalla Salon kaupungin kaupunginvaltuustoa käsittelemään uudelleen Vanhan kaupungintalon korttelin asemakaavan muutosta koskevan päätöksen 1.12.2025 § 63.

Asemakaavaa tulee muuttaa siinä osoitettujen uudisrakennusten osalta siten, että alennetaan maksimikerroslukua ja kerrosalan määrää, määrätään harjakorkeus sekä lisätään matalammille rakennusosille osa-aluemerkinnät (II) havainnekuvien mukaisesti. Kaavamääräyksiä tulee myös täydentää ulkotiloja koskevilta osin kulttuuriympäristön ja maiseman huomioimiseksi.

Säännökset

AKL 195 §:n 1 momentin mukaan sen estämättä, mitä kyseisessä laissa säädetään muutoksenhausta, elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus voi kunnan hyväksytyä yleiskaavan tai asemakaavan tehdä kunnalle kirjallisen oikaisukehotuksen, jos kaava on laadittu ottamatta huomioon valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita tai muutoin vastoin lain säännöksiä ja on yleisen edun mukaista saattaa asia uudelleen kunnassa päätettäväksi. Pykälän 2 momentin mukaan oikaisukehotus tulee tehdä kaavaa koskevan päätöksen valitusajan kuluessa. Oikaisukehotuksen antamiseen ei saa valittamalla hakea muutosta. Pykälän 3 momentin mukaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen on ilmoitettava oikaisukehotuksen tekemisestä hallinto-oikeudelle. Hallinto-oikeuden on ilmoituksen saatuaan lähetettävä kunnalle tiedot päätöksestä tehdyistä valituksista. Hallinto-oikeuden tulee myös ilmoittaa valittajille tehdystä oikaisukehotuksesta. Pykälän 4 momentin mukaan oikaisukehotuksen johdosta kunnanvaltuuston on tehtävä kaavaa koskeva päätös. Jollei

valtuusto tee päätöstä kuuden kuukauden kuluessa oikaisukehotuksesta, kaavan hyväksymispäätös on katsottava rauenneeksi.

AKL 54 §:n 2 momentin mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Kaavaan edellytettävät muutokset

Alueidenkäyttölain säännökset edellyttävät, että asemakaavalla vaalitaan rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja hävitetä (AKL 54 § 2 mom.). ELY-keskus katsoo, että hyväksytty kaava on edellä mainitun säännöksen vastainen, sillä kaavan mukaisella rakentamisella on merkittäviä kielteisiä vaikutuksia kulttuuriympäristön ja maiseman osalta.

ELY-keskus katsoo kaavan edellyttävän seuraavia muutoksia uudisrakennusten osalta:

Uudisrakennusten maksimikerroslukua on alennettava. Hyväksytyssä asemakaavassa uudisrakennuksen maksimikerrosluku on IVu2/3. Kerroslukua tulee alentaa vähintään yhdellä, jolloin maksimikerrosluku on IIIu2/3. Maksimikerrosluvun alentamisen lisäksi uudisrakennuksille tulee määrätä maksimiharjakorkeus, joka tulee arvioida kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön sopivaksi. Uudisrakennusten kerrosalan määrää tulee alentaa siten, että uudisrakennukset ottavat paremmin huomioon nykyisen rakennuskannan mittakaavan ja rakeisuuden sekä ettei suunnittelualueelle muodostu liian ahtaita ulkotiloja. Sekä Tehdaskadun puolella olevan uudisrakennuksen kadun puoleiselle osalle että Horninpuiston puoleisen uudisrakennuksen pohjoisempaan päähän tulee laittaa matalammille rakennusosille osa-aluemerkintä (II) havainnekuvien mukaisesti.

Määräystä "Korttelialueen pihasuunnitelmat tulee suunnitella yhtenäisenä kokonaisuutena" on tarpeen täydentää esimerkiksi: "Korttelialueen pihasuunnitelmat tulee suunnitella yhtenäisenä *RKY-alueelle sopivana kokonaisuutena.*"

Johtopäätökset

Edellä esitetyillä perusteilla ELY-keskus katsoo, että kysymyksessä oleva kaavaratkaisu ei ole vielä alueidenkäyttölain mukainen, ja on yleisen edun mukaista saattaa asia uudelleen kaupungissa päätettäväksi, jotta alueen valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön ja maiseman arvot voidaan turvata riittävällä tavalla.

Kaupungin vastine oikaisukehotukseen

ELY-keskuksen oikaisukehotuksen mukaiset kaavamääräysten korjaus- ja täydennysehdotukset ovat suurelta osin mahdollista huomioida uudelleen hyväksymiskäsittelyyn saatettavassa asemakaavaan muutoksessa. Kuitenkin joiltain osin oikaisukehotuksen mukaisten määräysten hyväksyminen johtaisi siihen, ettei hankkeella olisi toteuttamisedellytyksiä.

Maankäyttöpalvelut on tehnyt esityksen tarkennettavista määräyksistä, joista on keskusteltu Lupa- ja valvontaviraston kanssa pidetyssä työpalaverissa 5.2.2026.

Keskustelun jälkeen täydennettiin vielä kaavaan tehtäviä muutoksia koskien julkisivun ja vesikaton leikkauskohdan maksimikorkeuksia.

Asemakaavamuutokseen päädyttiin esittämään seuraavat muutokset:

- Kaavaan lisättiin pakottavana määräys rakennuksen jakamisesta kolmeen rakennusmassaan havainnekuvan osoittamalla tavalla (II u2/3, IVu2/3, IIIu2/3).

- Osa-aluemerkintä II u2/3 osoitettiin lausunnon mukaisesti havainnekuvien perusteella myös Tehdaskadun kadun puoleiselle osalle.
- Maksimiharjakorkeuden määrittely ei ollut mahdollista kaavan sallimien kattomuotovaihtoehtojen vuoksi. Tämän sijaan kaavakarttaan lisättiin kullekin kerrosluvulle oman maksimikorkeuden julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdalle seuraavasti:
 - II kerroksiselle: leikkauskohdan ylin korkeusasema +10.60.
 - III kerroksiselle: leikkauskohdan ylin korkeusasema +13.90.
 - IV kerroksiselle: leikkauskohdan ylin korkeusasema +17.20.
- Vaatimuksen ensimmäisen kerroksen asuntojen ikkunan alareunan korkeudesta 170cm poistettiin, mikä osaltaan madalsi rakennusten kokonaiskorkeutta.
- Korttelialueen pihasuunnitelmien määräystä muutettiin ELY-keskuksen lausunnon mukaisesti muotoon: "Korttelialueen pihasuunnitelmat tulee suunnitella yhtenäisenä RKY-alueelle sopivana kokonaisuutena.

Kaupunki on päättänyt ratkaisuun, jossa oikaisukehotuksessa esitettyä maksimikerrosluvun laskemista yhdellä kerroksella ei esitetä muutettavaksi. Kaavaan määritetään pakottavana määräyksenä rakennuksen jakaminen kolmeen rakennusmassaan havainnekuvan osoittamalla tavalla. Rakennuksen kerroskorkeuden katsotaan soveltuvan ympäristöön huomioiden kaupungintalon korkeus ja ympäristön toteutuneiden kerrostalojen korkeudet. Ratkaisulla saavutetaan myös pienempi rakennuksen pohjapinta-ala osayleiskaavan mahdollistamalla rakennusoikeuden määrällä. Kaupunki haluaa säilyttää yleiskaavan mukaisen rakennusoikeuden, jotta kohteen toteutumiselle on paremmat edellytykset. Kerrosluvun alentaminen edellyttäisi myös rakennusoikeuden vähentämistä samassa suhteessa, mikäli halutaan pitää kiinni rakennusmassojen porrastamisesta kolmeen osaan. Kaupunki pitää hyvänä ratkaisuna sitä, että rakennus jaetaan kolmeen rakennusmassaan, jolloin toteutus soveltuu paremmin ympäristön vanhaan rakennuskantaan ja huomioi korttelin suojeltavien rakennusten mittakaavan.

Kaavamääräyksillä on varmistettu, että alueen ympäristö paranee nykyisestä paikoitusalueesta rakennetuksi ja viihtyisäksi asuinrakennusten muodostamaksi yksityisemmäksi korttelipiha- ja toisaalta julkisemmaksi piha-alueeksi, jonka kautta säilytetään läpikulkumahdollisuus Tehdaskadulta Horninpuistoon. Kaupungin näkemyksen mukaan uudisrakentaminen voidaan toteuttaa siten, että aluekokonaisuuden kulttuurihistoriallinen arvo säilyy. Kaava edellyttää myös pihasuunnitelman laatimista, jolla varmistetaan, että toteutettava kokonaisuus sopii RKY-alueelle.

Kaava-alue sijaitsee Salon keskustassa olemassa olevan palveluverkon keskellä. Alueen läheisyydessä on monipuoliset palvelut, kuten koulut, päiväkodit, terveyspalvelut, kulttuuripalvelut ja kaupat. Palvelut ovat hyvin saavutettavissa jalan, pyörällä ja joukkoliikenteellä. Uusi asuminen tukee keskustan elinvoimaisuutta ja palveluiden säilymistä.

Rakennettua ympäristöä ja luontoarvoja vaalitaan suojelemalla olevat rakennukset ja mahdollistamalla niiden monipuolinen käyttötarkoitus C-kaavamerkinnän mukaisesti. Alueen luontoarvot on selvitetty kaavatyön yhteydessä laatimalla luontoselvitys ja kartoittamalla korttelialueen nykyinen puusto. Kokonaisratkaisuun ja uudisrakennusten sijoitukseen korttelialueella on vaikuttanut säilytettävä puusto ja tehdyt selvitykset. Luontoselvityksen suosituksen mukaisesti kaavakartalle merkittiin Luomerkintä ja rakennusinventointien perusteella korttelialueen nykyiset rakennukset suojeltiin. Horninpuiston historiallinen arvo suurmaisemassa

säilyy ennallaan, koska uudisrakennusten kokonaiskorkeus jää vanhojen puiden latvustokorkeuden alle.

Lähialueella on kaupungin puistoalueita, leikkipuistoja ja urheilupuiston kattavat liikuntamahdollisuudet. Kaupunki kehittää Salonjoen ja Vähäjoen ranta-alueita puistoalueina ja kävelyreitteinä huomioiden rakennetun kulttuuriympäristön arvot.

Kaupunki toteaa, että tarkennettu asemakaavan muutos täyttää alueidenkäyttölain 54 §:n 2 momentin sisältövaatimukset ja valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden vaatimukset terveellisestä ja turvallisesta elinympäristöstä.

Kaavaratkaisu luo edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä vaalitaan eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja hävitetä. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Tarkennetut kaavamääräykset eivät muuta asemakaavaa ja asemakaavan muutosta olennaisesti, eikä sen vuoksi ole tarpeen asettaa kaavaa uudelleen nähtäville.

Liitteet

- kaavakartta, päivätty 05.08.2025 ja täydennetty 06.02.2026
- kaavaselostus liitteineen
- oikaisukehotus, ELY-keskus (vuoden alusta LVV), 30.12.2025

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto hyväksyy 5.8.2025 päivätyn ja 6.2.2026 täydennetyn Vanhan kaupungintalon korttelin asemakaavan muutoksen ja siihen liittyvän tonttijaon. Asemakaavan muutos koskee Hornin (2) kaupunginosan korttelia 2, tonttia 6. Asemakaavan muutoksella muodostuu Hornin (2) kaupunginosan korttelin 2 tontit 7-11 sekä autopaikkojen korttelialuetta ja katualuetta.

Pöytäkirja tarkastetaan tämän asian osalta heti kokouksessa.

Päätös

Tiedoksianto

Toimistopalvelut