

Kaupunkikehityslautakunta	§ 230	26.11.2019
Kaupunkikehityslautakunta	§ 67	14.04.2020

Asemakaavan muutos, Kirjolankatu-Hakastaronkatu, ehdotusvaihe

2707/10.02.03/2019

Kaupunkikehityslautakunta 26.11.2019 § 230

Valmistelija: kaavasuunnittelija Virpi Elovaara, virpi.elovaara@salo.fi,
p. 044 7785114

Kaavamuutoksen vireilletulo, lähtökohdat ja tavoitteet

Asemakaavan muutos Kirjolankatu-Hakastaronkatu on tullut vireille 14.9.2019. Asemakaavamuutoksen laadinta on kaupungin kaavoitusohjelmassa vuodelle 2019 ja sisältyy Salon kaupunginhallituksen 12.2.2019 § 52 hyväksymään kaavoituskatsaukseen vuodelle 2019. Kaava laaditaan kaupungin aloitteesta.

Kaava-alue sijaitsee Alhaisten kaupunginosassa noin 2 km etäisyydellä Salon keskustasta rajoittuen etelässä Kirjolankatuun, idässä Hakastaronkatuun ja pohjoisessa Karjalankatuun. Kaava-alue on kooltaan n. 14,3 ha.

Asemakaavan muutos koskee Alhaisten (13) kaupunginosan kortteleita 14 ja 16, sekä puisto-, suojaviher- ja katualueita ja Kaukvuoren (15) kaupunginosan suojaviheraluetta.

Kaavamuutoksen tavoitteena on uuden asuinalueen sekä kauppapaikan suunnittelu Alhaisten purettavien vanhustentalojen alueella. Samalla tutkitaan nykyisen opetustoimintaa palvelevan korttelialueen tulevaa käyttöä ja olemassa olevan asuinalueen mahdollista laajentamista osin nykyiselle puistoalueelle.

Kaupungin kehityksen kannalta tavoitteena on tukea kaupunkikeskustan kehittämistä lisäämällä asuntotuotantoa ydinkeskustan palvelujen ja toimintojen läheisyydessä hyvien liikenneyhteyksien varrella yhdyskuntarakennetta tiivistämällä. Asuntotuotannon lisäämisellä vahvistetaan samalla alueen palvelujen säilymistä sekä sitä kautta vetovoimaisuutta ja elävyyttä. Kaavamuutoksella mahdollistetaan myös kiertoliittymän rakentaminen Kirjolankadun ja Ylhäistentien risteykseen. Kaavassa säilytetään olemassa oleva katualueen leveys, mikä mahdollistaa Kirjolankadun jatkeen toteutuksen Kiskontielle.

Suunnittelualueen nykytilanne

Suunnittelualue on eri kaavoissa osoitettu seuraavin merkinnöin:

Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava

Maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 11.6.2018 Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavan. Maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaisesti maakuntahallitus määräsi kokouksessaan 27.8.2018 vaihemaakuntakaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Kaavamääräys:

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet. Sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia, pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita.

Suunnittelumääräys:

Alueen kehittämistä tulee edistää johdonmukaisella suunnittelulla ja kaavoituksella olevaa yhdyskuntarakennetta täydentäen. Alueen maankäytön kehittämisen, liikenteellisten ratkaisujen ja palvelujen yhteensovittamisen tulee olla taajamakuvaa eheyttävää ja taajamakuvalliset ominaispiirteet huomioivaa.

Salon yleiskaava 2020

Suunnittelualueella on voimassa Salon yleiskaava 2020. Kaavassa alue on merkitty pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (AP), julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY) ja lähivirkistysalueeksi (VL). Alueella on muinaismuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäännös (sm61).

Asemakaava

Voimassa olevassa vahvistetussa kaavassa alue on rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialuetta, opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta, katualuetta, suojaviheraluetta ja puistoa. Kaava-alueella on voimassa kahdeksan kaavaa, jotka ovat vahvistuneet vuosien 1963 ja 2006 välisenä aikana.

Kaavaluonnos

Kaavaluonnosta varten tehtiin vaihtoehtoja, joissa tutkittiin liikerakennuksen sijaintia Kirjolankadun varrella. Liikenteellisesti todettiin, että liittymä Kirjolankadulta alueelle on toteutettavissa vain kiertoliittymällä Ylhäistentien ja Kirjolankadun risteykseen. Liikerakennuksen huoltoliikenne on näin toteutettavissa erillään asuinalueen liikenteestä. Lisäksi mietittiin eri vaihtoehtoja muun maankäytön osalta. Vaihtoehdossa tutkittiin pientalojen, rivitalojen ja kerrostalojen sijoittumista alueelle.

Vaihtoehto 1

Vaihtoehdossa 1 päädyttiin ratkaisuun, jossa asuinkerrostalojen alue sijoituu itäosaan kaava-aluetta ja jatkaa Alhaisten olemassa olevaa kerrostaloaluetta ja sijoittuu kaupunkikuvassa näkyvälle paikalle. Kaavamuutoksella lisätään kaupungin omistuksessa olevaa kerrostalojen tonttitarjontaa ja varaudutaan tulevaisuuden asuntotuotantoon palvelujen läheisyydessä. Kerrostalot suojaavat myös pientaloasutusta liikenteen meluvaikutuksilta. Kirjolankadun liikenteestä aiheutuva melu- ja tärinä lisäävät perustusvaiheen rakentamiskustannuksia, jolloin korkeampi rakentaminen on kaavataloudellisesti perusteltua. Liikerakennuksen sijainti kaava-alueen länsiosassa yhdistyy maankäytöllisesti olevaan teollisuusalueen kaavaan, jonne on tämän vuoden aikana rakennettu vuokrattavia varastohalleja.

Uusi pientaloalue tiivistää yhdyskuntarakennetta ja lisää kaupungin tontti-tarjontaa Salon keskustan alueella hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja palvelujen läheisyydessä. Uuden pientaloasutuksen ja vanhan asuinalueen väliin jätetään olevaa puistoaluetta ja toteutetaan jalankulkureitit yhdistämään uudet ja vanhat asuinalueet toisiinsa. Olemassa olevaa leikkipuistoa on mahdollisuus laajentaa tarvittaessa. Liikerakennuksen ja asuinalueen väliin jätetään puistoaluetta puskurivyöhykkeeksi. Erillispientalojen alue säilyttää nykyisen puistoalueen vehreyden, koska rakentaminen on ohjattu kadun varteen ja muu tonttialue tulee istuttaa.

Nykyistä opetustoimintaa palvelevaa korttelialuetta on pienennetty, koska aiemmin alueella ollut opetustoiminta on lakannut ja tulevan maankäytön on ajateltu olevan muuta kuin opetustoimintaa, jolloin paikoitusalueen laajuutta voidaan pienentää. Kahden vanhimman 1960- ja 1970-luvun opetuskäytössä olleen rakennuksen alue on kaavoitettu rivitalojen alueeksi, mikä mahdollistaa rakennusten korjaamisen asunnoiksi tai uudisrakennusten toteutuksen. Kaavamuutosalueen toteutuessa väestömäärä alueella lisääntyy noin 330 asukkaalla.

Vaihtoehto 2

Vaihtoehdossa 2 alueelle esitetään kahta liikerakennuksen tonttia ja asuinrakentamisen osalta rivitaloasumista lähinnä nykyisten purettavien rakennusten tilalle. Puistoalue on hieman ensimmäistä vaihtoehtoa suurempi. Nykyinen YO-korttelin paikoitusalueen koko säilyy ennallaan, jolloin nykyisen rakennuksen laajentaminen on myös mahdollista. Rakennusoikeutta uusien rivitalojen rakentamiseksi alueelle on 4196 km². Väestömäärän lisäys on n. 100 asukasta. Matalan rakentamisen sijoittaminen Kirjolankadun varrelle ei muodosta melulta suojaavaa vaikutusta ja piha-alueet joudutaan mahdollisesti suojaamaan melulta pengerristutuksin/ meluaidoin. Liikerakentamiselle on varattu kaksi erillistä tonttia, joille ajo on Kirjolankadun liikenneympyrästä toteutettavan uuden kadun kautta. Toinen tonteista katkaisee viheryhteyden Riihelänpuistosta Kirjolankadun jalankulku- ja pyöräilytielle.

Vaihtoehto 3

Vaihtoehdossa 3 korostuu puiston osuus ja erillispientalojen aluetta ei esitetä kaava-alueelle. Rivitaloaluetta laajennetaan osittain nykyiselle puisto-alueelle. Kerrostalojen ja liikerakentamisen alue säilyy samanlaisena kuin vaihtoehdossa 1. Alueen toteutuessa väestömäärä lisääntyy noin 280 asukkaalla. Kulku rivitalotonteille on toteutettavissa nykyisen Alhaistenkadun kautta. Uusi katu toteutetaan kerrostalotonttia ja liikerakentamisen tonttia varten kuten vaihtoehdossa 1.

Kaavaluonnosvaihtoehtojen mitoitusta on vertailtu kaavaselostuksen kohdassa 5.1. Ympäristön laatua koskevia tavoitteita tarkennetaan rakentamista ohjaavilla korttelikohtaisilla kaavamääräyksillä luonnosvaiheessa saadun palautteen perusteella valmisteltavaan kaavaehdotukseen. Kirjolankadun melu- ja tärinäselvitys teetetään luonnosvaiheen aikana ja mahdolliset selvityksestä aiheutuvat rakennusten ääneneristävyyttä liikennemelu vastaan koskevat määräykset täydennetään kaavaehdotukseen.

Luonnosvaiheessa päätettiin asettaa nähtäville kaikki kolme luonnosvaihtoehtoa kaupunkilaisten ja alueeseen rajoittuvien naapureiden mielipiteiden kartoittamiseksi maankäytön eri vaihtoehdoista.

Esityslistan liitteet

Esityslistan liitteenä on 13.9.2019 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 18.11.2019 päivätyt kaavaluonnosvaihtoehdot 1, 2 ja 3 sekä luonnosvaiheen kaavaselostus liitteineen.

Kaupunkikehitysjohdaja:

Kaupunkikehityslautakunta päättää asettaa Kirjolankatu-Hakastaronkatu asemakaavaluonnokset 1, 2 ja 3 MRA 30 §:n mukaisesti nähtäville 30 vrk:n ajaksi ja pyytää niistä tarvittavat viranomaislausunnot.

Asemakaavamuutos koskee Alhaisten (13) kaupunginosan kortteleita 14 ja 16, sekä puisto-, suojaviher- ja katualueita ja Kaukvuoren (15) kaupunginosan suojaviheraluetta.

Päätös:

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Kaupunkikehityslautakunta 14.04.2020 § 67

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Virpi Elovaara, virpi.elovaara@salo.fi, p. 02 778 5114.

Luonnosvaihtoehdot olivat laatimisvaiheen kuulemista varten (MRA 30§) nähtävillä 2.1.-3.2.2020 välisen ajan Halikon virastotalossa. Kaavaluonnoksia esiteltiin yleisötilaisuudessa 15.1.2020 Salon kaupungintalolla. Tilaisuuteen osallistui 34 henkilöä. Luonnosvaiheessa jätettiin 3 kirjallista lausuntoa ja 8 mielipidettä.

Kaavaluonnoksesta saatu palaute sekä siihen laaditut vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä, liite 6.

Tiivistelmä mielipiteistä ja lausunnoista

Mielipiteissä pidettiin tärkeänä Riihelänpuiston säilyttämistä ennallaan koko Alhaisten aluetta palvelevana virkistysalueena. Luonnosvaihtoehdon 1 mukaista pientaloaluetta puistoalueella ei pidetty toivottavana. Liikerakentamisen osalta pidettiin yhden tontin vaihtoehtoa hyvänä ja kiertoliittymää Kirjolankadulta toimivana. Alhaistenkatua toivottiin esitettävän päättyvänä katuna. Kerrostalorakentamista Kirjolankadun varteen pidettiin alueelle liian korkeana ja maisemaan sopimattomana. Alueelle toivottiin luonnosvaihtoehdon 2 mukaista matalaa rakentamista kuten rivitaloja tai vanhusten palveluasumista yhdistettynä esim. päiväkotiin. Karjalankadun yleisten rakennusten korttelialueen osalta pidettiin hyvänä luonnosvaihtoehtoa 3, jossa paikoitusalue oli pienennetty nykyisestä ja muutettu puistoalueeksi.

Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunnossa todettiin, että kaavaratkaisu poikkeaa yleiskaavasta viheralueiden ja asuntotyyppijakauman osalta. Kaavaselostuksessa tulee arvioida luonnonympäristöä, viheralueiden riittävyyttä ja liikennettä koskevien seikkojen lisäksi asuntotyyppijakauman ja asukasmäärän muutoksen sekä uuden kauppapaikan muodostumisen vaikutuksia valmisteluaineistossa esitettyä vaikutustenarviointia laajemmin. Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo totesi lausunnossaan, että alueen rakennettu ympäristö tulee esitellä ja kaavaselostusta tulee täydentää alueen kuvauksen ja purkusuunnitelmien osalta. Suunnittelun lähtökohdaksi alueellinen vastuumuseo esitti vaihtoehdon 2 mukaista matalaa rakentamista ja vaihtoehtojen 1 ja 3 mukaista viheryhteyden säilyttämistä Kirjolankadulta puistoalueelle.

Tiivistelmä vastineista

Kaavaehdotus toteutettiin eniten puistoaluetta säilyttävän luonnosvaihtoehdon 3 pohjalta siten, että kerrostalojen korttelialue ja rivitalojen korttelialue yhdistettiin ja muutettiin yleisten rakennusten korttelialueeksi. Asuntotyyppijakaumaa ja asukasmäärän muutosta arvioitiin ja kaavamuutoksen vaikutustenarviointia täydennettiin kaavaselostukseen. Lisäksi teetettiin kaava-alueen melu- ja tärinäselvitys. Kaavaselostusta täydennettiin rakennetun ympäristön kuvauksen osalta sekä kuvattiin päätökset, joilla on perusteltu vanhuspalvelujen käytössä olleista rivitaloista luopumista. Kaavaehdotukseen päädyttiin jättämään suurin osa nykyisestä puistoalueesta ennalleen ja säilyttämään vanhusten palvelujen toteuttamismahdollisuus Alhaistenkadun ja Kirjolankadun rajaamaan yleisten rakennusten kortteliin (Y). Kyseiseen kortteliin voidaan toteuttaa julkisen hallinnon ja julkisten palvelujen rakennuksia. Y-merkintää on tarpeen käyttää, kun ei ole tarpeen tai mahdollista osoittaa korttelialueen käyttötarkoitusta tarkemmin. Merkinnällä halutaan varmistaa tarvittavien palvelujen toteutuminen alueella pitkällä aikavälillä.

Kokonaisuudessaan lausunnot ja mielipiteet sekä niiden vastineet on esitetty kaavaselostuksen liitteenä olevassa vastineraportissa (liite 6).

Kaavaehdotus

Kaupungin asemakaavan muutokselle asettamia tavoitteita täydennettiin luonnosvaiheen nähtävilläolon aikana mahdollistamaan kaavassa tehostetun palveluasumisen yksikön ja palveluasuntojen toteuttamismahdollisuus alueelta purettavien vanhusten rivitalojen tilalle.

Kaavaehdotus päädyttiin laatimaan noudattaen kaavaluonnosvaihtoehtoa 3 puistoalueen ja liikerakentamisen osalta. Kirjolankadun ja Hakastaronkadun rajaaman korttelialueen osalta päädyttiin yhdistämään kerrostalojen ja rivitalojen korttelialue yleisten rakennusten korttelialueeksi, jonka kerrosalasta saadaan enintään 40% käyttää asuin-, liike- ja toimistotilaksi. Kerrosaluku on neljä noudattaen Koulukadun varrella olevan kerrostaloalueen kerrosalukua mahdollistaen vanhusten tehostetun palveluasumisen yksikön toteuttamisen kustannustehokkaasti.

Karjalankadun varrella olevan sairaanhoito-oppilaitoksen osalta valittiin kaavaluonnoksen 3 mukainen ratkaisu, jossa uusin vuonna 1990 valmistunut rakennus on yleisten rakennusten korttelialuetta ja vanhimmat rakennukset ovat rivitalojen korttelialuetta. Opetustoimintaa palvelevaa paikoitus-

aluetta pienennettiin nykyisestä osaksi puistoaluetta. Riihelänpuistosta tehdään kaava-alueen toteutuessa hoitosuunnitelma ja aluetta tullaan kehittämään maisema- ja käyttöniittynä. Voimassa olevan asemakaavan puistoalue vähenee liikerakennusten korttelialueen verran. Vastaavasti puistoaluetta lisätään yllä kuvatun paikoitusalueen muutoksella. Liikerakennusten korttelialueen sijoittaminen Kirjolankadun varteen noudattaa Salon yleiskaavaa, jossa sijainniltaan ohjeellinen lähipalvelujen alue on osoitettu Kirjolankadun varteen kaava-alueesta länteen. Palvelujen alue siirtyy yleiskaavan osoittamasta sijainnista lähemmäs Perniöntietä, mahdollistamaan yleisten palvelujen ja liikerakennusten sijoittamisen kaava-alueelle. Kaavaehdotus ei vaikeuta luontoarvojen säilymistä alueella, koska muinaismuistoalueiden lähiympäristö säilyy ennallaan.

Esityslistan liitteenä on 7.4.2020 päivätty kaavakartta ja kaavaselostus liitteineen.

Kaupunkikehitysjohtaja:

Kaupunkikehityslautakunta esittää, että kaupunginhallitus asettaa 7.4.2020 päivätyn Kirjolankatu-Hakastaronkatu asemakaavan muutoksen sekä sitovan tonttijaon, joka koskee Alhaisten kaupunginosan (13) korttelin 14 tontteja 16-17, korttelin 16 tonttia 2 ja korttelin 26 tonttia 1 virallisesti nähtäville (MRA 27 §) 30 vuorokauden ajaksi ja pyytää kaavaehdotuksesta tarvittavat lausunnot.

Asemakaavan muutos koskee Alhaisten (13) kaupunginosan kortteleita 14 ja 16, sekä puisto-, suojaviher- ja katualuetta ja Kaukvuoren (15) kaupunginosan suojaviheraluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Alhaisten (13) kaupunginosan korttelit 14, 16 ja 26 sekä puisto-, suojaviher- ja katualuetta.

Päätös:

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.