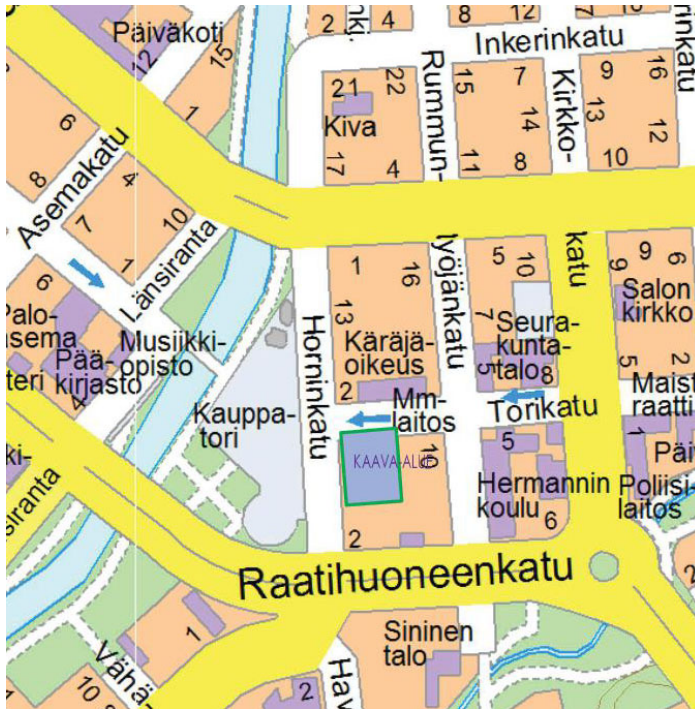


## HORNINKATU 9 – TORIKATU 1, ASEMAKAAVAN MUUTOS



### 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan selostus, joka koskee 19.11.2019 päivättyä asemakaavakarttaa (Horninkatu 9–Torikatu 1).

**Asemakaavan muutos koskee:**

Hermannin (1) kaupunginosan kortteli 3 tonttia 1

**Asemakaavan muutoksella muodostuu:**

Hermannin (1) kaupunginosan kortteli 3 tontti 1

**Alueen sijainti:**

Suunnittelualue sijaitsee Horninkadun ja Torikadun kulmauksessa, Salon torin välittömässä läheisyydessä.

**Kaavan tarkoitus:**

Kaavan tavoitteena on Salon keskustan osayleiskaavan mukaisesti tutkia 6-kerroksisen asuinkerrostalon rakentamista Torikadun varrelle. Samalla kaavaa päivitetään jo rakenteilla olevan Horninkadun kerrostalon osalta.

**Hyväksymiskäsittelyt:**

Kakeltk 22.1.2019

Kakeltk 26.11.2019, KH 9.12.2019

KH xx.xx. 2020, KV xx.xx.2020

## Selostuksen sisällysluettelo

<b>HORNINKATU 9 – TORIKATU 1, ASEMAKAAVAN MUUTOS</b> .....	<b>1</b>
<b>1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</b> .....	<b>1</b>
<b>2 TIIVISTELMÄ</b> .....	<b>3</b>
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET .....	3
2.2 ASEMAKAAVA .....	3
2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN.....	3
<b>3 LÄHTÖKOHDAT</b> .....	<b>3</b>
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA .....	3
3.2 SUUNNITTELUUTILANNE .....	4
<b>4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</b> .....	<b>5</b>
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE .....	5
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET .....	5
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ.....	5
4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET .....	6
4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET .....	6
<b>5 ASEMAKAAVAN KUVAUS</b> .....	<b>8</b>
5.1 KAAVAN RAKENNE .....	8
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN .....	8
5.3 ALUEVARAUKSET .....	8
5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET .....	8
5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT.....	9
5.6 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET .....	9
5.7 NIMISTÖ .....	9
<b>6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b> .....	<b>9</b>
6.1 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS .....	9

### Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. sijaintikartta
2. maanomistuskartta
3. ote Salon keskustan osayleiskaavasta
4. ote ajantasa-asemakaavasta (poistuva kaava)
5. kaavaluonnos 11.1.2019
6. kaavaehdotus 19.11.2019
7. asemakaavan seurantalomake (tilastolomake)

### Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Salon keskustan osayleiskaava 2035

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Asemakaavan muutos perustuu maanomistajan anomukseen alueen kaavoittamisesta. Horninkatu 9 – Torikatu 1 asemakaavan muuttaminen on ollut mukana vuoden 2018 kaavoituskatsauksessa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty 28.12.2017

Asemakaavan muutos oli valmisteluvaiheen kuulemista varten nähtävillä 7.2.2019 – 11.3.2019

Kaavaehdotus oli virallisesti nähtävillä 23.1. –24.2.2020

### 2.2 ASEMAKAAVA

Kaavan tavoitteena on voimassa olevan asemakaavan muuttaminen siten, että kiinteistön osalle osoitetaan lisärakennusoikeutta 6-kerroksisen kerrostalon rakentamisen mahdollistamiseksi Torikadun varrelle keskustan osayleiskaavassa osoitettujen kerroslukujen ja rakennustehokkuuksien puitteissa.

### 2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Alueen toteuttaminen tulee tapahtumaan maanomistajan tarpeiden mukaisesti.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA



*Kuva: Arkkitehtitoimisto C&Co Oy*

#### **Alueen yleiskuvas**

Tontti sijaitsee Salon torin laidalla keskeisellä kaupunkialueella. Ympäröivillä tonteilla sijaitsee nelikerroksisia asuin- ja toimistorakennuksia.

#### **Luonnonympäristö**

Kaavoitettavalla alueella tai sen välittömässä ympäristössä ei ole puistoja tai muuta viheraluetta.

### **Rakennettu ympäristö**

Alue on rakennettua kaupunkiympäristöä. Rakennusoikeutta kaava-alueen voimassa olevassa asemakaavassa on 2980 krsm<sup>2</sup>.

#### Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaava-alueella ei asu henkilöitä tällä hetkellä. Tontilla rakenteilla olevassa rakennuksessa on 38 asuntoa

#### Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue on kaupunkialuetta.

#### Palvelut

Salon kaupungin keskustan palvelut sijaitsevat kävelyetäisyydellä tontista.

#### Liikenne

Kaava-alueen länsipuolella sijaitseva Horninkatu on yksi Salon pääkaduista. Ajonepeudet kadulla ovat alhaiset viereisen torin kävelyliikenteestä johtuen.

Salon paikallisliikenteen reittilinjan linja-autoliikenne kulkee Raatihuoneenkatua pitkin korttelin eteläpuolella. Raatihuoneenkatua käyttää osittain myös Turun ja Helsingin välillä kulkeva pikavuoroliikenne.

#### Tekninen huolto

Kaava-alueella on kunnallistekniikka.

#### Ympäristön suojele ja ympäristöhäiriöt

Tontti sijaitsee keskeisellä kaupunkialueella. Varsinaisia ympäristöhäiriöitä ei ole, mutta torialueen iltatapahtumat saattavat aiheuttaa jonkin verran tavallisuudesta poikkeavaa hälinää.

#### Pilaantuneet maat

Alueella ei ole tiedossa pilaantuneiksi epäiltyjä maa-alueita.

### **Maanomistus**

Alue on yksityisen omistuksessa.

## 3.2 SUUNNITTELUTILANNE

Suunnittelualue on eri kaavoissa osoitettu seuraavin merkinnöin:

#### *Salon keskustan osayleiskaava*

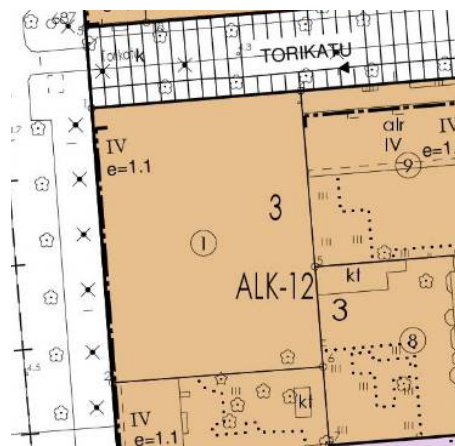
Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Salon keskustan osayleiskaava (10.9.2016).

Yleiskaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta (C). Määräyksen mukaan uudisrakennuksissa katu-tason kerrokseen tulee sijoittaa kadulle aukeavia liikkeitä tai toimistoja vähintään 50% liikekadun varrella sijaitsevan rakennuksen pohjakerroksen kerrosalasta.



### Asemakaava

Alueen voimassa olevan asemakaavan (vah. 31.5.1965) mukaan tontti on yhdistettyjen liike- ja asutokerrostalojen korttelialuetta (ALK-12). Määräyksen mukaan rakennuksen päämassa on sijoitettava katkopisteviivaan kiinni ja sen suuntaiseksi. Päämassan lisäksi saa tontille rakentaa myös yksikerroksisia rakennusosia järjestysoikeuden harkinnan mukaan. ALK-merkinnällä varustetuilla tonteilla on varattava vapaata oleskelutilaa rakentamattomalta pihatasolta yksi neliometri kutakin asuinhuoneistoalan neljää neliometriä kohti. Edellä mainittuihin oleskelu- ja paikoitustiloihin ei saa laskea rakennuksen käytön kannalta välttämättömiä jalankulku- ja liikennetiloja.



ALK-merkinnällä varustetuille tonteille rakennettavien rakennusten kellarikerros on sijoitettava kokonaan maan alle.

Kullakin tontilla on varattava vähintään seuraavat autopaikat:

- 1) asunnot: yksi autopaikka asuinhuoneistoa kohti.
- 2) toimistot, liikehuoneistot ja niihin verrattavat: yksi autopaikka 50 huoneistoalan neliometriä kohti.
- 3) hotellit; yksi autopaikka neljää vierashuonetta kohti.
- 4) ravintolat: yksi autopaikka kymmentä istumapaikkaa kohti.
- 5) kirkot, teatterit, konserttisalit, elokuvateatterit ja kokoushuoneet: yksi autopaikka kymmentä ko. huonetilojen käyttäjää kohti.

### MAANKÄYTTÖSOPIMUS

Kaupungin ja maanomistajan välillä laaditaan maankäyttösopimus. Maankäyttösopimuksessa sovitaan kaavoitettavan alueen yhdyskuntarakenteen toteuttamiskustannusten jakamisesta.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

### 4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Asemakaavan muutos perustuu vuoden 2018-19 kaavoitusohjelmaan.

### 4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

#### Osalliset

Osalliset on esitelty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Osallisia ovat mm. kaava-alueen ja lähiympäristön kiinteistöt ja niiden asukkaat, Salon kaupungin lautakunnat, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos.

### **Vireilletulo**

Kaavamuutos on tullut vireille kaupunginhallituksen päätöksellä 09.1.2018, § 6 (kaavoituskatsauksen hyväksymispäätös). Vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman valmistumisesta kuulutettiin kaupungin ilmoitustaululla ja sanomalehdessä 30.5.2018. Lisäksi kaavamuutoksen käynnistymisestä ilmoitettiin kaava-alueen maanomistajalle ja naapurikiinteistöjen omistajalle kirjeitse.

### **Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt**

#### Maanomistajapalaverit

Kaavan esiselvitysvaiheessa on käyty maanomistajapalavereja tavoitteiden yhteensovittamiseksi.

#### Nähtävillä olo ja valmisteluvaiheen kuuleminen

Kaavaluonnos asetettiin valmisteluvaiheen kuulemista varten (MRA 30§) nähtäville 7.2.-11.3.2019 väliseksi ajaksi. Tästä julkaistiin sanomalehti- ja ilmoitustaulukuulutukset, ilmoitustaululla ja internetissä.

#### Yleisötilaisuus

Kaavoittaja oli tavattavissa kaavaluonnokseen liittyen kaupungintalon aulakahviossa 14.2.2019 klo 15.00 – 18.00. Yhtään osallista ei käynyt paikalla.

#### Virallinen nähtävilläolo ja kuuleminen

Kaavaehdotus asetettiin MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 23.1.-24.2.2020. Nähtävillä olosta ilmoitettiin vain ulkopaikkakuntalaisille kirjeellä. Muille osallisille siitä ilmoitettiin sanomalehti- ja ilmoitustaulukuulutuksella.

## 4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

### **Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet**

Keskustan osayleiskaava on ohjannut kaavaratkaisua. Tontin itälaidalla on sallittu IV-kerroksinen rakentaminen ja tontin sisäosassa on osoitettu rakentamismahdollisuus VI-kerroksiselle rakennukselle.

Tontille on myönnetty rakennuslupa nelikerroksisen asuinkerrostalon rakentamiseksi Horninkadun varteen keväällä 2017 alueella voimassa olevan asemakaavan (vah. 31.5.1965) mukaisesti.

Tällä asemakaavamuutoksella mahdollistetaan lisäksi kuusikerroksisen asuinkerrostalon rakentaminen Torikadun varrelle.

### **Prosessin aikana syntyneet tavoitteet**

Prosessin aikana ei ole tullut muutoksia tavoitteisiin.

## 4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET

### **Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta**

Kaavasta ei laadittu vaihtoehtoja.

## Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) saatiin yksi palaute. Palautteessa otettiin kantaa tontin hallinnanjakosopimukseen sekä Salon kaavojen auto-paikkamääräyksiin vieraspaikoituksen osalta. Palautteessa ei otettu kantaa itse osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

## Laatimisvaiheen kuuleminen, kaavaluonnos nähtävillä 7.2 -11.3.2019

Kooste luonnoksen nähtävillä saaduista lausunnoista ja mielipiteestä sekä vastineet.

Lausunnot, 5kpl

### Rakennus- ja ympäristölautakunta

Rakennus- ja ympäristölautakunnan lausunnossa todetaan, että asemakaavan muutos on Salon keskustan osayleiskaavan mukainen, ei huomautettavaa.

### Varsinais-Suomen Pelastuslaitos, Caruna, Salon Yrittäjät ry ja Varsinais-Suomen ELY-keskus

Ei huomautettavaa

Mielipide, 1kpl

### Yksityishenkilö A

Mielipiteessä otetaan kantaa kiinteistöllä rakenteilla olevan kerrostalon rakennusluvan myöntämisperusteisiin suhteessa vuonna 1965 vahvistettuun kaavaan. Lisäksi huomautetaan Asunto Oy Salon Horninkatu 9 ja rakennustoimisto Asuntomestarit Oy:n välisestä sopimuksesta sekä esitetään huomioita rakennusvalvontaviranomaisena toimivan kaupunkikehityslautakunnan puheenjohtajan roolista.

### *Vastine*

*Mielipiteessä ei esitetä kannanottoja, joilla on vaikutusta kaavan laatimiseen. Ei muutoksia kaavaan.*

*Hallintolain 28§ virkamiehen esteellisyysperusteiden mukaan hankkeesta vastaavan rakennusvalvontaviranomaisen toimiminen myös kaupunkikehityslautakunnan puheenjohtajana ei ole esteellisyysongelma, koska kaksoisroolia ei ole sinällään kielletty. Ei voida katsoa, että luottamus virkamiehen puolueettomuuteen olisi tässä tapauksessa muusta erityisestä syystä vaarantunut.*

### Yhteenveto muutoksista, joita kaavaluonnoksen on tehty saadun palautteen ja lisäselvitysten perusteella:

- Kiinteistönomistajan toivomuksesta rakennusoikeutta on laskettu tehokkuudesta  $e=1,7$  tehokkuuteen  $e=1,55$ .
- Kaavamääräysten yleisiä määräyksiä on täydennetty

## Virallinen nähtävilläolo, kaavaehdotus nähtävillä 23.1. –24.2.2020

Ehdotusvaiheessa ei pyydetty lausuntoja, koska luonnosvaiheen nähtävillä olona yhteydessä viranomaisilla ei ollut huomautettavaa eikä kaavaan tehty oleellisia muutoksia.

Muistutus, 1kpl

### Yksityishenkilö B

Horninkadun ja Torikadun kulmaukseen valmiiksi rakennettu kerrostalo sopii kaupunkikuvaan.

Osayleiskaavan mukaisesti tutkittu 6-kerroksisen asuinkerrostalon rakentamisesta Torikadun varrelle – Hornikadun uuden kerrostalon taakse kuitenkin olisi liian massiivinen. Saisi olla edessä olleen korkuisena tai paremminkin muutamaa kerrosta matalampana. Parhaiten siihen sopisi avopihamainen liikerakennus.

#### *Vastine*

*Kuten muistutuksessa todetaan, Salon keskustan osayleiskaavassa 2035 on osoitettu Torikadun varrelle kuusikerroksisen (VI) rakennuksen rakentamismahdollisuus. Kaavaratkaisu on osayleiskaavan tavoitteiden mukainen.*

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 KAAVAN RAKENNE

#### **Mitoitus**

Kaava-alueen pinta-ala on 2709 m<sup>2</sup>.

Keskustan osayleiskaavassa tontti jakautuu tehokkuuden ja kerrosluvun osalta kahteen osaan. Torin puoleisella osalla (Horninkatu) tehokkuus on e=1,1 ja kerrosluku IV, tontin sisäosalla (Torikatu) e=2,0 ja kerrosluku VI.

asemakaava	tehokkuus	pinta-ala	rakennusoikeus
Horninkatu	e=1,1 (keskustan oyk )	1280 m <sup>2</sup>	1408 krsm <sup>2</sup>
Torikatu	e=2,0 (keskustan oyk )	1428 m <sup>2</sup>	2856 krsm <sup>2</sup>
Koko tontti	e=1,57	2709,0 m <sup>2</sup>	4264 krsm <sup>2</sup>

Voimassa olevassa asemakaavassa tehokkuus on tontilla e=1,1, joka oikeuttaa tontilla 2980m<sup>2</sup> rakennusoikeuteen. Horninkadun varrelle 26.4.2017 myönnetyssä rakennusluvassa rakennusoikeutta on käytetty 3170m<sup>2</sup>. Rakentaminen painottuu Horninkadun varteen, joka tontin käytön, kaupunkikuvan ja -rakenteen sekä naapurikiinteistöjen kannalta on parempi ratkaisu kuin tontin sisäosan tehokas rakentaminen.

Kaavaluonnoksessa tontin kokonaistehokkuudeksi määriteltiin e=1,7, joka oli hieman suurempi kuin osayleiskaavan osoittama tontin kokonaistehokkuus. Nähtävillä olon jälkeen maanomistaja toi esille toiveen rakennusoikeuden laskemisesta tehokkuudesta e=1,7 tehokkuuteen e=1,55.

### 5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Asemakaavalla toteutetaan Salon ydinkeskustan uudistumista ja tiivistymistä. Neljään kerrokseen rakentaminen Horninkadun varrella sekä korkeamman rakentamisen osoittaminen korttelin sisäosiin ovat osayleiskaavan tavoitteiden mukaisia.

### 5.3 ALUEVARAUKSET

Asemakaava-alue on kokonaisuudessaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL).

### 5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

#### **Yhdyskuntarakenteeseen ja kaupunkikuvaan**

Asemakaava tehostaa alueen maankäyttöä tiivistäen kaupunkirakennetta.



Torin varren kaupunkikuva yhtenäistyy uudisrakentamisen myötä. Kaavan sallima neljään kerrokseen rakentaminen torin varrella on linjassa jo olemassa olevan rakennuskannan kanssa Horninkadulla.

### **Asumiseen ja palveluihin**

Asuinkerrostalorakentaminen tuo lisää asukkaita ydinkeskustaan ja voimistaa täten keskustan elinvoimaisuutta. Väestöpohjan kasvu keskustassa on eduksi olemassa olevien palveluiden säilymiselle ja uusien tuottamiselle.

Asemakaavassa edellytetään liiketilarakentamista Horninkadun varrella ensimmäisessä kerroksessa, joten torinvarren kaupallinen liikeympäristö vahvistuu.

### **Liikenteeseen**

Uudet asunnot asukkaineen lisäävät jonkin verran autoliikennettä alueella. Keskustan monipuoliset palvelut sijaitsevat kuitenkin kävelyetäisyydellä.

### **Talouteen**

Täydennysrakentaminen on kaavataloudellisesti kannattavaa, koska alueella on monipuoliset palvelut, liikenneyhteydet sekä teknisen huollon verkot valmiina.

- 5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT  
Ympäristöstä ei aiheudu häiriöitä. Rakennus suojaa piha-alueita liikennemelulta.
- 5.6 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET  
Merkinnät ja määräykset ovat liitteenä
- 5.7 NIMISTÖ  
Asemakaavalla ei muodostu uutta nimistöä

## **6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

- 6.1 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS  
Horninkadun varren asuinkerrostalolla on rakennuslupa voimassa olevan kaavan nojalla ja rakennus on rakenteilla, arvioitu valmistumisajankohta rakennukselle on talvi 2019. Rakennus on valmistunut talvella 2020.  
Torikadun rakennus tulee toteutumaan maanomistajan intressien mukaan.

Salossa 15 päivänä kesäkuuta 2020

Tarja Pennanen  
asemakaavapäällikkö