

Kaupunkikehityslautakunta	§ 10	22.01.2019
Kaupunkikehityslautakunta	§ 229	26.11.2019
Kaupunginhallitus	§ 475	09.12.2019
Kaupunginhallitus	§ 267	22.06.2020

## **Asemakaavan muutos, Horninkatu 9 - Torikatu 1, hyväksymisvaihe**

1373/10.02.03/2017

Kaupunkikehityslautakunta 22.01.2019 § 10

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Tarja Pennanen, tarja.pennanen@salo.fi,  
p. 02 778 5101

Horninkatu 9 – Torikatu 1 asemakaavan muutos on ollut mukana vuoden 2018 kaavoituskatsauksessa, jonka kaupunginhallitus on hyväksynyt 9.1.2018. Asemakaavan muutos perustuu Asunto Oy Salon Torikatu 1 c/o Rakennustoimisto Asuntomestarit Oy:n kaavamuutosanomukseen. Kaava-alue sijaitsee Horninkadun ja Torikadun kulmauksessa torin itälaidalla. Alue on kooltaan 2709 m<sup>2</sup>.

Maanomistajan tavoitteena on voimassa olevan asemakaavan muuttaminen siten, että kiinteistön osalle osoitetaan lisärakennusoikeutta VI-kerroksisen kerrostalon rakentamisen mahdollistamiseksi Torikadun varrelle. Kaupungin tavoitteena on asuntorakentamisen mahdollistaminen keskustan osayleiskaavan tavoitteiden mukaisesti, osayleiskaavassa osoitettujen kerroslukujen ja rakennustehokkuuksien puitteissa

Horninkadun varrella kiinteistölle on myönnetty rakennuslupa voimassa olevan asemakaavan mukaisesti IV-kerroksisen asuinkerrostalon rakentamiseksi 12.4.2017. Nykyisen asemakaavan mukaan tontille voi rakentaa IV-kerroksisen yhdistettyjen liike- ja asuinkerrostalojen rakennuksen tonttitehokkuudella e=1.1.

Keskustan osayleiskaavassa tontille on osoitettu rakentamista Horninkadun varteen neljään (IV) kerrokseen tehokkuudella e=1,1 ja tontin sisäosaan naapuritonttien rajalle kuuteen (VI) kerrokseen tehokkuudella e=2,0. Osayleiskaavan mukaan uudisrakennuksissa katutason kerrokseen tulee sijoittaa kadulle aukeavia liikkeitä tai toimistoja vähintään 50% liikekadun varrella sijaitsevan rakennuksen pohjakerroksen kerrosalasta.

Kaavaluonnoksessa Horninkadun varrelle on esitetty IV-kerroksinen asuinkerrostalon rakentamismahdollisuus siten, että vähintään 50 % ensimmäisen kerroksen kerrosalalle tulee sijoittaa kadulle avautuvia liike- ja toimistotiloja. Torikadun varrelle on osoitettu VI-kerroksisen asuinrakennuksen rakentamismahdollisuus keskustan osayleiskaavan tavoitteiden mukaisesti.

Kaavaluonnoksessa kokonaistonttitehokkuus on e=1,7. Rakennusalasta suurin osa on osoitettu torin laidalle Horninkadulle ja pienempi osuus

Torikadun varrelle. Tontin sisäosalle ei ole osoitettu rakentamista. Rakentamisen painopiste sijoittuu täten Horninkadun varrelle. Esitetyllä ratkaisulla on vähennetty uudisrakentamisen haittoja naapuritonttien suuntaan.

Esityslistan liitteenä on kaavaluonnoskartta.

Kaupunkikehitysjohtaja:

Kaupunkikehityslautakunta päättää asettaa Horninkatu 9 – Torikatu 1 asemakaavaluonnoksen nähtäville MRA 30 §:n mukaisesti 30 vrk:n ajaksi.

Asemakaavan muutos koskee Hermannin (1) kaupunginosan korttelia 3 tonttia 1.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Hermannin (1) kaupunginosan kortteli 3 tontti 1.

Päätös:

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Kaupunkikehityslautakunta 26.11.2019 § 229

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Tarja Pennanen, tarja.pennanen@salo.fi, p. 044 778 5101

Kaavaluonnos oli nähtävillä 7.2 – 11.3.2019. Laatimisvaiheen kuulemisen yhteydessä jätettiin yksi mielipide ja annettiin viisi lausuntoa. Lausunnonantajilla ei ollut huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

Yhteenveto muutoksista, joita kaavaluonnokseen 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

Kaupungilla on tarkoitus tehdä Asunto Oy Salon Torikatu 1, c/o Rakennustoimisto Asuntomestarit Oy:n kanssa maankäyttösopimus. Tarkoituksena on, että kaupunki neuvottelee sopimuksesta kaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana.

Esityslistan liitteenä on kaavakartta ja kaavaselostus liitteineen.

Kaupunkikehitysjohtaja:

Kaupunkikehityslautakunta esittää, että kaupunginhallitus asettaa 19.11.2019 päivätyn Horninkatu 9 – Torikatu 1 asemakaavan muutoksen virallisesti nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti 30 vrk:n ajaksi ja pyytää

kaavaehdotuksesta tarvittavat lausunnot.

Asemakaavan muutos koskee Hermannin (1) kaupunginosan korttelia 3 tonttia 1.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Hermannin (1) kaupunginosan kortteli 3 tontti 1.

Päätös:

Pöytäkirjaan merkittiin, että Pasi Lehti poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn aikana klo 17.33.

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Kaupunginhallitus 09.12.2019 § 475

Kaupunginjohtaja:

Kaupunginhallitus asettaa 19.11.2019 päivätyn Horninkatu 9 – Torikatu 1 asemakaavan muutoksen virallisesti nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti 30 vrk:n ajaksi ja pyytää kaavaehdotuksesta tarvittavat lausunnot.

Asemakaavan muutos koskee Hermannin (1) kaupunginosan korttelia 3 tonttia 1.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Hermannin (1) kaupunginosan kortteli 3 tontti 1.

Päätös:

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

Merkittiin, että Juha Punta ilmoitti omistavansa osakkeen asemakaava-alueella ja poistui esteellisenä tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Kaupunginhallitus 22.06.2020 § 267

Esittelijä poisti asian esityslistalta.