

## **Lausunto asemakaavan muutoksesta, Kirjolankatu-Hakastaronkatu, ehdotusvaihe**

2707/10.02.03/2019

Rakennus- ja ympäristölautakunta 10.06.2020 § 89

Valmistelija: rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja Janne Ranki, janne.ranki@salo.fi, 02 778 2300, ympäristönsuojelupäällikkö Heidi Veck, heidi.veck@salo.fi, 02 778 7800, ympäristöterveyspäällikkö Riitta Suutari, riitta.suutari@salo.fi, puh. (02) 778 4601.

Salon kaupunkisuunnittelussa on valmisteltavana asemakaavan muutos, joka koskee Alhaisten (13) kaupunginosan kortteleita 14 ja 16, sekä puisto-, suojaviher- ja katualuetta ja Kaukvuoren (15) kaupunginosan suojaviheraluetta.

Asemakaavoitus on käynnistetty kaupungin aloitteesta. Kaupungin 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.

Salon kaupunginhallitus pyytää rakennus- ja ympäristölautakunnan lausuntoa kaavaehdotuksesta. Lausunto pyydetään antamaan kirjallisesti kaupunginhallitukselle osoitettuna osoitteeseen Salon kaupunki, PL 77, 24101 Salo tai sähköisesti osoitteeseen kirjaamo@salo.fi viimeistään 24.6.2020 klo 16.00.

### **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 paikoitusaluetta 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.

Kaavaehdotus on MRA 27 §:n nojalla virallisesti nähtävillä 25.05.-24.6.2020 välisen ajan Salon kaupungintalon ilmoitustaululla (Tehdaskatu 2) ja Salon kaupungin internetsivulla osoitteessa [www.salo.fi/asebakaavat](http://www.salo.fi/asebakaavat).

Kokouksen oheismateriaalina on kaavaehdotus ja kaavaseloste.

Rakennusvalvonnan kannanotto:

Rakennusvalvonta on tutustunut kaavaselostukseen ja kaavakarttaan. Rakennusvalvonnalla ei ole lausuttavaa kaavaehdotuksesta.

Ympäristönsuojelun kannanotto:

Ei lausuttavaa.

Ympäristöterveydenhuollon kannanotto:

Promethor Oy:n tärinä- ja runkomeluselvityksen mukaan alueelle voidaan kaavoittaa asuinrakennuksia ja kauppapaikka luonnosvaiheen asemakaavaselostuksen mukaisesti niiden sijaitessa vähintään 30 metrin etäisyydellä Kirjolankadusta. Promethor Oy:n tieliikennemeluselvityksen mukaan melutaso alittaa ohjearvot ennustetilanteessa suunniteltujen asuinrakennusten piha-alueilla kummassakin kaavaluonnosvaihtoehdossa (kaavaluonnos 1 ja 2). Melun osalta tulee kiinnittää huomiota ulko-oleskelualueiden sijoittumiseen lähimmäksi Kirjolankatua sijoittuvilla asuinrakennuksilla. Kyseisissä kortteleissa piha-alueet tulee sijoittaa rakennusmassan suojaan alueelle, jolla melutaso täyttää ohjearvot. Rakennusten eteläpuoleiselle alueelle ei suositella sijoitettavan oleskelualueita. Laskennan perusteella julkisivuihin kohdistuvat äänitasot ovat pieniä, eikä asuin- ja liikerakennusten julkisivuille ole tarpeen esittää ääneneristävyysvaatimuksia. Kaavaluonnosvaihtoehdon 1 asuinkerrostalojen parvekkeet suositellaan suojattavan lasituksin rakennusten lounais-, kaakkois- ja koillisjulkisivuilla, jotta niillä saavutetaan päiväajan ohjearvo 55 dB(A).

Terveysuojeluviranomainen muistuttaa, että yleisten rakennusten- (Y) ja liikerakennusten (KL) korttelialueiden tiloihin ei tule osoittaa sellaista toimintaa, josta saattaa aiheutua terveyshaittaa alueen asukkaille (melu, haju, pöly). Terveysuojeluviranomainen muistuttaa myös lähivirkistysalueiden säilyttämisen tärkeydestä osana terveellistä ja turvallista elinympäristöä. Yhdyskuntarakenteen tiivistämisessä tulisi myös

huomioida rakentamisvaiheen vaikutukset alueella olevaan rakennuskantaan ja pyrkiä estämään vaikutukset tai pitämään ne mahdollisimman vähäisinä. Terveysturvallisuusviranomaisella ei ole muuta huomautettavaa asemakaavamuutosehdotuksen suhteen. Terveysturvallisuuden kannalta on keskeistä huolehtia hyvästä yhdyskuntarakenteesta, lähivirkistysalueista, turvallisista liikennejärjestelyistä sekä asianmukaisesta meluntorjunnasta.

Rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja:

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää antaa valmistelun mukaiset kannanotot kaavaehdotuksesta.

Päätös:

Merkittiin, että Esa Asikainen liittyi kokoukseen klo 17.25 tämän asian käsittelyn aikana.

Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi esittelijän päätösehdotuksen.