

Hämeenojankatu 11 Asemakaavan muutos



Sisällysluettelo

1 Perus- ja tunnistetiedot	3
2 Tiivistelmä	4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2 Asemakaava	4
3 Lähtökohdat	4
3.1 Selvitys suunnittelualan oloista	4
3.2 Suunnittelutilanne	5
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	5
4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet	5
4.1 Asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve	5
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	5
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	6
4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	6
4.5 Kaavaprosessin aikana saatu palaute ja sen huomioon ottaminen	7
5 Asemakaavan kuvaus	7
5.1 Kaavan rakenne ja aluevaraukset	7
5.4 Kaavan vaikutukset	7
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	8
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	9
5.4.3 Muut vaikutukset	9
5.5 Ympäristön häiriötekijät	9
5.6 Kaavamerkinnot ja – määräykset	9
5.7 Nimistö	9
6 Asemakaavan toteutus	9
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	9
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	9
6.3 Toteutuksen seuranta	9

Liitteet

1. sijaintikartta
2. maanomistuskartta
3. ote Keskustan osayleiskaava 2035
4. ote ajantasa-asemakaavasta (poistuva asemakaava)
5. laatimisvaiheen kaavaluonnos 19.8.2020
6. kaavaehdotus 21.9.2020
7. asemakaavan seurantalomake (tilastolomake)

Kansilehden kuva: Viistokuva © 2015 BLOM

1 Perus- ja tunnistetiedot

Asemakaavan selostus, joka koskee 21.9.2020 päivättyä asemakaavakarttaa (Hämeen-
ojankatu 11).

Asemakaavan muutos koskee:

Ollikkalan (6) kaupunginosan korttelin 66 tonttia 1.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Ollikkalan (6) kaupunginosan korttelin 66 tontti 1.

Asianumero:

3061/10.02.03/2020

Kaavan laatija:

Salon kaupungin kaupunkisuunnitteluosasto
Kaavoitusarkkitehti Virpi Elovaara

Kaavan vireille tulo:

Kaavoituskatsaus KH 30.3.2020 §116 ja kirje osallisille 19.8.2020.

Kaavan käsittely:

Kaupunkikehityslautakunta, KH

Alueen sijainti:

Suunnittelualue sijaitsee lähellä Salon keskustaa Ollikkalan kaupunginosassa. Kaava-
alue on kooltaan n. 9066 m².

Kaavan tarkoitus:

Kaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa nykyinen lastentarharakennusten kortteli-
alue mahdollistamaan vanhusten palveluasuminen kyseisessä korttelissa.

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista:

Sisällysluettelo sivulla 2.

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavamuutoksen laadinta sisältyy Salon kaupunginhallituksen 30.3.2020 §116 hyväksymään kaavoituskatsaukseen vuodelle 2020. Kaava laaditaan kaupungin aloitteesta. Vireilletulosta ja laitimisvaiheen kuulemisesta ilmoitettiin osallisille kirjeellä 19.8.2020.

2.2 Asemakaava

Kaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa nykyinen lastentarharakennusten korttelialue vastaamaan kaupunginhallituksen 22.6.2020 §270 myöntämää poikkeamista voimassa olevan asemakaavan käyttötarkoituksesta mahdollistamaan vanhusten palvelukodin rakentaminen kiinteistöllä 734-6-66-1 osoitteessa Hämeenojankatu 11.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Suunnittelualue on kooltaan noin 9066 m². Se sijaitsee Ollikkalan kaupunginosassa osoitteessa Hämeenojankatu 11. Suunnittelualueelta on matkaa Salon keskusta noin kaksi kilometriä.

Suunnittelualueella sijaitsee päiväkotirakennus, jolle on myönnetty purkulupa 29.4.2020.

Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa. Alueesta on tehty vuokrasopimus 12.6.2020 perustettavan yhtiön lukuun. Suunnittelualueen ja lähiympäristön maanomistus käy ilmi liitteestä 2.



Opaskartta © Salon kaupunki

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

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:

Muuttuva työpaikkatoimintojen alue (TPLMK) Maankäytön painotukseltaan muuttuva, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävien julkisten tai yksityisten palvelujen, työpaikkatoimintojen, toimitilakeskittymien ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuustoimintojen alue. Sisältää asuntoalueita.

Suunnittelumääräys: Alueen vaiheittaista muutosta tulee edistää johdonmukaisella suunnittelulla ja kaavoituksella hyvää sijaintia ja saavutettavuutta hyödyntäen. Alueen maankäytön, liikenteellisten ratkaisujen ja palvelujen yhteensovittamisen tulee olla kaupunki- ja taajamakuvaa eheyttävää. Väistyvien toimintojen merkitys tulee tunnistaa ja toimintaedellytykset turvata vuorovaikutteisella suunnittelulla. Alueelle ei saa sijoittaa uutta asumista, jos sille kohdistuu ympäristöhäiriöitä.

Keskustan osayleiskaava 2035

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Keskustan osayleiskaava 2035. Kaavassa alue on julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY). Tehokkuus on 2,0 ja kerrosluku I.

Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa (hyv. 21.08.1980) alue on lastentarharakennusten korttelialuetta (YSL-1). Kerrosluku on yksi ja rakennusoikeus 1200 m².

seuraavat autopaikat:

1) sairaalat yms. sosiaaliset laitokset: yksi autopaikka neljää potilaspaikkaa kohti. Jos tontilla on asuntoja henkilökuntaa varten, tulee näitä varten lisäksi varata yksi autopaikka kutakin asuinhuoneistoa kohti.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve

Asemakaavoitus on käynnistetty kaupungin aloitteesta. Kaupungin tavoitteena on muuttaa asemakaavaa mahdollistamaan sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten rakentaminen alueelle. Ollikkalan päiväkodille on rakennettu uudet tilat viereiselle Ollikkalan koulun tontille ja kaavamutoksen kohteena olevan tontin päiväkotirakennuksen purkamisesta on tehty päätös 29.4.2020.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan laadinta on kaupungin kaavoitusohjelmassa vuodelle 2020 ja sisältyy kaupunginhallituksen 30.3.2020 §116 hyväksymään kaavoituskatsaukseen vuodelle 2020.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Tämä asemakaavan muutos on luonteeltaan tekninen ja vaikutuksiltaan vähäinen. Osallisia ovat kaupunki, kaava-alueen vuokraaja ja kaava-alueeseen rajoittuvat kiinteistöt. Kaavamutoksen luonteen ja osallisten pienen määrän vuoksi kaavaprosessissa on noudatettu kevennettyä menettelyä.

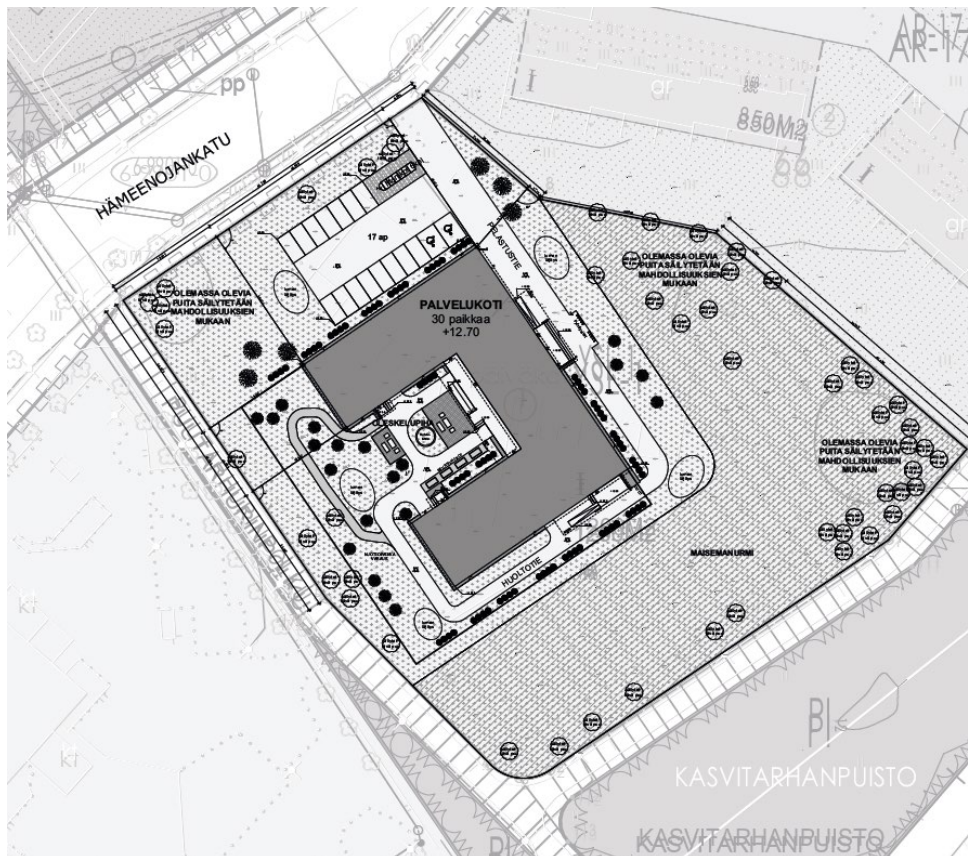
Vireilletulosta ilmoittaminen ja laativaiheen kuuleminen/ kaavaluonnosvaihe:

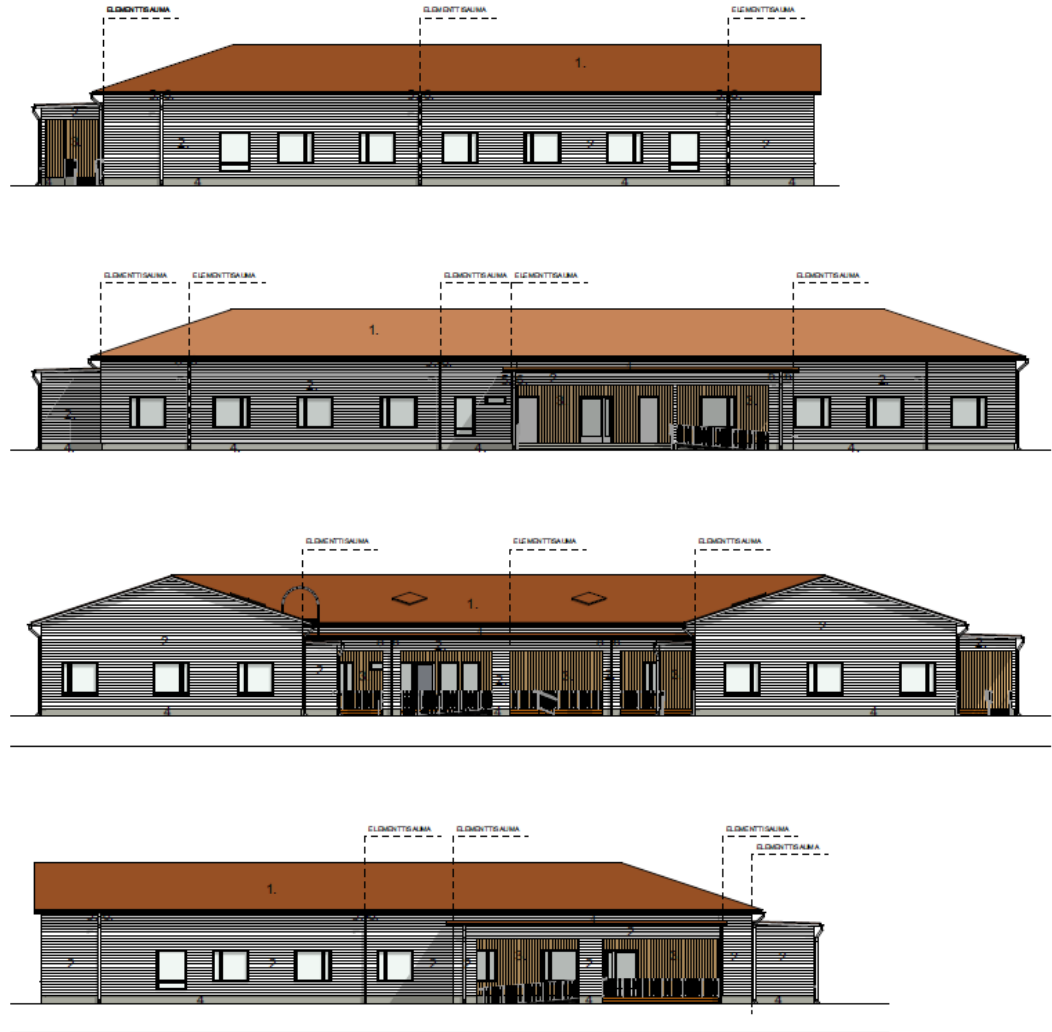
Vireilletulosta ja laativaiheen kuulemisesta ilmoitettiin maanomistajille kirjeitse 19.8.2020. Kuulemiskirjeen liitteenä oli karttaote, josta kävi ilmi suunniteltu muutos sekä kaavaa koskevat määräykset. Maanomistajille varattiin aikaa mielipiteiden esittämiseen 4.9.2020 saakka. Maanomistajilta ei tullut kaavamutosta koskevaa palautetta.

4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaava toteutettiin kaupunginhallituksen myöntämän poikkeamisen mukaisena. Poikkeamisen yhteydessä käytiin neuvotteluja vanhusten palvelukodin rakennuslupakuvista. Luonnokset olivat poikkeamisen liitteenä. Asemakaavamutoksessa tontin nykyinen rakennusoikeus ja kerrosluku eivät muutu. Muutos kohdistuu ainoastaan kaavan osoittamaan käyttötarkoitukseen.

Alla otteet poikkeamisen liitteenä olleista asemapiirroksista ja julkisivuista:





4.5 Kaavaprosessin aikana saatu palaute ja sen huomioon ottaminen

Laatimisvaiheen kuuleminen

Osallisilta ei tullut kaavamuutosta koskevaa palautetta. Kaavaluonnoksesta ei pyydetty lausuntoja, koska kyseessä on vähäinen muutos, jonka vaikutukset kohdistuvat vain suunnittelualueeseen.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne ja aluevaraukset

Kaava-alueen pinta-ala on 9 066 m². Alue on varattu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YS). Rakennusoikeus on 1 200 kerrosneliömetriä ja kerrosluku on yksi.

5.4 Kaavan vaikutukset

Kaavamuutos täydentää lähialueen palveluverkkoa mahdollistaen vanhustenpalvelujen toteuttaminen alueella. Kaava toteuttaa yleiskaavaa.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaavamuuosalueen väestömäärä lisääntyy toteutuksesta riippuen.

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Toteutuessaan asemakaava tehostaa alueen nykyistä maankäyttöä ja mahdollistaa laadukkaan ja esteettömän ympäristön rakentamisen ja lisää alueen palvelutarjontaa.

Asuminen

Alueen väestömäärä lisääntyy toteutettavan vanhusten palvelukodin asukkaiden määrän verran.

Palvelut ja työpaikat

Kaava mahdollistaa uusien palvelualan työpaikkojen syntymistä.

Virkistys

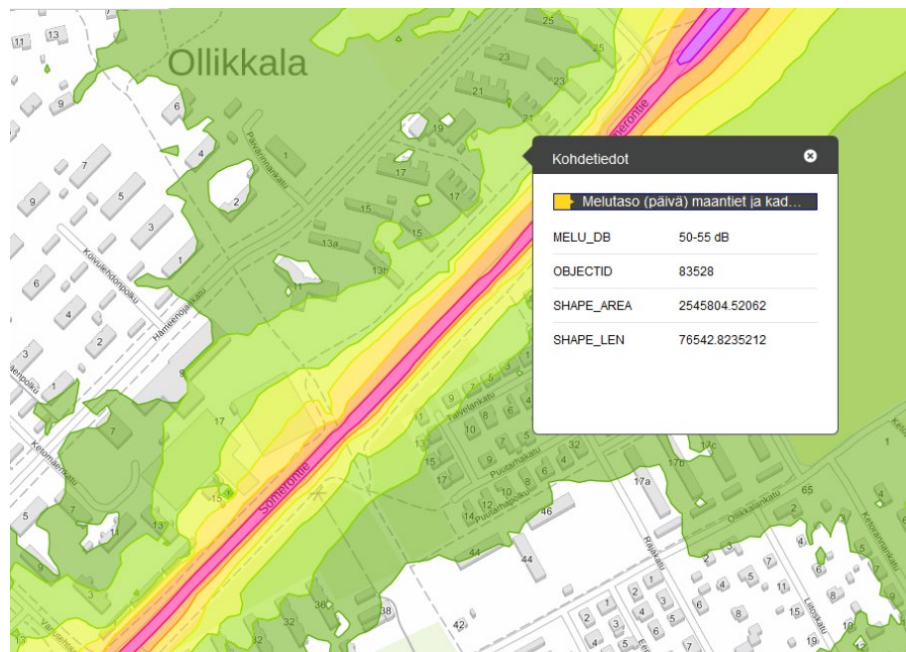
Kaava-aluetta ympäröiviin virkistysalueisiin ei tule muutoksia.

Liikenne

Liikennejärjestelyihin ei tule muutoksia.

Ympäristöhäiriöt

Ympäristöhäiriötä aiheutuu uudisrakennusten toteutusvaiheen aikana. Poikkeamisen ehtona oli, että rakennusluvan yhteydessä pitää ottaa huomioon meluohjeavot. Väyläviraston sivuilta löytyy tästä alueesta tehty melukartta vuodelta 2017, ja sen mukaan koko kiinteistön alueella melutaso päivällä ei ylitä 55 dB, joten vieressä menevä Somerontie ei aiheuta erityisiä vaatimuksia, vaan voidaan olettaa, että ääniympäristöä koskeva tekninen vaatimus täyttyy, kun rakennus ja ulkoalue suunnitellaan asetuksen mukaisesti.



Melukartta vuodelta 2017.

Sosiaalinen ympäristö

Kaavamuuos lisää mahdollisuuksia toteuttaa alueelle vanhusväestöä palvelevaa asumista.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Rakentamisella ei ole vaikutuksia luonnonympäristöön. Tontin suuri koko mahdollistaa viihtyisän piha-alueen toteutuksen.

5.4.3 Muut vaikutukset

Liikenne kyseisellä kohdalla vähenee, toiminnan luonteen muuttuessa päiväkodista vanhusten palvelukodiksi.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueelle aiheutuu häiriötä liikenteen melusta ja tärinästä. Uudisrakennusten julkisivuille ei ole tarpeen määrittää erityisiä ääneneristävyysvaatimuksia. Oleskelualueet tulee toteuttaa melulta suojattuina.

5.6 Kaavamerkinnot ja – määräykset

Kaavamääräykset ja – merkinnot käyvät ilmi liitteenä 6 olevasta kaavakartasta.

5.7 Nimistö

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta nimistöön.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Toteutusta ohjaavat kaavamääräykset.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Poikkeamispäätöksen mukaiselle rakennukselle on myönnetty rakennuslupa 25.8.2020.

6.3 Toteutuksen seuranta

Rakennusvalvontatoimisto seuraa rakentamisen laatua myöntäessään rakennuslupia. Kaupunkisuunnitteluosasto on mukana rakentamisen ohjaamisessa ja antaa tarvittaessa lausuntoja kaavamääräyksistä ja rakennustavasta.

Salossa 21. päivänä syyskuuta 2020

Virpi Elovaara
kaavoitusarkkitehti