

Asemakaavan muutos, Hämeenojankatu 11, ehdotusvaihe

3061/10.02.03/2020

Kaupunkikehityslautakunta 29.09.2020 § 177

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Virpi Elovaara, virpi.elovaara@salo.fi,
p. 044 778 5114

Kaavamuutoksen vireilletulo, lähtökohdat ja tavoitteet

Hämeenojankatu 11 asemakaavan muutos on mukana Salon kaupunginhallituksen 30.3.2020 § 116 hyväksymässä kaavoituskatsauksessa vuodelle 2020. Kaava laaditaan kaupungin aloitteesta. Kaavamuutosalue on kooltaan noin 9066 m². Se sijaitsee Ollikkalan kaupunginosassa osoitteessa Hämeenojankatu 11.

Asemakaavan muutos koskee Ollikkalan (6) kaupunginosan korttelin 66 tonttia 1.

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.

Suunnittelualueelta on matkaa Salon keskustaan noin kaksi kilometriä. Suunnittelualueella sijainnut päiväkotirakennus on purettu. Palvelukodin rakentamiselle poikkeamis päätöksen mukaisesti on myönnetty rakennuslupa 25.8.2020.

Suunnittelualueen nykytilanne

Suunnittelualue on eri kaavoissa osoitettu seuraavin merkinnöin:

Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava

Kaavamääräys:

Muuttuva työpaikkatoimintojen alue (TPLMK) Maankäytön painotukseltaan muuttuva, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävien julkisten tai yksityisten palvelujen, työpaikkatoimintojen, toimitilakeskitymien 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 taajamakuvaan eheyttävää. Väistyvien toimintojen merkitys tulee tunnistaa ja toimintaedellytykset tur-

vata vuorovaikutteisella suunnittelulla. Alueelle ei saa sijoittaa uutta asu-
mista, jos sille kohdistuu ympäristöhäiriöitä.

Keskustan osayleiskaava 2035

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Keskustan osayleis-
kaava 2035. Kaavassa alue on julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta
(PY). Tehokkuus on 2,0 ja kerrosluku 1.

Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa (hyv. 21.08.1980) alue on lastentarha-
rakennusten 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 lisäk-
si varata yksi autopaikka kutakin asuinhuoneistoa kohti.

Kaavaehdotus

Asemakaavan muutos on luonteeltaan tekninen ja vaikutuksiltaan vähäi-
nen. Osallisia ovat kaupunki, kaava-alueen vuokraaja ja kaava-alueeseen
rajoittuvat kiinteistöt. Kaavamuutoksen luonteen ja osallisten pienen mää-
rän vuoksi kaavaprosessissa on noudatettu kevennettyä menettelyä.
Asemakaavan muutoksen vireilletulosta ja laatimisvaiheen kuulemisesta il-
moitettiin maanomistajille kirjeellä 19.8.2020. Kuulemiskirjeen liitteenä oli
karttaote, josta kävi ilmi voimassa oleva asemakaava ja suunniteltu muutos
sekä kaavaa koskevat määräykset. Maanomistajille varattiin aikaa mielipi-
teiden esittämiseen 4.9.2020 saakka. Maanomistajilta ei tullut kaavamuu-
tosta koskevaa palautetta.

Asemakaava toteutettiin kaupunginhallituksen myöntämän poikkeamisen
mukaisena. Poikkeamisen yhteydessä käytiin neuvotteluja vanhusten pal-
velukodin rakennuslupakuvista. Luonnokset olivat poikkeamisen liitteenä.
Asemakaavamuutoksessa tontin nykyinen rakennusoikeus ja kerrosluku
säilyvät ennallaan. Muutos kohdistuu ainoastaan kaavan osoittamaan käyt-
tötarkoituksmerkintään. Uusi kaavamääräys YS mahdollistaa sosiaalitointa
ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten rakentamisen alueelle.

Esityslistan liitteenä on kaavakartta ja kaavaselostus liitteinen.

Kaupunkikehitysjohdaja:

Kaupunkikehityslautakunta esittää, että kaupunginhallitus asettaa
21.9.2020 päivätyn Hämeenojankatu 11 asemakaavan muutoksen viralli-
sesti nähtäville (MRA 27 §) 14 vuorokauden ajaksi.

Asemakaavan muutos koskee Ollikkalan (6) kaupunginosan korttelin 66
tonttia 1.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Ollikkalan (6) kaupunginosan kort-
telin 66 tontti 1.

Päätös:

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.