

Kaupunkikehityslautakunta
Kaupunginhallitus

§ 177
§ 402

29.09.2020
26.10.2020

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 poikkeamispäätöksen 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 taajamakuva eheyttävää.

Väistyvien toimintojen merkitys tulee tunnistaa ja toimintaedellytykset turvata vuorovaikutteisella suunnittelulla. Alueelle ei saa sijoittaa uutta asuamista, 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 1.

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.

Kaavaehdotus

Asemakaavan muutos on luonteeltaan tekninen ja vaikutuksiltaan vähäinen. Osallisia ovat kaupunki, kaava-alueen vuokraaja ja kaava-alueeseen rajoittuvat kiinteistöt. Kaavamuutoksen luonteen ja osallisten pienen määrän vuoksi kaavaprosessissa on noudatettu kevennettyä menettelyä. Asemakaavan muutoksen vireilletulosta ja laatimisvaiheen kuulemisesta ilmoitettiin 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 mielipiteiden esittämiseen 4.9.2020 saakka. Maanomistajilta ei tullut kaavamutosta koskevaa palautetta.

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

Esityslistan liitteenä on kaavakartta ja kaavaselostus liitteinen.

Kaupunkikehitysjohtaja:

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

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

Asemakaavan muutoksella muodostuu Ollikkalan (6) kaupunginosan korttelin 66 tontti 1.

Päätös:

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Kaupunginhallitus 26.10.2020 § 402

Vt. kaupunginjohtaja:

Kaupunginhallitus asettaa 21.9.2020 päivätyn Hämeenojankatu 11 asemakaavan muutoksen virallisesti nähtäville (MRA 27 §) 14 vuorokauden ajaksi.

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

Asemakaavan muutoksella muodostuu Ollikkalan (6) kaupunginosan korttelin 66 tontti 1.

Päätös:

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.