

Kaupunkikehityslautakunta	§ 10	22.01.2019
Kaupunkikehityslautakunta	§ 229	26.11.2019
Kaupunginhallitus	§ 475	09.12.2019
Kaupunginhallitus	§ 267	22.06.2020
Kaupunginhallitus	§ 333	14.09.2020
Kaupunkikehityslautakunta	§ 196	20.10.2020
Kaupunginhallitus	§ 425	09.11.2020

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

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 kaavamuuosanomukseen. 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  $e=1,7$ . Rakennusalaista 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.

Kaupunginhallitus 14.09.2020 § 333

Valmistelija: asemakaavapäällikkö Tarja Pennanen,  
tarja.pennanen@salon.fi, p. 044 778 5101, kaupunginlakimies Antti Mäkelä,

antti.makela@salo.fi, p. 044 7782302

Asemakaavamuutosprosessin aikana eduskunnan oikeusasiamiehelle (EOA) on tehty rakennuslupapäätösmenettelyyn liittyen laillisuusvalvontakantelu, johon on saatu EOA:n kanteluratkaisu 25.3.2020. Kanteluratkaisussa on annettu moitteet rakennuslupapäätöksen perusteluista ja osin päätöksen lainvastaisuudesta.

Kantelussa esitettiin kanteluperuste myös koskien Horninkatu 9- Torikatu 1 asemakaavan muutosprosessin käsittelyä. Tätä ei ole vielä tutkittu, koska vakiintuneen käytännön mukaan oikeusasiamies ei puutu vireillä oleviin asioihin. Asemakaavan lainmukaisuuteen liittyvät kysymykset on mahdollista saattaa hallinto-oikeuden tutkittavaksi sen jälkeen, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan.

Asemakaavaproessin aikana rakennusvalvonnan tarkastusinsinööri on toiminut myös kaupunkikehityslautakunnan puheenjohtajana ja ollut siten mukana kaavaproessissa. Hallintolain 28 §:n 1 momentin 7 yleislausekkeen mukaan virkamies on esteellinen, jos luottamus hänen puolueettomuuteensa muusta erityisestä syystä vaarantuu. Vaikka tavanomaisessa tilanteessa viranhaltijan kaksoisrooli rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörinä ja kaupunkikehityslautakunnan puheenjohtajana ei automaattisesti synnytä esteellisyyttä, rakennuslupaproessista annettu moite on voinut aiheuttaa tilanteen, jossa lautakunnan puheenjohtajan puolueettomuus on saattanut vaarantua.

Edellä esitettyyn perustuen on syytä palauttaa kaavaehdotus takaisin kaupunkikehityslautakunnan käsittelyyn jäävittömässä kokoonpanossa ja asetettavaksi uudelleen ehdotuksena nähtäville.

Vt. kaupunginjohtaja:

Kaupunginhallitus päättää palauttaa kaavaehdotuksen uudelleen valmisteltavaksi kaupunkikehityslautakunnan ja kaupunginhallituksen käsittelyä varten.

Päätös:

Merkittiin, että kaupunkikehitysjohtaja Mika Mannervesi oli kokouksen alussa paikalla toimiakseen asiantuntijana asialla.

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

Kaupunkikehityslautakunta 20.10.2020 § 196

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

Horninkatu 9 – Torikatu 1 asemakaavan muutos oli virallisesti nähtävillä 23.1 – 24.2. 2020.Kevään nähtävilläolon yhteydessä kaavaehdotuksesta

saatiin yksi muistutus. Muistutus ja kaavoittajan vastine ovat kaavaselostuksen kohdassa 4.5. Muistutus ei aiheuttanut muutoksia kaavaehdotukseen.

Asemakaavan muutos oli tarkoitus saattaa hyväksymiskäsittelyyn kesäkuussa 2020, mutta kaupunginhallituksen kokouksessa 22.6.2020 § 267 esittelijä poisti kaavan listalta. Asia otettiin uudestaan käsittelyyn syyskuun kokouksessa 14.9.2020 § 333.

Kaupunginhallituksen syyskuun kokouksessa kaavaehdotus päätettiin palauttaa uudelleen valmisteltavaksi kaupunkikehityslautakunnan ja kaupunginhallituksen käsittelyä varten. Kaavaehdotusta tulee käsitellä lautakunnan jäävittömässä kokoonpanossa ja kaava asettaa uudestaan ehdotuksena nähtäville.

Uudelleen nähtäville asettaminen ei aiheuta tässä vaiheessa muutoksia kaavakarttaan. Selostusta on täydennetty uudelleen nähtäville asettamisen osalta.

Esityslistan liitteenä on kaavakartta ja kaavaselostus liitteinen.

Kaupunkikehitysjohdaja:

Kaupunkikehityslautakunta esittää, että kaupunginhallitus asettaa 19.11.2019 päivätyin Horninkatu 9 – Torikatu 1 asemakaavan muutoksen uudestaan 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:

Merkittiin pöytäkirjaan, että puheenjohtaja Timo Tammi poistui tämän asian käsittelyn ajaksi klo 17.54 – 17.58. Puolueettomuuden vaarantuminen muusta erityisestä syystä (hallintolaki 28.1 § kohta 7), kanteluun saadun ratkaisun kohteena oleminen ja omaa aiempaa virhettä asiallisesti koskeva kaavamuuotos.

Puheenjohtajana tämän asian kohdalla toimi Marjaana Mänkäri.

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Vt. kaupunginjohtaja:

Kaupunginhallitus asettaa 19.11.2019 päivätyn Horninkatu 9 – Torikatu 1 asemakaavan muutoksen uudestaan 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.