

Selostuksen sisällysluettelo

Horninkatu 9 – Torikatu 1, asemakaavan muutos	1
1 Perus- ja tunnistetiedot	1
2 Tiivistelmä	3
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	3
2.2 Asemakaava.....	3
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	3
3 Lähtökohdat	3
3.1 Selvitys suunnittelualan oloista	3
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	3
3.1.2 Luonnonympäristö.....	3
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	4
3.1.4 Maanomistus.....	4
3.2 Suunnittelutilanne	4
3.2.1 Maankäyttösopimus	5
4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet	6
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	6
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	6
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö.....	6
4.3.1 Osalliset	6
4.3.2 Vireilletulo	6
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	6
4.4 Asemakaavan tavoitteet	6
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	6
4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet.....	7
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	7
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	7
4.5.2 Mielenpitoet ja niiden huomioonottaminen.....	7
4.5.3 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	12
5 Asemakaavan kuvaus	13
5.1 Kaavan rakenne.....	13
5.1.1 Mitoitus.....	13
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	13
5.3 Aluevaraukset	13
5.4 Kaavan vaikutukset	13
5.4.1 Yhdyskuntarakenteeseen ja kaupunkikuvaan.....	13
5.4.2 Asumiseen ja palveluihin.....	13
5.4.3 Liikenteeseen.....	14
5.4.4 Talouteen.....	14
5.5 Ympäristön häiriötekijät	14
5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	14
5.7 Nimistö	14
6 Asemakaavan toteutus	14
6.1 Toteuttaminen ja ajoitus	14

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. sijaintikartta
2. maanomistuskartta
3. ote Salon keskustan osayleiskaavasta
4. ote ajantasa-asemakaavasta (poistuva kaava)
5. kaavaluonnos 11.1.2019
6. kaavaehdotus 19.11.2019
7. asemakaavan seurantalomake (tilastolomake)

Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista: Salon keskustan osayleiskaava 2035

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos perustuu maanomistajan anomukseen alueen kaavoittamisesta. Horninkatu 9 – Torikatu 1 asemakaavan muuttaminen on ollut mukana vuoden 2018 kaavoituskatsauksessa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty 28.12.2017

Asemakaavan muutos oli valmisteluvaiheen kuulemista varten nähtävillä 7.2.2019 – 11.3.2019

Kaavaehdotus oli virallisesti nähtävillä 23.1. –24.2.2020

Kaavaehdotus oli uudestaan virallisesti nähtävillä 30.11. – 29.12.2020

2.2 Asemakaava

Kaavan tavoitteena on voimassa olevan asemakaavan muuttaminen siten, että kiinteistön osalle osoitetaan lisärakennusoikeutta 6-kerroksisen kerrostalon rakentamisen mahdollistamiseksi Torikadun varrelle keskustan osayleiskaavassa osoitettujen kerroslukujen ja rakennustehokkuuksien puitteissa.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueen toteuttaminen tulee tapahtumaan maanomistajan tarpeiden mukaisesti.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista



Havainnekuva: Arkkitehtitoimisto C&Co Oy

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Tontti sijaitsee Salon torin laidalla keskeisellä kaupunkialueella. Ympäröivillä tonteilla sijaitsee nelikerroksisia asuin- ja toimistorakennuksia.

3.1.2 Luonnonympäristö

Kaavoitettavalla alueella tai sen välittömässä ympäristössä ei ole puistoja tai muuta viheraluetta.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Alue on rakennettua kaupunkiympäristöä. Rakennusoikeutta kaava-alueen voimassa olevassa asemakaavassa on 2980 krsm².

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaava-alueen rakennus on valmistunut kaavoitusprosessin aikana. Rakennuksessa on 38 asuntoa.

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue on kaupunkialuetta.

Palvelut

Salon kaupungin keskustan palvelut sijaitsevat kävelyetäisyydellä tontista.

Liikenne

Kaava-alueen länsipuolella sijaitseva Horninkatu on yksi Salon pääkaduista. Ajoneudet kadulla ovat alhaiset viereisen torin kävelyliikenteestä johtuen.

Salon paikallisliikenteen reittilinjan linja-autoliikenne kulkee Raatihuoneenkataa pitkin korttelin eteläpuolella. Raatihuoneenkataa käyttää osittain myös Turun ja Helsingin välillä kulkeva pikavuoroliikenne.

Tekninen huolto

Kaava-alueella on kunnallistekniikka.

Ympäristön suojelu ja ympäristöhäiriöt

Tontti sijaitsee keskeisellä kaupunkialueella. Varsinaisia ympäristöhäiriöitä ei ole, mutta torialueen iltatapahtumat saattavat aiheuttaa jonkin verran tavallisuudesta poikkeavaa hälinää.

Pilaantuneet maat

Alueella ei ole tiedossa pilaantuneiksi epäiltyjä maa-alueita.

3.1.4 Maanomistus

Alue on yksityisen omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

Suunnittelualue on eri kaavoissa osoitettu seuraavin merkinnöin:

Salon keskustan osayleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Salon keskustan osayleiskaava (10.9.2016).

Yleiskaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta (C). Määräyksen mukaan uudisrakennuksissa katutason kerrokseen tulee sijoittaa kadulle aukeavia liikkeitä tai toimistoja vähintään 50% liikekadun varrella sijaitsevan rakennuksen pohjakerroksen kerrosalasta.



Kaavaote keskustan osayleiskaavasta

Asemakaava

Alueen voimassa olevan asemakaavan (vah. 31.5.1965) mukaan tontti on yhdistettyjen liike- ja asutokerrostalojen korttelialuetta (ALK-12).

Määräyksen mukaan rakennuksen päämassa on sijoitettava katkopisteviivaan kiinni ja sen suuntaiseksi. Päämassan lisäksi saa tontille rakentaa myös yksikerroksisia rakennusosia järjestysoikeuden harkinnan mukaan. ALK- merkinnällä varustetuilla tonteilla on varattava vapaata oleskelutilaa rakentamattomalta pihatasolta yksi neliömetri kutakin asuinhuoneistoalan neljää neliömetriä kohti. Edellä mainittuihin oleskelu- ja paikoitustiloihin ei saa laskea rakennuksen käytön kannalta välttämättömiä jalankulku- ja liikennetiloja.

ALK-merkinnällä varustetuille tonteille rakennettavien rakennusten kellarikerros on sijoitettava kokonaan maan alle.

Kullakin tontilla on varattava vähintään seuraavat autopaikat:

- 1) asunnot: yksi autopaikka asuinhuoneistoa kohti.
- 2) toimistot, liikehuoneistot ja niihin verrattavat: yksi autopaikka 50 huoneistoalan neliömetriä kohti.
- 3) hotellit; yksi autopaikka neljää vierashuonetta kohti.
- 4) ravintolat: yksi autopaikka kymmentä istumapaikkaa kohti.
- 5) kirkot, teatterit, konserttitalit, elokuvateatterit ja kokoushuoneet: yksi autopaikka kymmentä ko. huonetilojen käyttäjää kohti.



Kaavaote asemakaavasta

3.2.1 Maankäyttösopimus

Kaupungin ja maanomistajan välillä laaditaan maankäyttösopimus. Maankäyttösopimuksessa sovitaan kaavoitettavan alueen yhdyskuntarakenteen toteuttamiskustannusten jakamisesta.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos perustuu vuoden 2018-19 kaavoitusohjelmaan.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osalliset on esitelty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Osallisia ovat mm. kaava-alueen ja lähiympäristön kiinteistöt ja niiden asukkaat, Salon kaupungin lautakunnat, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos.

4.3.2 Vireilletulo

Kaavamuutos on tullut vireille kaupunginhallituksen päätöksellä 09.1.2018, § 6 (kaavoituskatsauksen hyväksymispäätös). Vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman valmistumisesta kuulutettiin kaupungin ilmoitustaululla ja sanomalehdessä 30.5.2018. Lisäksi kaavamuutoksen käynnistymisestä ilmoitettiin kaava-alueen maanomistajalle ja naapurikiinteistöjen omistajalle kirjeitse.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Maanomistajapalaverit

Kaavan esiselvitysvaiheessa on käyty maanomistajapalavereja tavoitteiden yhteensovittamiseksi.

Nähtävillä olo ja valmisteluvaiheen kuuleminen

Kaavaluonnos asetettiin valmisteluvaiheen kuulemista varten (MRA 30§) nähtäville 7.2.-11.3.2019 väliseksi ajaksi. Tästä julkaistiin sanomalehti- ja ilmoitustaulukuulutukset, ilmoitustaululla ja internetissä.

Yleisötilaisuus

Kaavoittaja oli tavattavissa kaavaluonnokseen liittyen kaupungintalon aulakahviossa 14.2.2019 klo 15.00 – 18.00. Yhtään osallista ei käynyt paikalla.

Virallinen nähtävilläolo ja kuuleminen

Kaavaehdotus asetettiin MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 23.1.-24.2.2020. Nähtävillä olosta ilmoitettiin vain ulkopaikkakuntalaisille kirjeellä. Muille osallisille siitä ilmoitettiin sanomalehti- ja ilmoitustaulukuulutuksella.

Virallinen nähtävilläolo ja kuuleminen (uudestaan nähtävillä)

Kaavaehdotus asetettiin uudestaan MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 30.11.-29.12.2020. Nähtävillä olosta ilmoitettiin vain ulkopaikkakuntalaisille kirjeellä. Muille osallisille siitä ilmoitettiin sanomalehti- ja ilmoitustaulukuulutuksella.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Keskustan osayleiskaava on ohjannut kaavaratkaisua. Tontin itälaidalla on sallittu IV-kerroksinen rakentaminen ja tontin sisäosassa on osoitettu rakentamismahdollisuus VI-kerroksiselle rakennukselle.

Tontille on myönnetty rakennuslupa nelikerroksisen asuinkerrostalon rakentamiseksi Horninkadun varteen keväällä 2017 alueella voimassa olevan asemakaavan (vah. 31.5.1965) mukaisesti.

Tällä asemakaavamuutoksella mahdollistetaan lisäksi kuusikerroksisen asuinkerrostalon rakentaminen Torikadun varrelle.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Prosessin aikana ei ole tullut muutoksia tavoitteisiin.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Kaavasta ei laadittu vaihtoehtoja.

4.5.2 Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) saatiin yksi palaute. Palautteessa otettiin kantaa tontin hallinnanjakosopimukseen sekä Salon kaavojen auto-paikkamääräyksiin vieraspaikoituksen osalta. Palautteessa ei otettu kantaa itse osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Laatimisvaiheen kuuleminen, kaavaluonnos nähtävillä 7.2 -11.3.2019

Kooste luonnoksen nähtävillä saaduista lausunnoista ja mielipiteestä sekä vastineet.

Lausunnot, 5kpl

Rakennus- ja ympäristölautakunta

Rakennus- ja ympäristölautakunnan lausunnossa todetaan, että asemakaavan muutos on Salon keskustan osayleiskaavan mukainen, ei huomautettavaa.

Varsinais-Suomen Pelastuslaitos, Caruna, Salon Yrittäjät ry ja Varsinais-Suomen ELY-keskus

Ei huomautettavaa

Mielipide, 1kpl

Yksityishenkilö A

Mielipiteessä otetaan kantaa kiinteistöllä rakenteilla olevan kerrostalon rakennusluvan myöntämisperusteisiin suhteessa vuonna 1965 vahvistettuun kaavaan. Lisäksi huomautetaan Asunto Oy Salon Horninkatu 9 ja rakennustoimisto Asuntomestarit Oy:n välisestä sopimuksesta sekä esitetään huomioita rakennusvalvontaviranomaisena toimivan kaupunkikehityslautakunnan puheenjohtajan roolista.

Vastine

Mielipiteessä ei esitetä kannanottoja, joilla on vaikutusta kaavan laatimiseen. Ei muutoksia kaavaan.

Hallintolain 28§ virkamiehen esteellisyysperusteiden mukaan hankkeesta vastaavan rakennusvalvontaviranomaisen toimiminen myös kaupunkikehityslautakunnan puheenjohtajana ei ole esteellisyysongelma, koska kaksoisroolia ei ole sinällään kielletty. Ei voida katsoa, että luottamus virkamiehen puolueettomuuteen olisi tässä tapauksessa muusta erityisestä syystä vaarantunut.

Vastinetta on täydennetty syksyn 2020 aikana.

Asemakaavamuutosprosessin aikana eduskunnan oikeusasiamiehelle (EOA) on tehty rakennuslupapäätösmenettelyyn liittyen laillisuusvalvontakantelu, johon on saatu EOA:n kanteluratkaisu 25.3.2020.

Vaikka tavanomaisessa tilanteessa viranhaltijan kaksoisrooli rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörinä ja kaupunkikehityslautakunnan puheenjohtajana ei automaattisesti synnytä esteellisyyttä, rakennuslupaprosessista annettu moite on voinut aiheuttaa tilanteen, jossa lautakunnan puheenjohtajan puolueettomuus on saattanut vaarantua.

Yhteenveto muutoksista, joita kaavaluonnoksen 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

Virallinen nähtävilläolo I, kaavaehdotus nähtävillä 23.1. –24.2.2020

Ehdotusvaiheessa ei pyydetty lausuntoja, koska luonnosvaiheen nähtävillä olona yhteydessä viranomaisilla ei ollut huomautettavaa eikä kaavaan tehty oleellisia muutoksia.

Muistutus, 1kpl

Yksityishenkilö B

Horninkadun ja Torikadun kulmaukseen valmiiksi rakennettu kerrostalo sopii kaupunkikuvaan.

Osayleiskaavan mukaisesti tutkittu 6-kerroksisen asuinkerrostalon rakentamisesta Torikadun varrelle – Horninkadun uuden kerrostalon taakse kuitenkin olisi liian massiivinen. Saisi olla edessä olleen korkuisena tai paremminkin muutamaa kerrosta matalampana. Parhaiten siihen sopisi avopihamainen liikerakennus.

Vastine

Kuten muistutuksessa todetaan, Salon keskustan osayleiskaavassa 2035 on osoitettu Torikadun varrelle kuusikerroksisen (VI) rakennuksen rakentamismahdollisuus. Kaavaratkaisu on osayleiskaavan tavoitteiden mukainen. Ei muutoksia kaavakarttaan.

Virallinen nähtävilläolo II, kaavaehdotus uudestaan nähtävillä 30.11. – 29.12.2020

Lausunnot, 1kpl

Caruna Oy

Ei lausuttavaa kaavaehdotuksesta.

Muistutus, 1kpl

Yksityishenkilö C

Horninkatu 9-Torikatu 1 asemakaava on suunniteltava oikeusperiaatteita noudattaen useamman tontin alueelle

Kiinteistönomistajan (Horninkatu 9-Torikatu 1) motiivi asemakaavamuutoksessa Kiinteistönomistaja teki Horninkatu 9:ään uuden asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksen, jossa on vapailla asuntomarkkinoilla myytäviä tiloja seitsemässä (7) kerroksessa. Valmisteilla olevan Horninkatu 9-Torikatu 1 asemakaavaehdotuksen aikana,

kiinteistönomistaja haki rakennuslupaa em. rakennushankkeelle, kun rakennuspaikalla oli voimassa asemakaava, joka sallii rakentaa paikalle enintään neli (4) kerroksisen asuinkerrostalon. Kiinteistönomistajan motiivi oli saada mahdollisimman suuri taloudellinen hyöty. Miten rakennusluvan käsittelyssä seitsemään kerrokseen suunniteltu asuinkerrostalo viranomaisten ja päättäjien toimesta saatiin mahtumaan neljään kerrokseen? Tämä oli mahdollista, kun Salon rakentamisen ohjauksen viranomaiset jättivät perustelematta ja kertomatta asioita julkisuuteen viranomaispäätöksissään. Tämän virheen on Eduskunnan apulaisoikeusasiamies todennut päätöksessään 25.3.2020 (LIITE 1). Salon rakentamisen ohjauksen viranomaisten toimesta kerrottiin toisenlaista totuutta uudesta rakennushankkeesta ja kaavoituksesta kuntalaisille ja naapureille.

Asemakaavan laadinnan aikana on rikottu maankäyttö- ja rakennuslakia yhden kiinteistönomistajan motiivin ja etujen toteutumiseksi

Horninkatu 9-Torikatu 1 asemakaavaprosessin aikana rakennusvalvontaviranomaisena toimiva tarkastusinsinööri Timo Tammi on ollut tätä asemakaavaehdotusta käsittelevän kaupunkikehityslautakunnan puheenjohtajana. Hän on ollut tietoinen sekä asemakaavan tavoitteista että kiinteistönomistajan em. rakennuslupaani liittyvistä tavoitteista. Kaupunkikehityslautakunnan puheenjohtaja on rakennusvalvontaviranomaisena edistänyt kiinteistönomistajan tavoitteita maankäyttö- ja rakennuslain vastaisesti, mm. myöntämällä rakennusluvan (25.4.2017/2017-136) (LIITE 2) koko kiinteistön alueelle ulottuvalle maanalaiselle autosuojalle (1300 m²) vastoin voimassa olevaa asemakaavaa. Tämän lain rikkomuksen on myös Eduskunnan apulaisoikeusasiamies todennut päätöksessään 25.3.2020 (LIITE 1).

Kaupunkikehityslautakunnan puheenjohtaja on rakennusvalvontaviranomaisena myös myöntänyt tälle kiinteistölle rakennusluvan viisikerroksiselle asuinkerrostalolle vastoin voimassa olevaa asemakaavaa. Tämän nyt nähtävillä olevan asemakaavan selostuksessa todetaan kuitenkin, että ”Tontille on myönnetty rakennuslupa nelikerroksisen asuinkerrostalon rakentamiseksi Horninkadun varteen keväällä 2017 alueella voimassa olevan asemakaavan (vah. 31.5.1965) mukaisesti.” Edellä mainittu väite on totuuden vastainen ja virheellinen. Eduskunnan apulaisoikeusasiamies on päätöksessään 25.3.2020 todennut, että ”Rakennusluvan leikkauskuvasta kuitenkin ilmenee, että Horninkatu 9:n kerrostalossa on maanalaisten tilojen lisäksi 5 liike- ja/tai asuintiloiksi suunniteltua kerrosta sekä ullakko.” Allekirjoittaneen kantelusta (LIITE 3) apulaisoikeusasiamiehelle näkyy yksityiskohtaisesti, miten kaavoitettavalle tontille hyväksyttiin 5-kerroksinen asuinkerrostalo vastoin voimassa olevaa asemakaavaa.

Salon kaupunkikehityslautakunta päätti 22.1.2019 Timo Tammen johdolla asettaa Horninkatu 9-Torikatu 1 asemakaavan nähtäville (LIITE 4). Asemakaava sisältää mm. asemakaavamääräykset: ”ma LP-2 Maanalainen tila pysäköintiä varten” ja ”Horninkatuun rajoittuvaan rakennukseen ei sallita pääkäyttötarkoituksen mukaista ullakkoa”.

Rakennusvalvontaviranomainen, tarkastusinsinööri Timo Tammi myönsi 25.4.2017 (LIITE 2) rakennusluvan 1300 m²:n pihamaan alaiselle autosuojalle ilman, että asemakaavassa oli oikeutta sellaisen rakentamiseen. Kaupunkikehityslautakunta päätti puheenjohtajansa johdolla 22.1.2019, että asemakaavamuutoksella tehdään jälkikäteen tontille ma LP-2 asemakaavamääräys, kun maanalainen autosuoja on jo rakennettu.

Kaupunkikehityslautakunnan puheenjohtaja päätti rakennusvalvontaviranomaisena myöntää rakennusluvan 2018-479 (LIITE 5) käyttöullakon rakentamiseksi 21.9.2018 kaavoituksen alaiselle tontille, kun tälle tontille valmisteilla olevassa asemakaavassa

käyttöullakko suunniteltiin kiellettäväksi. Kaupunkikehityslautakunnan puheenjohtajan toiminta kaavoitettavalla tontilla lautakunnan puheenjohtajana ja rakennusvalvontaviranomaisena rikkoi oikeusperiaatteita ja oli oikeudellisesti ristiriitaista ja yhtä kiinteistönomistajaa suosivaa.

Kaupunkikehityslautakunnan puheenjohtajan viranomaispäätöksillä suuri taloudellinen hyöty yhdelle kiinteistönomistajalle

Kaupunkikehityslautakunnan puheenjohtaja Timo Tammi on tämän Horninkatu 9- Torikatu 1 -asemakaavan valmistelun aikana rakennusvalvontaviranomaisena myöntänyt maankäyttö- ja rakennuslain vastaisesti rakennusluvan kiinteistölle Horninkatu 9- Torikatu 1 suuren maanalaisen pysäköintitilan rakentamiseksi, rakennusluvan 5-kerroksisen asuinkerrostalon rakentamiseksi vastoin voimassa olevaa asemakaavaa ja rakennusluvan käyttöullakon rakentamiseksi vastoin hänen johdolla valmistella olevaa asemakaavaa. Hän on antanut tälle kiinteistölle naapurikiinteistöjä huomattavasti suuremmat taloudelliset, arviolta yli 1,5-2 miljoonan euron hyödyt.

Asemakaava tulee laatia laajemmalle alueelle ja kiinteistönomistajia tulee kohdella tasapuolisesti

Eduskunnan apulaisoikeusasiamies toteaa päätöksessään 25.3.2020: ”Samalla haluan kiinnittää huomiota siihen, että maankäyttö- ja rakennuslain mukaista lupamennettelyä ei ole tarkoitettu korvaamaan kaavoituksella tapahtuvaa vuorovaikutteista maankäytön suunnittelua. Viitaten Horninkatu 9:ää koskevaan vireillä olevaan asemakaavan muutoksen toteamiseen hankekaavoituksena, ei vastaa maankäyttö- ja rakennuslaissa asetettuja tavoitteita suunnittelun ensisijaisuudesta ja vuorovaikutteisesta suunnitteluprosessista, jossa kuntalaisille taataan mahdollisuus osallistua omaa elinympäristöään koskevaan päätöksentekoon. Asemakaavoituksen tarkoitus on luoda rakentamisen edellytyksiä ja ratkaista rakentamisen edellytykset yksityiskohtaisesti ja ennakkolisesti vuorovaikutteisessa suunnitteluprosessissa. Tähän liittyy myös maankäyttö- ja rakennuslain 51 §:ssä säädetty kunnan velvollisuus pitää kaavat ajan tasalla.”

Kaupunkikehityslautakunnan puheenjohtaja Timo Tammi on tämän Horninkatu 9- Torikatu 1 -asemakaavan valmistelun aikana ja rakennusvalvontaviranomaisena saman kiinteistön rakennusluvan valmistelijana ja päättäjänä ohittanut vireillä olevan asemakaavan vuorovaikutteisuuden ja ylittänyt vireillä olevan asemakaavan säännökset.

Horninkatu 9- Torikatu 1 asemakaava tulee hylätä ja asemakaavoitus tulee laatia tätä yhtä kiinteistöä laajemmalle alueelle. Asemakaava tulee laatia maankäyttö- ja rakennuslain oikeusperiaatteita, maanomistajien tasapuolista kohtelua noudattaen ja ottaen huomioon, että tontille Horninkatu 9 on jo rakennettu 5-kerroksinen asuinkerrostalo vastoin voimassa olevaa vanhaa asemakaavaa ja vastoin nyt nähtävillä olevaa asemakaavaa.

Salossa rakentamisen ohjauksen päättäjät rikkovat toistuvasti oikeusperiaatteita. Harmaat päätökset ovat Salon sairautta.

Rakentamisen ohjauksen päättäjät ovat Salossa rikkoneet oikeusperiaatteita mm. SSO:n myllyn purkuasiassa ja useiden kerrostalojen lupa-asioissa osoitteissa Helenankatu 12, Hämeentie 29 ja Horninkatu 9. Salossa mm. rakentamisen ohjauksen oikeusperiaatteita ja osaamista ei arvosteta. Tietämättömyys on tehnyt tilaa eetti-

sesti ja moraalisesti arveluttavalle politiikalle ja laittomuuksille laajemminkin. Ihmisten, niin yksittäisen kuntalaisten kuin yhteisönkin, käyttäytymistä ohjaavat talouden halut, joiden toteuttamiseksi Salossa tehdään harmaita päätöksiä ja rikotaan oikeusperiaatteita elämän eri tasoilla.

Vastine

Muistutuksen alussa otetaan kantaa yhtiöjärjestykseen. Asemakaavan laatija ei ole tietoinen yhtiöjärjestyksistä eivätkä ne kuulu kaavaprosessiin.

Salon keskustan osayleiskaava 2035 antaa Horninkadulla mahdollisuuden nelikerroksiselle rakentamiselle ja tämä on ollut kaavoittajan lähtökohtana. Asia on kirjattu jo osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan seuraavasti: 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. Kaavoittaja ei ole missään vaiheessa muuttanut näkökantaansa.

Ensimmäistä rakennuslupaa käsiteltäessä rakennus tulkittiin kaavoituksen puolesta nelikerroksiseksi. Lupaprosessissa tapahtuneet asiat eivät ole vaikuttaneet kaavan laatimiseen eikä tältä osin myöskään ole pyritty vaikuttamaan kaavan laatimiseen. Uudisrakennuksessa on suoritettu lopputarkastus, jonka lopputuloksena Horninkatu 9 ensimmäisen kerroksen liikehuoneistojen matalat tilat jäivät henkilökunnan sosiaalituloiksi ja vitriinikäyttöön, pääasialliseen käyttöön niitä ei ole hyväksytty.

Muistutuksessa otetaan kantaa ullakon rakentamiseen. Kaavoittaja on antanut asiasta seuraavan lausunnon:

Hakemuksessa on esitetty käyttöullakon rakentamista.

Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 115§:n mukainen määräys, jonka mukaan kaavoitetulla alueella ullakolle saa sijoittaa pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaista tilaa (kerrosalaan luettavaa tilaa) vain jos se kaavassa erikseen mainitaan. Voimassa oleva kaava ei mahdollista ullakon rakentamista.

Tontilla on käynnissä asemakaavan muutos, jota valmistellaan voimassa olevan keskustan osayleiskaavan määräysten mukaan. Osayleiskaavan määräysten mukaan korttelin tai sen osan suurin sallittu kerrosluku sisältää myös kerrosalaan kuulumattomat tilat kuten ullakon.

Käyttöullakon saattaminen tulevaisuudessa käyttötarkoituksen mukaiseksi tilaksi ei siis tule olemaan mahdollista. Kattoikkunoiden rakentaminen rakennukseen ei ole tarkoituksenmukaista.

Kellarin autopaikoituksesta voidaan todeta, että paikoituksen rakentaminen kellari-kerrokseen on nähty koko hankkeen aikana ainoastaan positiivisena asiana ja auto-suojan rakentaminen kellariin on ollut yhtenä kaavoituksen lähtökohtana.

Kaavan vuorovaikutus on tapahtunut osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetyllä tavalla. Kaavasta järjestettiin yleisötilaisuus kaavaluonnoksen nähtävilläolon aikana. Yhtään osallista ei käynyt paikalla.

On otettava huomioon, että Salon keskustan osayleiskaava 2035 on laadittu normaalia tarkempaan määräyksiltään. Voidaan siis todeta, että maankäyttö varsinkin kerroslukujen ja tehokkuuksien osalta on hyvin pitkälle lyöty lukkoon jo osayleiskaavatyön yhteydessä.

Kaavamuuoksia on Salossa laadittu perinteisesti myös yksittäisille yksityisten omistamille tonteille. Kaikilla kiinteistönomistajilla on oikeus kaavamuuoksanomukseen.

Kaavan laatimisesta sovitaan aina kaavan käynnistämissopimuksessa, jossa mainitaan myös mahdolliset kaavoituskorvauskysymykset. Tässäkin tapauksessa kaavanomuksen tekijältä tullaan maankäyttösopimuksessa sovittavan mukaisesti perimään kaavoituskorvaus, jota sovelletaan kaikilla asemakaava-alueilla asuin- ja liiketarkentamiseen. Kaavamuutosten laatimista tonteille, joissa maanomistajilla ei ole halua tai tarvetta muutoksille ei ole nähty aiheellisena eikä myöskään maanomistajien etujen mukaisena.

4.5.3 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

LTK 23.1.2018 § 6

Kaavoituksen käynnistämispöytäkirjasta käsiteltiin kaupunkikehityslautakunnassa.

KH 12.2.2018 § 53

Kaupunginhallitus hyväksyi kaavan käynnistämispöytäkirjan.

LTK 22.1.2019 §10

Kaupunkikehityslautakunta päätti asettaa asemakaavaluonnoksen nähtäville.

LTK 26.11.2019 §229

Kaavaehdotusta käsiteltiin kaupunkikehityslautakunnassa.

KH 9.12.2019 § 475

Kaupunginhallitus päätti asettaa asemakaavan muutoksen virallisesti nähtäville.

KH 14.9.2020 § 333

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

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.

Asemakaavaproessin aikana rakennusvalvonnan tarkastusinsinööri on toiminut myös kaupunkikehityslautakunnan puheenjohtajana ja ollut siten mukana kaavaprosessissa. 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, rakennuslupaprozessista annettu moite on voinut aiheuttaa tilanteen, jossa lautakunnan puheenjohtajan puolueettomuus on saattanut vaarantua.

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

LTK 20.10.2020 §196

Kaavaehdotusta käsiteltiin uudestaan kaupunkikehityslautakunnan jäävittömässä kokoonpanossa.

KH 9.11.2020 § 425

Kaupunginhallitus päätti asettaa asemakaavan muutoksen uudestaan virallisesti nähtäville.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 2709 m².

Keskustan osayleiskaavassa tontti jakautuu tehokkuuden ja kerrosluvun osalta kahteen osaan. Torin puoleisella osalla (Horninkatu) tehokkuus on $e=1,1$ ja kerrosluku IV, tontin sisäosalla (Torikatu) $e=2,0$ ja kerrosluku VI.

asemakaava	tehokkuus	pinta-ala	rakennusoikeus
Horninkatu	$e=1,1$ (keskustan oyk)	1280 m ²	1408 krsm ²
Torikatu	$e=2,0$ (keskustan oyk)	1428 m ²	2856 krsm ²
Koko tontti	$e=1,57$	2709,0 m ²	4264 krsm ²

Voimassa olevassa asemakaavassa tehokkuus on tontilla $e=1,1$, joka oikeuttaa tontilla 2980m² rakennusoikeuteen. Horninkadun varrelle 26.4.2017 myönnetyssä rakennusluvassa rakennusoikeutta on käytetty 3170m². Rakentaminen painottuu Horninkadun varteen, joka tontin käytön, kaupunkikuvan ja -rakenteen sekä naapurikiinteistöjen kannalta on parempi ratkaisu kuin tontin sisäosan tehokas rakentaminen.

Kaavaluonnoksessa tontin kokonaistehokkuudeksi määriteltiin $e=1,7$, joka oli hie- man suurempi kuin osayleiskaavan osoittama tontin kokonaistehokkuus. Nähtävillä olon jälkeen maanomistaja toi esille toiveen rakennusoikeuden laskemisesta tehokkuudesta $e=1,7$ tehokkuuteen $e=1,55$.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavalla toteutetaan Salon ydinkeskustan uudistumista ja tiivistymistä. Neljään kerrokseen rakentaminen Horninkadun varrella sekä korkeamman rakentamisen osoittaminen korttelin sisäosiin ovat osayleiskaavan tavoitteiden mukaisia.

5.3 Aluevaraukset

Asemakaava-alue on kokonaisuudessaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL).

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Yhdyskuntarakenteeseen ja kaupunkikuvaan

Asemakaava tehostaa alueen maankäyttöä tiivistäen kaupunkirakennetta.

Torin varren kaupunkikuva yhtenäistyy uudisrakentamisen myötä. Kaavan sallima neljään kerrokseen rakentaminen torin varrella on linjassa jo olemassa olevan rakennuskannan kanssa Horninkadulla.

5.4.2 Asumiseen ja palveluihin

Asuinkerrostalorakentaminen tuo lisää asukkaita ydinkeskustaan ja voimistaa täten keskustan elinvoimaisuutta. Väestöpohjan kasvu keskustassa on eduksi olemassa olevien palveluiden säilymiselle ja uusien tuottamiselle.

Asemakaavassa edellytetään liiketilarakentamista Horninkadun varrella ensimmäisessä kerroksessa, joten torinvarren kaupallinen liikeympäristö vahvistuu.

5.4.3 Liikenteeseen

Uudet asunnot asukkaineen lisäävät jonkin verran autoliikennettä alueella. Keskustan monipuoliset palvelut sijaitsevat kuitenkin kävelyetäisyydellä.

5.4.4 Talouteen

Täydennysrakentaminen on kaavataloudellisesti kannattavaa, koska alueella on monipuoliset palvelut, liikenneyhteydet sekä teknisen huollon verkot valmiina.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Ympäristöstä ei aiheudu häiriöitä. Rakennus suojaa piha-aluetta liikennemelulta.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Merkinnät ja määräykset ovat liitteenä

5.7 Nimistö

Asemakaavalla ei muodostu uutta nimistöä

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Horninkadun varren asuinkerrostalolla on rakennuslupa voimassa olevan kaavan nojalla ja rakennus on rakenteilla, arvioitu valmistumisajankohta rakennukselle on talvi 2019. Rakennus on valmistunut talvella 2020.

Torikadun rakennus tulee toteutumaan maanomistajan intressien mukaan.

Salossa 22 päivänä helmikuuta 2021

Tarja Pennanen
asemakaavapäällikkö