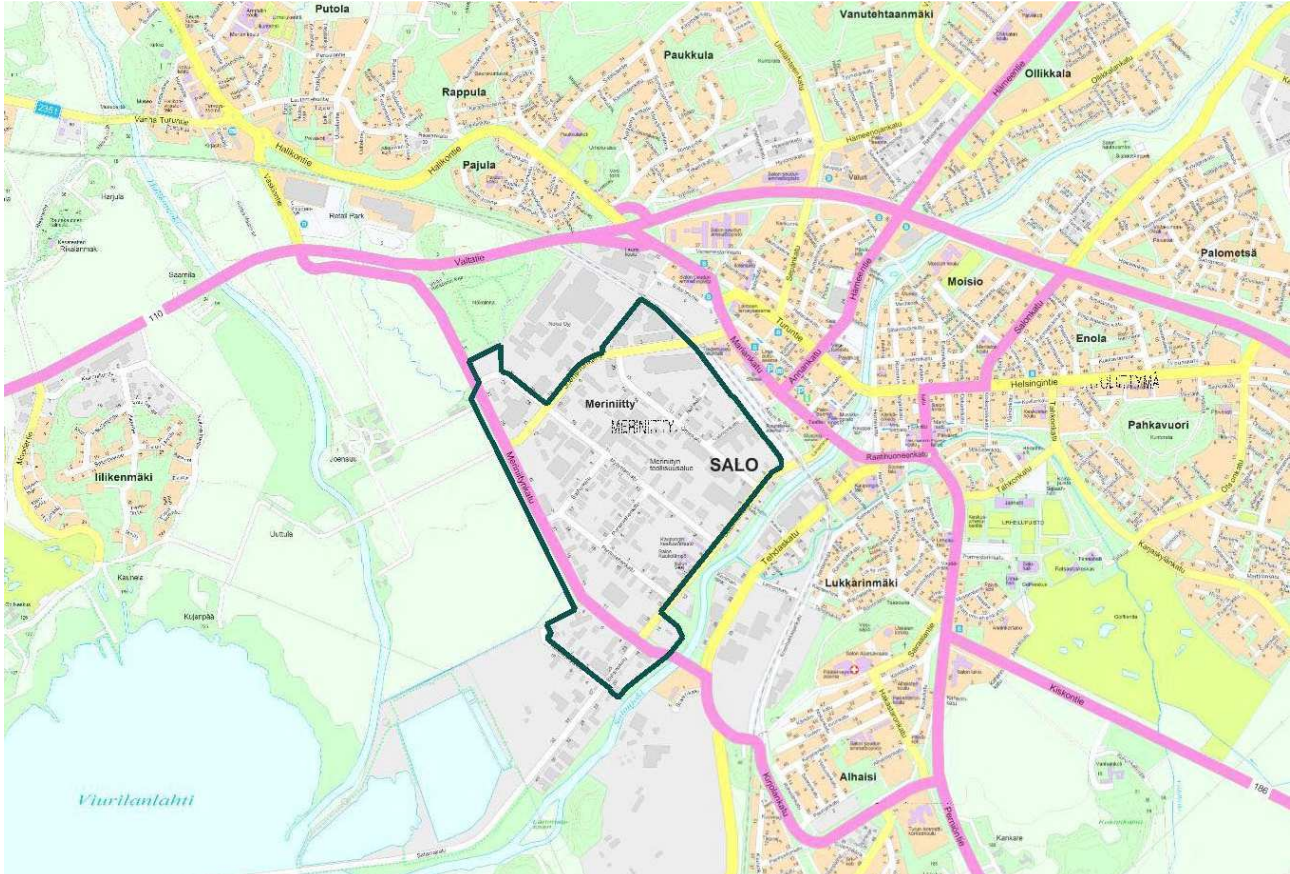


OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

ASEMAKAAVAN MUUTOS MERINIITY

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kerrotaan kaavatyön lähtökohdista ja tavoitteista, kaavan vaikutusten arvioinnista, kaavoitusprosessin kulusta sekä siitä, missä vaiheessa ja millä tavoin osalliset voivat vaikuttaa kaavan suunnitteluun. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa korjataan ja täydennetään kaavoitusprosessin aikana tarpeen mukaan.

SUUNNITTELUALUE



Meriniityn (4) kaupunginosan korttelit 1, 5, 6, 8, 9, 11, 13, 14, 15, 17, 19, 21, 23, 26 sekä katu- ja puistoaluetta.

Suunnittelualue sijaitsee Salon keskustan lounaispuolella rautatien, Nokian kiinteistön, Meriniitynkadun, Kattiluodonkadun ja osittain Satamakadun rajaamalla alueella. Alue on kooltaan n. 125 hehtaaria.

ALOITE

Asemakaavan muutos perustuu Salon kaupunginhallituksen 17.12.2012 hyväksymään kaavoitusohjelmaan 2013-2014.

TAVOITTEET

Maankäyttö- ja rakennuslakiin tuli keväällä 2011 voimaan vähittäiskaupan erityiseen sijainnin ohjaukseen liittyvä lakimuutos. Lakimuutos aiheuttaa kaavamuutostarpeen Meriniityssä, jotta merkitykseltään seudullista paljon tilaa vaativa kauppaa voidaan kehittää tulevaisuudessakin alueella. Kaavamuutoksen tavoitteena on tarkistaa Meriniityn kaavaa vastaamaan lakimuutoksen tarpeisiin.

Kaavamuutoksen yhteydessä tarkistetaan Finnfoamin kohdalla katualueen rajausta ja tehdään muita prosessin aikana mahdollisesti esille nousevia tarkistuksia.

Syksyllä 2013 kaava-alueeseen lisättiin Myllyojankadun pohjoispuolinen alue. Nykyinen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue muutetaan kaavamuutoksen yhteydessä energiahuollon korttelialueeksi. Alueelle on tarkoitus sijoittaa energiahuollon varavoimalaitos.

LÄHTÖTIEDOT



Meriniityn alue on Varsinais-Suomen monipuolisin yrityskeskittymä. Alue sijaitsee kaupungin keskustan välittömässä läheisyydessä rautatiealueen lounaispuolella. Meriniitty koostuu teollisuus- ja varastorakennusten sekä paljon tilaa vievän kaupan rakennuksista. Alue on pääosin rakentunut, joitakin yksittäisiä rakentamattomia tontteja on jäljellä.

Alueen keskellä nykyisen kaupungin keskusvaraston tontilla on sijainnut kymmeniä vuosia lahoavien jätteiden kaatopaikka sekä jätteiden polttopaikka aina 1970-luvulle asti. Tontilla on maankäytöllisiä rajoituksia maaperän mahdollisen saastumisen vuoksi. Kohde on kunnostettu niin, että se sopii teollisuuskäyttöön. Meriniityn alueella on entisen kaatopaikan lisäksi useita muita mahdollisesti pilaantuneeksi epäiltyjä alueita, joilla on maankäytöllisiä rajoituksia.

Valtakunnallisesti arvokas Uskelan- ja Halikonjoen laakson alue rajoittuu Meriniityn länsipuolelle.

Meriniityn alue on maastollisesti alavaa entistä Salon- ja Halikonjokien välistä suistoaluetta. Alue kuuluu Uskelanjoen vesistöalueen tulva-alueeseen.

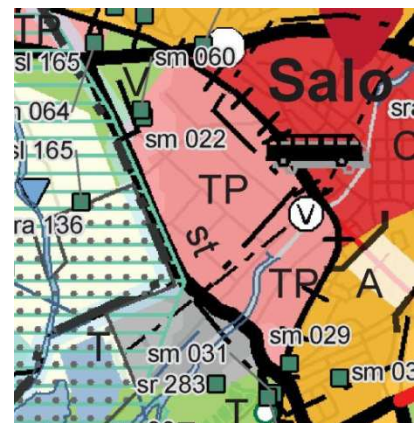
Maanomistus

Kaava-alueen maanomistajia ovat yksityiset sekä Salon kaupunki.

Maakuntakaava

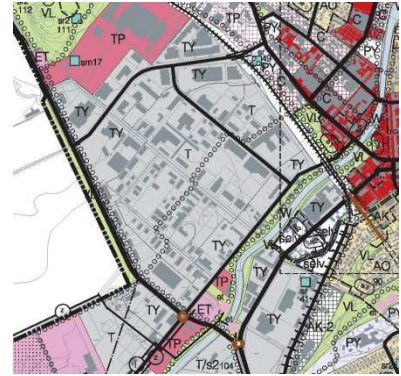
Salon seudun maakuntakaavassa, joka on vahvistettu v. 2008, alue on pääosin työpaikka-aluetta (TP), Meriniitynkadun luoteispuolinen osa on teollisuustoimintojen aluetta (T).

Suunnittelualueen länsipuolella sijaitsee maakuntakaavassa huomioitu Halikonlahden kulttuurimaisema.



Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Salon yleiskaava 2020 (hyv. v. 2006, lainvoimainen v. 2009). Yleiskaavassa alue on pääosin joko teollisuus- ja varastoaluetta (T) tai teollisuusaluetta, jolla on erityisesti huomioitava ympäristövaatimukset (TY). Satamakadun eteläpuolella kaavaan kuuluu yhdyskuntateknisen huollon alue (ET). Kaavaan kuuluvat työpaikka-alueet (TP) sijoittuvat kaavan pohjoisosaan Meriniitynkadun varrelle sekä etelään Satamakadun ja meriniitynkadun eteläpuolelle.



Salon keskustan osayleiskaava 2035

Keskustan osayleiskaava hyväksyttiin Salon kaupunginvaltuustossa 7.4.2014.

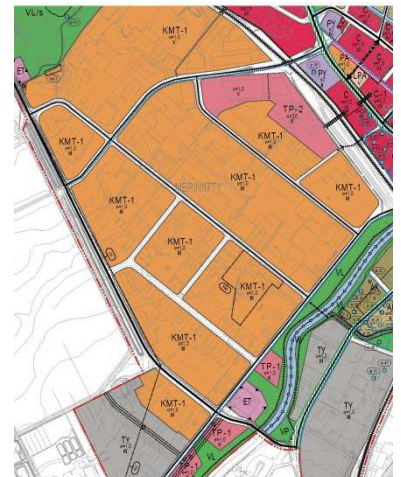
Osayleiskaavassa pääosa alueesta on kaupallisten palvelujen ja työpaikkojen aluetta, KMT-1:

Alue on tarkoitettu paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan sekä työpaikkojen alueeksi. Alueelle saa 15.4.2015 jälkeen sijoittaa myös merkitykseltään seudullisia paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan suuryksiköitä, mikäli maakuntakaava sen mahdollistaa.

Alueella voi olla korjaamoja, varastointia, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta ja siihen liittyvää myymälä- ja toimistotilaa. Asuntoja saa rakentaa toimipaikan omaa tarvetta varten. Alueelle saa sijoittaa vain sellaisia vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha-, maatalous- ja kodintekniikkakauppaa. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan suuryksiköitä.

Alueen eteläosassa on teollisuusaluetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY) ja Salonjoen varrella on työpaikka-alue (TP-1), jonka alueella voi olla toimisto- ja palvelutyöpaikkoja, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta ja siihen liittyvää myymälätilaa sekä varastointia. Työpaikkarakentamisen tulee olla ympäristövaikutuksiltaan liike-, toimisto- ja näihin verrattavia tiloja. Erityistä huomiota on kiinnitettävä jokivarren maisemaan ja siihen, ettei jokivarren virkistysalueen toiminnoille aiheuteta häiriötä.

Osayleiskaavassa radan varrelle on esitetty työpaikkarakentamisen alue (TP-2). Alueella voi olla toimisto- ja palvelutyöpaikkoja sekä myymälätilaa. Alueella on kiinnitettävä erityistä huomiota arkkitehtuuriin ja kaupunkikuvan korkeaan laatuun. Alueen eteläosassa on yhdyskuntateknisen huollon alue (ET).



Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa useita eri aikoina vahvistettuja asemakaavoja. Asemakaavamuutoksessa alueeseen kohdistuu seuraavia käyttötarkoituksimerkintöjä:

T-11, Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.

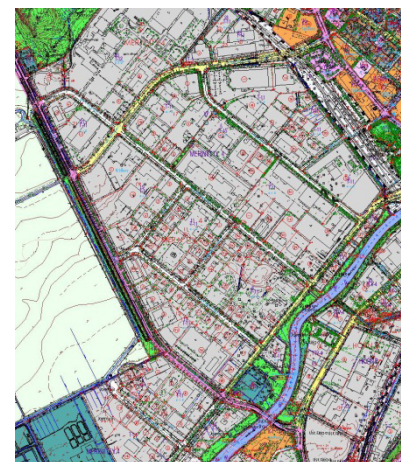
Alueelle voidaan rakentaa teollisuus- ja varastorakennuksia, korjaamoja, auto- ja maatalouskonemyymälöitä sekä rautakauppatiloja. Muita myymälätiloja, toimistoja ja asuntoja saa rakentaa vain toimipaikan omaa tarvetta varten. Rakennusta ei saa sijoittaa 6 m lähemmäksi naapuriton-tin rajaa ja siten muodostuvalle vapaalle alueelle, jota ei saa käyttää varastoimiseen, on istutettava lehtipuita.

Alueen kerrosluku on III ja tehokkuus e=1,0.

ET-1, Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.

VP, Puisto

Lisäksi asemakaavoissa on osoitettu katualueita sekä Saloranpolun kevyenliikenteenväylä.



Vähittäiskaupan muuttuneet säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslakiin tuli huhtikuussa 2011 voimaan vähittäiskaupan erityiseen sijainnin ohjukseen liittyvä lakimuutos. Lakimuutoksen mukaan vähittäiskaupan suuryksikön ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan laatu huomioon ottaen ole perusteltu. Vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan tässä laissa yli 2000 kerrosneliömetrin suuruista vähittäiskaupan myymälää ja vähittäiskaupan suuryksikön määritelmää tullaan soveltamaan myös paljon tilaa vaativaan erikoistavaran kauppaan.

Lakimuutos sisältää siirtymäkauden, jonka aikana kunnilla on mahdollisuus uudistaa asemakaavojaan nykyisillä paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan alueilla. Vähittäiskaupan suuryksikön määritelmää tullaan soveltamaan paljon tilaa vaativan erikoistavarakauppaan 16.4.2015 alkaen. Siirtymäkauden jälkeen rakennuslupaa ei voida myöntää paljon tilaa vaativan erikoiskaupan suuryksikölle maakunta tai yleiskaavassa keskustatoiminnoille (kaavamerkintä C) tarkoitetun alueen ulkopuolelle, ellei aluetta ole asemakaavassa erityisesti varattu KM- merkinnällä vähittäiskaupan suuryksikköä varten.

Laki koskee myös olemassa olevan vähittäiskaupan myymälän laajentamista tai muuttamista suuryksiköksi. Vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevia säännöksiä sovelletaan myös sellaiseen myymäläkeskittymään, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön. Tämä tarkoittaa, että yksittäiset myymälät voivat olla alle 2000 kerrosneliömetrin kokoisia, mutta myymäläkeskittymä yhdessä muodostaa kaupallisen keskuksen.

KESKEISET OSALLISET

- Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat, yritykset ja asukkaat
- Kaupungin toimialat ja päättäjät (kaupunkisuunnittelulautakunta, tekninen lautakunta, rakennus- ja ympäristölautakunta, jätelautakunta, Liikelaitos Salon Kaukolämpö, liikelaitos Salon Vesi)
- Viranomaiset (Varsinais-Suomen liitto, Varsinais-Suomen ELY -keskus, Varsinais-Suomen maakuntamuseo, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos)
- Sähkö- ja teleyhtiöt

Muita mahdollisia osallisia ovat esim. Hermann-seura, erilaiset yhdistykset ja kaikki, joiden asumiseen, työntekoon ja muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.

VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Kaavoituksen yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia mm. yhdyskuntarakenteeseen, kaupunkikuvaan, palveluihin, työpaikkoihin sekä ympäristön terveellisyyteen ja turvallisuuteen. Arvioinnin tulokset esitetään kaavaselostuksessa. Arviointi tapahtuu kiinteänä osana suunnitteluprosessia ja pohjautuu osittain jo olemassa oleviin selvityksiin. Tarpeen mukaan voidaan teettää lisäselvityksiä sekä vaikutustarkasteluja myös ulkopuolisilla asiantuntijoilla.

Tässä kaavahankkeessa tullaan erityisesti arvioimaan kaavan vaikutuksia palveluihin, työpaikkoihin sekä elinkeinotoimintaan.

KAAVAN ETENEMINEN JA AIKATAULUTAVOITE, kaavoitusohjelma 2014-2015

2013	2014	II	III	IV
ALOITUSESISELVITYKSET	LUONNOSVAIHE	EHDOTUSVAIHE		HYVÄKSYMISVAIHE

Asemakaavan muutos laaditaan kaupungin omana työnä. Kaavaprosessi käynnistyy keväällä 2013. Kaavaluonnos pyritään saamaan nähtäville keväällä 2014. Tavoitteena on, että kaavaprosessi saataisiin päätökseen loppuvuoteen 2014 mennessä. Mahdolliset lisäselvitykset ja neuvottelut saattavat viivyttää aikataulua huomattavasti.

Julkinen tiedottaminen kaavatyön eri vaiheissa:

- Kaavan vireilletulosta on kuulutettu 16.3.2013 Salon Seudun Sanomissa ja kaupungin ilmoitustaululla.
- Kaikista osallisten kuulemisvaiheista tiedotetaan kuuluttamalla Salon Seudun Sanomissa ja kaupungin ilmoitustaululla, joka sijaitsee kaupungintalolla sekä sähköisellä ilmoitustaululla internetissä <http://www.salo.fi/linkit/osallistuminenjaasiointi/ilmoitustaulu/>
- Kaavatyön kulkua voi seurata kaupungin internet-sivuilla osoitteessa <http://www.salo.fi/asemakaavat/>
- Kaupunkisuunnittelulautakunnan ja kaupunginhallituksen sekä -valtuuston kokousten pöytäkirjat ovat luettavissa osoitteessa <http://www.salo.fi/paatoksentekojatalous/esityslistatjapoytakirjat/>

1. Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan on mahdollista tutustua Salon kaupunkisuunnitteluosastolla, os. Hornintie 2-4 ja internetissä osoitteessa <http://www.salo.fi/asemakaavat/>. Osalliset voivat antaa palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Jos osalliset eivät pidä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa riittävänä, he voivat ennen kaavaehdotuksen nähtäville asettamista pyytää ELY-keskukselta neuvottelua asiasta. Osalliset voivat kertoa kaavoittajalle myös kaavan lähtökohtiin ja tavoitteisiin liittyviä mielipiteitään aloitusvaiheen aikana.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään tiedoksi Varsinais-Suomen ELY – keskukselle. Kaavan aloitusvaiheessa järjestetään viranomaisneuvottelu.

2. Valmisteluvaihe/ kaavaluonnos

Keväällä 2013 valmistellaan asemakaavaluonnos, jonka kaupunkisuunnittelulautakunta asettaa nähtäville MRA 30 §:n mukaisesti 30 päivän ajaksi. Valmisteluvaiheen kuulemisesta tiedotetaan kuulutuksen lisäksi lähettämällä kirjeet kaava-alueen ja siihen välittömästi rajoittuvien kiinteistöjen omistajille, asukkaille ja yrityksille. Maanomistajat, asukkaat ja muut osalliset voivat esittää mielipiteensä kaavaluonnoksesta nähtävillä oloaikana. Luonnosvaiheessa mielipiteen voi ilmoittaa kirjallisesti tai suullisesti kaavoittajalle.

3. Ehdotusvaihe

Valmisteluvaiheen kuulemisen aikana saadun palautteen pohjalta laaditaan asemakaavaehdotus, jonka kaupunginhallitus asettaa julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi (MRA 27§). Ehdotusvaiheen kuulemisesta tiedotetaan kuuluttamalla ja lähettämällä ulkopaikkakuntalaisille kirjeet. Lisäksi kaikille niille osallisille, jotka ovat kaavaehdotuksen nähtävillä oloon mennessä ilmoittaneet sähköpostiosoitteensa kaavoittajalle, lähetetään ehdotusvaiheen kuulemisesta tieto sähköpostilla.

Ehdotuksesta pyydetään viranomaisilta ja muilta julkisilta tahoilta lausunnot. Maanomistajat, asukkaat ja muut osalliset voivat esittää kaavaehdotusta koskevan muistutuksen nähtävillä oloaikana. Muistutukset tulee osoittaa kaupunginhallitukselle ja toimittaa kirjallisina hallinto-osaston kirjaamoon (käyntiosoite Tehdaskatu 2, postiosoite PL 77, 24101 Salo) tai lähettää sähköpostilla osoitteeseen kirjaamo@salo.fi Kunnan perusteltu kannanotto muistutuksiin toimitetaan niille muistutuksen tehneille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa.

Ennen kuin kaavaehdotus viedään hyväksymiskäsittelyyn, pidetään tarvittaessa toinen viranomaisneuvottelu.

4. Hyväksyminen

Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutoksen. Hyväksymisestä kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla ja Salon Seudun Sanomissa. Kaupunginvaltuuston päätöksestä on mahdollisuus valittaa Turun hallinto-oikeuteen 30 päivän kuluessa ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen, mikäli oikeus antaa valitusluvan. Jos kaavasta ei valiteta, se tulee voimaan, kun asiasta on ilmoitettu kuulutuksella (ns. lainvoimaisuuskuulutus) kaupungin ilmoitustaululla ja Salon Seudun Sanomissa.



YHTEYSTIEDOT

Salon kaupunki
Kaupunkisuunnittelu
Hornintie 2-4
24800 HALIKKO

Kaavoitusarkkitehti
Tarja Pennanen
p. 02-778 5101
tarja.pennanen@salo.fi

Muutokset osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan:

19.9.2013 Suunnittelualueeseen on otettu mukaan Myllyojankadun ja Meriniitynkadun risteysalueen pohjoispuolinen alue sekä Meriniitynkadun ja Satamakadun risteysalueella Satamakadun eteläpuoliset alueet.

9.4.2014 Lisätty tavoitetekstiä sekä Salon keskustan osayleiskaavan kaavamääräykset alueesta ja tarkistettu aikataulu-tavoitetta.