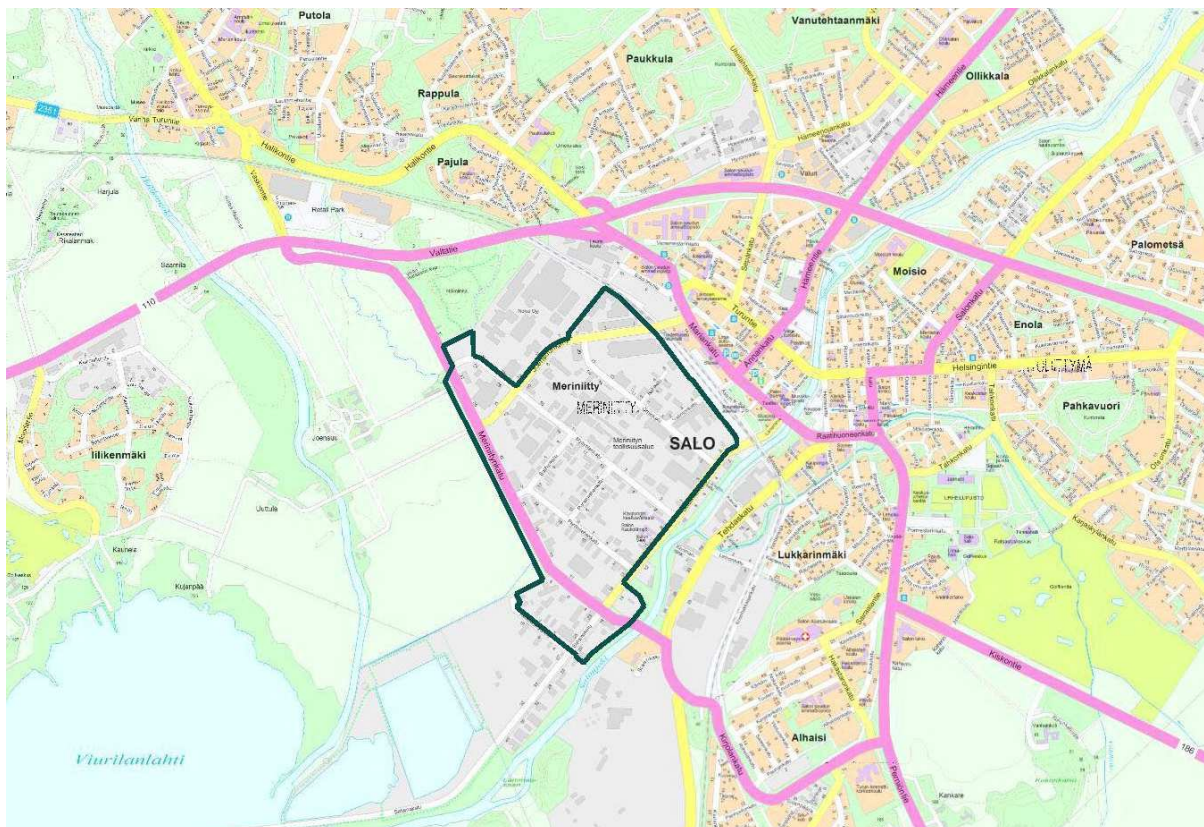


LUONNOS

1 MERINIITTY, ASEMAKAAVAN MUUTOS



Asemakaavan selostus, joka koskee 9.4.2013 päivättyä asemakaavakarttaa (Meriniitty).

Asemakaavan muutos koskee:

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

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Meriniityn (4) kaupunginosan korttelit 1, 5, 6, 8, 9, 11, 13, 14, 15, 19, 21, 23, 26 ja 27 sekä katu- ja puistoalueet.

Alueen sijainti:

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

Kaavan tarkoitus:

Kaavamuutoksen tavoitteena on uudistaa asemakaavaa ja mahdollistaa Meriniityssä merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksiköiden (aikaisempi

määrittely oli paljon tilaa vaativa erikoiskauppa) sijoittumisen alueelle tulevaisuudessaakin.

Hyväksymiskäsittelyt:

Kaupsultk xx.xx.2014

Selostuksen sisällysluettelo

1	MERINIITTY, ASEMAKAAVAN MUUTOS.....	1
2	TIIVISTELMÄ.....	5
2.1	KAAVAPROSESSIN VAIHEET	5
2.2	ASEMAKAAVA	5
2.3	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN.....	5
3	LÄHTÖKOHDAT	5
3.1	SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA.....	6
3.2	SUUNNITTELUUTILANNE	14
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	15
4.1	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE.....	15
4.2	SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	15
4.3	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ.....	15
4.4	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	16
4.5	ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET	16
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	17
5.1	KAAVAN RAKENNE	17
5.2	YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	17
5.3	ALUEVARAUKSET	17
5.4	KAAVAN VAIKUTUKSET	17
5.5	YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	18
5.6	KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	18
5.7	NIMISTÖ	18
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	18
6.1	TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS	18
6.2	TOTEUTUKSEN SEURANTA	18

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. sijaintikartta
2. maanomistuskartta
3. ote Salon yleiskaavasta 2020
4. ote ajantasa-asemakaavasta (poistuva asemakaava)
5. osallistumis- ja arviointisuunnitelma
6. valmisteluvaiheen asemakaavaluonnos xx.xx.xxxx
7. asemakaavakartta xx.xx.xxx (vahvistuva kaava)
8. asemakaavan seurantalomake (tilastolomake)

Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Salon keskustan osayleiskaava 2035, Keskustan rakenne ja kaavatilanneselvitys, Ramboll Finland Oy 11.5.2011

Salon keskustan osayleiskaava 2035, asemanseudun kehityssuunnitelma 15.11.2011

Salon keskustan osayleiskaava 2035, liikenneselvitys nykytilan analyysi, Trafix Oy 5.8.2011

Keskustan katujen liikennejärjestelyt, muistio, Trafix Oy 16.5.2011

Salon liikenneanalyysi, Matti Keräsen (Trafix Oy) esitys Keskustan osayleiskaavan liikenneseminaarissa 24.5.2011

Salon keskustan osayleiskaava 2035 – raideliikenteen tärinäselvitys 25.3.2011

Salon keskustan osayleiskaava 2035, Salon kaupallinen selvitys, Finnish Consulting Group 3.5.2011

Varsinais-Suomen liitto, Varsinais-Suomen kaupan palveluverkkoselvitys 2013, Ramboll Finland Oy 28.10.2013

Salon yleiskaava 2020, Ympäristön tila, Metsätähti Oy 7/2002

Salon keskustan rakennusoikeuksien ja käytettyjen kerrosalojen selvitys, 2011 täyd. 2014

Meriniityn ympäristön kehittämissuunnitelma, TKK / Maisema-arkkitehtuuri Marjo Saukkonen ja Satu Siltanen 2006

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Asemakaavan muutos perustuu kaupungin omaan aloitteeseen. Meriniityn asemakaavan muuttaminen on ollut mukana vuoden 2013 kaavoituskatsauksessa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty 9.4.2014.

Asemakaavan muutos oli valmisteluvaiheen kuulemista varten nähtävillä xx.xx.-xx.xx.xxxx

Kaavaehdotus oli virallisesti nähtävillä xx.xx – xx.xx.xxxx.

2.2 ASEMAKAAVA

Asemakaavan tarkoituksena on mahdollistaa alueen säilyminen kaupallisten palvelujen ja työpaikkojen alueena.

2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Suunnittelualue on pääosin jo toteutunutta. Alueen lisärakentaminen ja muuttaminen tulee tapahtumaan kiinteistönomistajien intressien puitteissa.

3 LÄHTÖKOHDAT

Asemakaavan lähtökohtana on maankäyttö- ja rakennuslain, keväällä 2011 voimaan tullut, vähittäiskaupan erityiseen sijainnin ohjaukseen liittyvä lakimuutos. Lakimuutos aiheuttaa kaavamuuostarpeen Meriniityssä, jotta merkitykseltään seudullista paljon tilaa vaativa kauppaa voidaan kehittää tulevaisuudessaakin alueella.

Tämän kaavamuuoksen pääasiallinen tarkoitus on muuttaa kaavaa siten, että tilaa vaativan kaupan toimiminen alueella mahdollistetaan. Kaupan säännösten lisäksi esitetään pienempiä tarvittavia tarkistuksia. Mahdolliset muut suuremmat muutokset esim. rautatien läheisyydessä, joita on esitetty kaupunginvaltuuston 7.4.2014 hyväksymässä keskustan osayleiskaavassa 2035, vaativat oman kaavamuuosprosessin.



Alueen yleiskuvaus

Meriniityn alue on Varsinais-Suomen monipuolisin yrityskeskittymä, joka on merkittävä sekä työpaikkojen että yritysten määrällä mitattuna. Alue sijaitsee kaupungin keskustan välittömässä läheisyydessä rautatiealueen lounaispuolella. Meriniitty koostuu teollisuus- ja varastorakennusten sekä paljon tilaa vievän kaupan rakennuksista.

Luonnonympäristö



Kuva alueelta

Pääosiltaan tontit muodostuvat rakennetuista rakennuksista ja niitä ympäröivistä asfaltoiduista piha-alueista. Tonttialueita ympäröivät puuistutukset sekä kapeahkot nurmikkoalueet. Katualueiden reunoille kevyenliikenteen väylien ja ajoradan väliin on pääkatujen varsille istutettu puurivistöjä.

Rakennettu ympäristö

Alue on pääosin rakennettua aluetta. Rakennusoikeutta kaava-alueen voimassa olevassa asemakaavassa on 9 81412 krsm².

Liike- ja toimistotiloja on rakennettu 80865 krsm² ja teollisuuden osuus on 1 73107 krsm².

Yhteensä rakennusoikeutta on käytetty 2 66203 krsm².

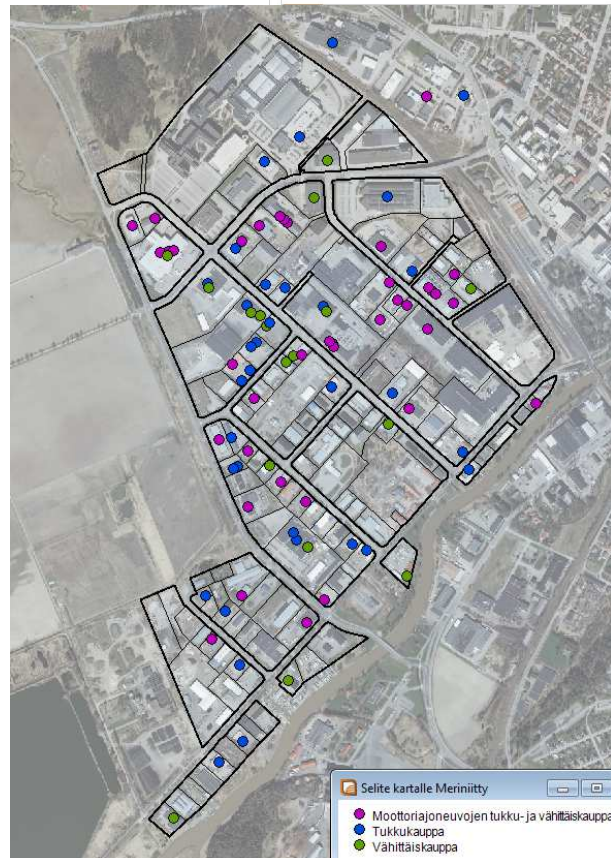
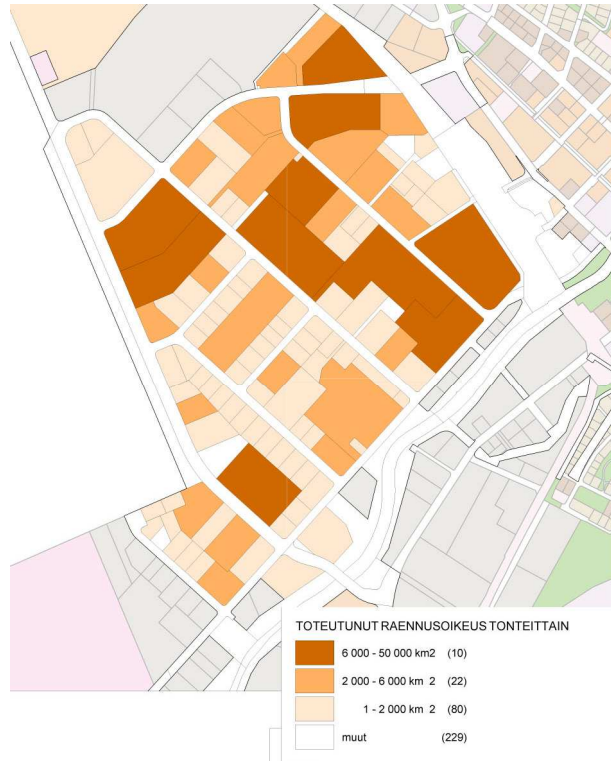
Alueen asemakaavan rakennusoikeudesta on toteutunut 27 %.

Meriniityn alue on rakentunut vuosikymmenien aikana huomattavasti kaavan mahdollistamaa tehokkuutta hillitymmin. Voimassa olevan kaavan rakennusoikeudella on kuitenkin haluttu mahdollistaa alueen kehittyminen kaupan ja teollisuuden tarpeisiin, toimialojen tarpeet ovat säädelleet kaavan toteutumista.

Vaikka asemakaavasta on toteutunut ainoastaan 27%, niin Meriniityn alue siinä mielessä täyteen rakentunut, että vapaata tonttimaata alueella ei käytännössä ole. Alueen kehittyminen tulee tapahtumaan olemassa olevaa rakennuskantaa uudistamalla sekä täydennysrakentamisen kautta.

Meriniityssä sijaitsee nykyisen kaavan sallimissa rajoissa erityyppisiä kaupan liikkeitä. Liikkeet ovat sijoittuneet tasaisesti ympäri aluetta.

Tonttialueiden arvottamista ei ole pidetty järkevänä, vaan tulevaisuuden ratkaisuille on haluttu jättää valinnanvaraa. Meriniityn alueella, joka sijaitsee keskustan välittömässä läheisyydessä, halutaan edistää elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta hyödyntäen.



Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaava-alueella asuu 24 henkilöä. Asunnot sijaitsevat pääasiassa kaavan sallimissa toimipaikan omaa tarvetta varten rakennetuissa asunnoissa.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue muodostuu tilaa vievän kaupan, varastojen sekä teollisuuden rakennuksista. Alue on pääosin rakentunut, joitakin yksittäisiä rakentamattomia tontteja on jäljellä.

Kaupunki-/taajamakuva



Alueen rakennuskanta koostuu pääasiassa 1-2 -kerroksista rakennuksista. Rakennuskanta alueella vaihtelee uusista liikerakennuksista todella huonokuntoisiin varistorakennuksiin. Alueen luonteesta johtuen pysäköintialueet sekä rekkojen vaatimat liikennealueet tonteilla ovat johtaneet väljään ja osittain jäsentymättömään kaupunkikuvaan. Lisäksi aluetta halkovat suhteellisen leveät, pitkät ja suorat pääkadut, jotka omalta osaltaan korostavat alueen avaraa yleisilmettä. Katujen varsille istutetut lehtipuurivistöt sekä tonttialueiden katujenpuoliset istutusalueet pyrkivät pehmentämään ja tiivistämään katutiloja.

Palvelut

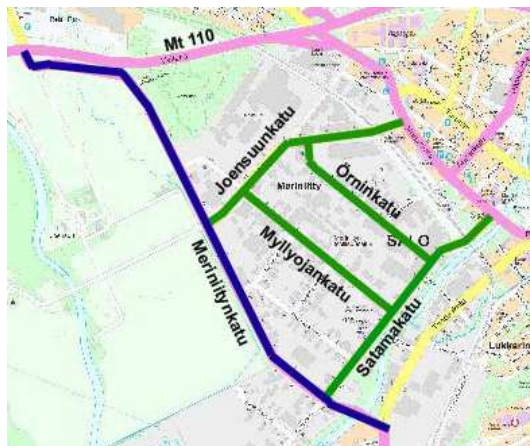
Meriniittyyn on muodostunut Varsinais-Suomen alueen huomattavin autokaupan keskittymä. Autokauppojen lisäksi alueella sijaitsee runsaasti muuta tilaa vaativaa kauppaa esim. rautakauppa, puutavarakauppa ja pienkoneliikkeitä. Tilaa vaativien kauppojen lisäksi alueella toimii useita edellä mainittuja toimintoja tukevia palveluita kuten esim. rengasliikkeitä, autokatsastusasemia ja lounasravintoloita.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Teollisuus ja myymälätoiminnot muodostavat alueelle vuoden 2010 tilastojen mukaan noin 2100 työpaikkaa. Kaava-alueeseen kuuluu 124 kiinteistöä, joissa toimii tällä hetkellä yhteensä 276 yritystä. Yrityksistä noin 45 kpl kuuluu tilaa vievän erikoistavarankaupan piiriin.

Liikenne

Kaava-alueen länsilaidalla sijaitseva Meriniitynkatu on alueen pääkatu, jonka kautta alueen liikenne kulkee pohjoiseen moottoritien suuntaan Halikon ja Märyn liittymän kautta tai etelään Teijon, Perniön ja Kiskon suuntaan. Meriniitynkatu toimii myös Salon keskustan läntisenä ohikulkureittinä.



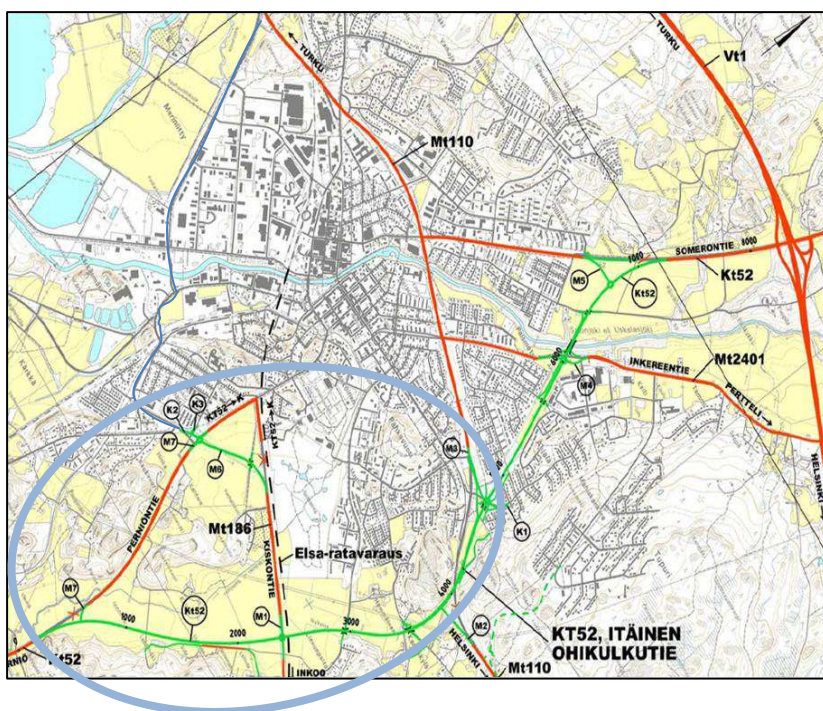
Katuverkkoluokituksestaan kokoojakatuja alueella ovat kaava-alueen pohjoisosassa sijaitseva länsi - itäsuuntainen Joensuunkatu ja alueen eteläpuolella sijaitseva Satamakatu sekä luode - kaakkosuuntaiset Myllyojankatu ja Örninkatu. Joensuunkatu ja Satamakatu välittävät liikennettä keskustan ja Meriniityn välillä sekä liikennettä Meriniitynkadun ja kaava-alueen välillä.

Meriniityn alueella on voimassa 50km/h nopeusrajoitus.

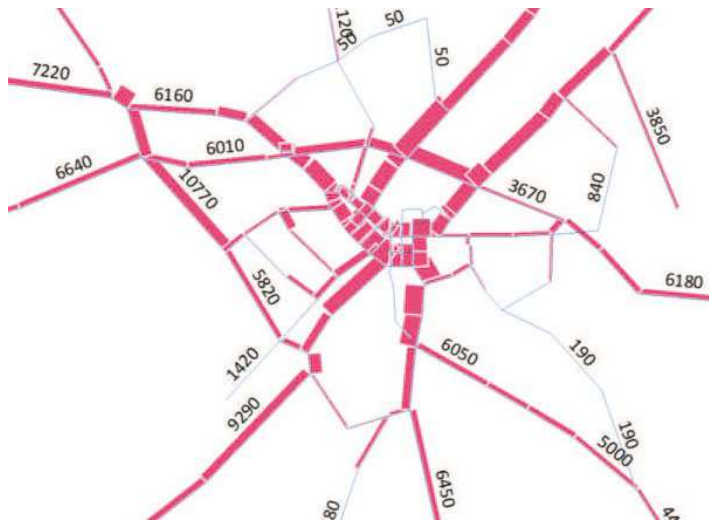
Liikenteellisinä ongelmakohtina alueella ovat Joensuunkadun ja Myllyojan kadun risteysalue sekä Satamakadun ja Meriniitynkadun risteysalue. Liikenneonnettomuustiedot on koottu Salon seudun liikenneturvallisuussuunnitelman laadinnan yhteydessä.

Alueen toimijoiden puolesta on todettu ongelmaksi sekä Meriniitynkadun kapeus että kääntymiskaistojen puuttuminen.

Tammikuussa 2014 on aloitettu ELY – keskuksen toimesta tiesuunnitelman laatiminen kantatien 52 parantamiseksi välillä Perniöntie - maantie 110. Tiesuunnitelmaan liittyy kt 52 uuden linjauksen lisäksi Kiskontien pään kääntäminen Kirjolankadun päähän. Ns. itäinen ohikulkutie tulee parantamaan myös Meriniityn liikenteen sujuvuutta. Meriniityn liikenne idän suuntaan voidaan tien valmistuttua ohjata Kirjolankadun kautta kantatie 52:lle ja siitä edelleen joko Muurlan tai Somerontien kautta moottoritielle.



Salon keskustan osayleiskaava 2035 –työn yhteydessä on tutkittu keskustan liikennemääriä liikennekonsultti Trafix Oy:n toimesta. Selvityksen mukaan Meriniitynkadulla Mt110:n ja Joensuunkadun välillä liikennemäärä on noin 10 700 ajoneuvoa vuorokaudessa ja Joensuunkadun ja Satamakadun välillä noin 5800 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kantatie 52 uuden linjauksen rakentaminen ei ennustemallin mukaan muuta oleellisesti Meriniityn alueen ajoneuvomääriä, koska Meriniityn ajoneuvomäärät muodostuvat alueella sijaitsevien toimintojen muodostamasta liikenteestä.



Liikennemäärät 2035 ennustemallin mukaan, Trafix Oy

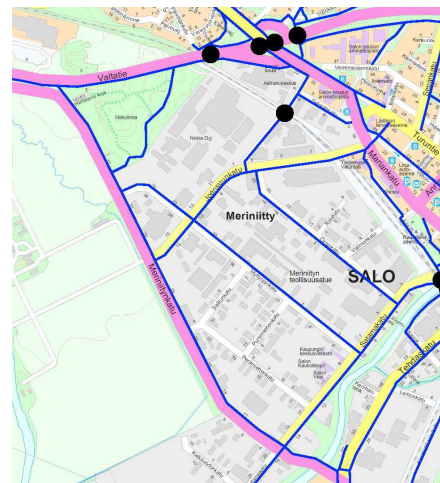
Junaliikenne

Meriniityn alue rajoittuu koillisessa rautatiealueeseen. Rautatie on ensisijaisesti henkilöliikennrata. Turun ja Helsingin välillä liikennöi junia arkisin noin tunnin vuorovälillä. Päivittäin yhteyksiä Turun ja Helsingin välillä on 17 lähtöä suuntaansa ja ne pysähtyvät Salossa.

Rautatiealueen Meriniitynpuoleisella sivulla sijaitsee puiden lastausalue. Lastausalueen siirtoa muualle, pois keskustan läheisyydestä on suunniteltu, mutta päätöksiä asiasta ei ole. Puiden lastausalue sijaitsee kaava-alueen ulkopuolella.

Kevyen liikenteen verkostot

Meriniityn sisäinen kevyen liikenteen verkosto kattaa alueen toimintaa tukevalla riittävyydellä. Ongelmana voidaan pitää yhteyksiä Salon ydinkeskustan alueelle rautatieaseman läheisyydessä. Keskustan osayleiskaavan laadinnan yhteydessä on tutkittu mahdollisuuksia järjestää yhteys keskustaan joko rautatien ylittävällä tai alittavalla yhteydellä. Asia tullaan ratkaisemaan tulevaisuuden asemakaavoituksella asemanseudun suunnittelun yhteydessä.



Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueen sisällä ei ole kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä.

Valtakunnallisesti arvokas Uskelan- ja Halikonjoen laakson maisema-alue rajoittuu Meriniityn länsipuolelle, kuten myös maakuntakaavassa merkittäväksi huomioitu Halikonlahden rakennetun ympäristön kulttuurimaiseman aluekokonaisuus. Aivan alueen pohjoisnurkalle rajautuu rautakautisen maantasaisen polttokenttäkalmiston alue, jonka laajuus on vielä epäselvä. Alue on huomioitu sekä Salon yleiskaavassa että Salon seudun maakuntakaavassa.

Tekninen huolto

Suunnittelualue kuuluu kaupungin teknisten verkostojen piiriin.

Ympäristön suojeleminen ja ympäristöhäiriöt

Tärinä

Kaava-alueen koillispuolella kulkee Turku-Helsinki välin rantarata, joka aiheuttaa suunnittelualueelle tärinähaittaa. Salon keskustan osayleiskaavatyön yhteydessä on tehty raideliikenteen tärinäselvitys (Ramboll Oy 2011). Selvityksen mukaan tärinäalueen laajuus rautatiestä ulottuu 275 – 450 metrin etäisyydelle radan molemmille puolille. Tärinäalueen laajuuteen vaikuttaa eniten tavarajunien määrä ja junien ko. rataosuudella käyttämä nopeus.

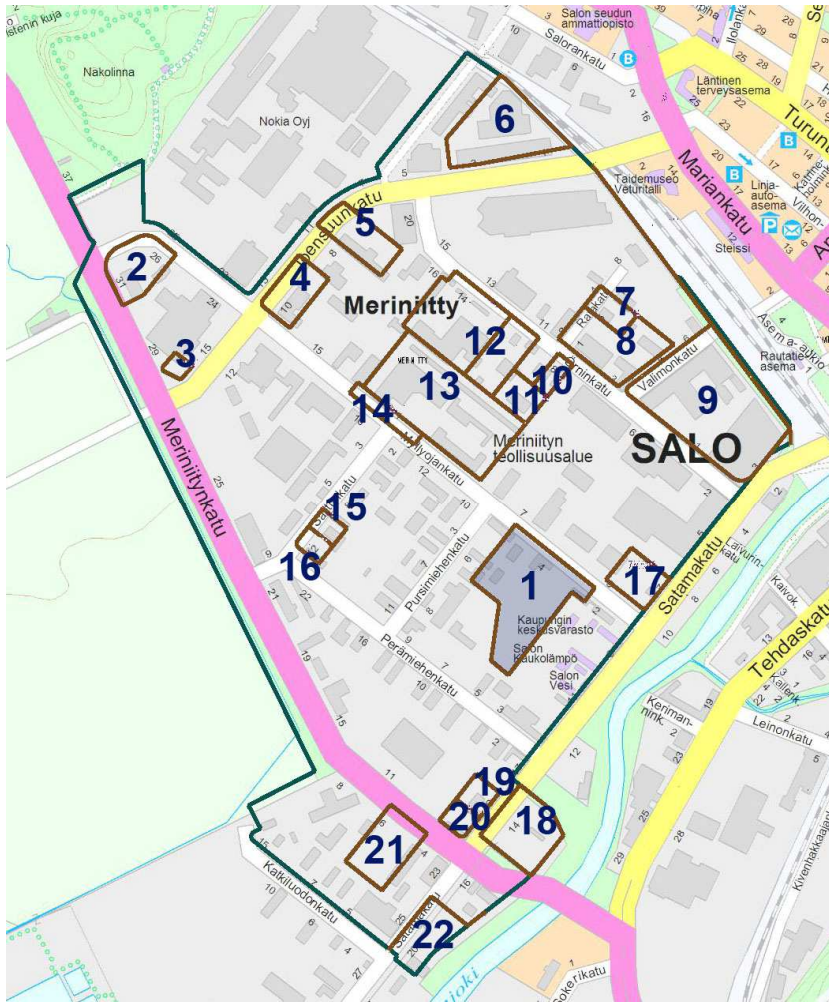
Selvityksessä todetaan, että tärinäalueen rajoituksia on syytä tarkentaa tärinämittausten avulla, mikäli uusia rakennuksia suunnitellaan tässä selvityksessä esitetyille tärinäalueille. Tärinämittausten avulla tärinän tasosta saadaan tarkempi kuva nykyisellä junaliikenteellä vallitsevissa maaperäolosuhteissa tarkastelualueella.

Mikäli alueen raideliikenteessä odotetaan tapahtuvan merkittäviä muutoksia, voidaan muutosten vaikutusta arvioida laskennallisesti.

Salon keskustassa on ollut vuodesta 2005 asti voimassa raskaan ajoneuvoliikenteen läpiajokielto. Raskaan liikenteen tuomat melu / tärinähaitat ovat vähentyneet tämän jälkeen keskusta-alueella.

Pilaantuneet maat

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.



1. 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.

Kaikilla seuraavilla alueilla on maankäytöllisiä rajoituksia maaperän mahdollisen saastumisen vuoksi.

2. Polttonesteiden jakeluasema. Lisäksi kiinteistöllä on moottoriajoneuvojen huoltoa, korjausta ja pesua.
3. Polttonesteiden jakeluasema. Kohteelta on poistettu lievästi pilaantunutta maata, minkä johdosta se on osittain kunnostettu 31.10.2002. Kohteena MATTI -tietojärjestelmässä.
4. Korjaamo, jolla on moottoriajoneuvojen huoltoa ja korjausta. Kohteena MATTI -tietojärjestelmässä.
5. Entinen huoltoasema, jolla on ollut polttoaineiden jakelua, varastointia ja käsittelyä. Lisäksi asemalla on ollut moottoriajoneuvojen huoltoa, korjausta ja pesua. Kohteena MATTI -tietojärjestelmässä. Toiminta lopetettu.
6. Entisen muovitehtaan alue, jossa on ollut kemikaalien käsittelyä ja varastointia. Kohteena MATTI -tietojärjestelmässä.
7. Korjaamo, jolla on moottoriajoneuvojen huoltoa ja korjausta. Kohteessa käsitellään öljy- ja akkujätettä sekä liuottimia. Kohteena MATTI -tietojärjestelmässä.
8. Kohteessa on sattunut vähäinen öljyvuoto jäteöljysäiliön vuodettua v. 2000. Öljyinen maa on kaivettu pois.

9. Kiinteistöllä on kemian- ja muoviteollisuutta, jonka johdosta alueella on kemi-
kaalien käsittelyä ja varastointia. Alueella on valmistettu ennen myös ammuksia. Kiinteistön eteläosaan on valmistunut varasto / tuotantolaitos, jossa muovieristeiden valmistusta- sekä varastointia. Kiinteistön itäosassa on sijainnut, nykyisin purettu, valimorakennus ja laboratorio. Tontin pohjoisosassa, puristamon molemmin puolin, sijaitsee maanalaisia öljysäiliöitä. Kohteessa on tehty maaperätutkimuksia vuosina 2000 ja 2009. tutkimuksissa kiinteistön eteläosan itäosassa on todettu VNa 214/2007 ylemmät ohjearvot ylittäviä kupari- ja alemmat ohjearvot ylittäviä sinkkipitoisuuksia. Tutkimuksissa vanhan valimon tienoilta löydettiin alemmat ohjearvot ylittäviä kupari- ja sinkkipitoisuuksia. Hallintokonttorin parkkipaikan tienoilta todettiin ylemmät ohjearvot ylittäviä kupari- ja sinkkipitoisuuksia sekä kynnysarvot ylittäviä arseeni-, lyijy- ja antimonipitoisuuksia. Puristamon itäpuolisten öljysäiliöiden luota todettiin ylemmät ohjearvot ylittäviä kuparipitoisuuksia sekä alemman ohjearvon ylittäviä sinkki- ja lyijypitoisuuksia. Puristamon ja valmisvaraston välisten öljysäiliöiden luota todettiin ylemmät ohjearvot ylittäviä öljypitoisuuksia ja alemman ohjearvon ylittävä kuparipitoisuus, sekä valmisvaraston eteläpäädyn tienoilta ylemmät ohjearvot ylittäviä kuparin-, ja kynnysarvot ylittäviä sinkin pitoisuuksia. Tontin länsiosan piha-alueelta todettiin ylemmät ohjearvot ylittäviä öljy-, kupari- ja sinkkipitoisuuksia, alemman ohjearvon ylittävä lyijypitoisuus sekä lievästi kohonneita molybdeenin-, kromi-, arseeni-, nikkeli- ja kadmiumpitoisuuksia. Valimokadun puoleisen päädyn kokoomanäytteistä todettiin ylemmät ohjearvot ylittäviä kuparipitoisuuksia, ja kuparipitoisuuksien voidaan todeta ulottuvan kutakuinkin koko tontin alueelle. Lisäksi tehtaalla on löydetty jätehiukkasia, joka voi sisältää raskasmetalleja ja fenolihartseja. Alueen maaperä on pilaantunut öljystä ja raskasmetalleista. Nykykäytössä riskiä ihmisille ei luultavasti aiheudu, mutta kohteen käyttötarkoituksen muuttuessa on kunnostustarve arvioitava. Maaperän pölyäminen tulee alueella esittää. Kohteena MATTI -tietojärjestelmässä.
10. Alueella on sijainnut huoltoasema, jolla on ollut polttonesteiden jakelua, varastointia ja käsittelyä sekä lisäksi moottoriajoneuvojen huoltoa, korjausta ja pesua. Kohteena MATTI -tietojärjestelmässä.
11. Maankäytöllisiä rajoituksia maaperän mahdollisen saastumisen vuoksi.
12. Maankäytöllisiä rajoituksia maaperän mahdollisen saastumisen vuoksi.
13. Alueella on sijainnut huoltoasema, jolla on ollut polttonesteiden jakelua, varastointia ja käsittelyä sekä lisäksi moottoriajoneuvojen huoltoa, korjausta ja pesua.
14. Maankäytöllisiä rajoituksia maaperän mahdollisen saastumisen vuoksi.
15. Maankäytöllisiä rajoituksia maaperän mahdollisen saastumisen vuoksi.
16. Alueella sijaitsee korjaamo, jolla moottoriajoneuvojen huoltoa ja korjausta.
17. Maankäytöllisiä rajoituksia maaperän mahdollisen saastumisen vuoksi.
18. Muuntamoalue, jonka maaperässä mahdollisesti PCB –aineita. Kohteelle on vuonna 1997 tuotu lievästi öljyllä pilaantuneita maita Ylhäisten muuntamolta ainakin väliaikaista varastointia varten.
19. Kohteessa on suoritettu ajoneuvojen maalaamista.
20. Maankäytöllisiä rajoituksia maaperän mahdollisen saastumisen vuoksi.
21. Maankäytöllisiä rajoituksia maaperän mahdollisen saastumisen vuoksi.
22. Veneiden tavisäilytystä ja huoltoa.

Maanomistus

Kaavoitettava alue on osittain kaupungin osittain yksityisten omistuksessa. Suomen valtion omistuksessa on yksi tontti rautatiealueen vieressä. Kaupungin omistuksessa olevat maa-alueet on pääosin vuokrattu yksityisille toimijoille. Vapaina vuokraamattomina kaupungin omistuksessa olevina alueina on ainoastaan kaksi tonttia: Myllyojan kadun ja Meriniitynkadun risteyksen pohjoispuolinen tontti sekä

entisen kaatopaikka-alueen tontti, joka toimii tällä hetkellä kaupungin keskusvaraston alueena.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

Suunnittelualue on eri kaavoissa osoitettu seuraavin merkinnöin:

Salon seudun maakuntakaava (vah.2008)

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

Suunnittelualueen länsipuolella sijaitsee maakuntakaavassa huomioitu Halikonlahden kulttuurimaisema.

Salon Yleiskaava 2020 (vah. 2009)

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 suuryksikköä.

Alueen eteläosa 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 käyttötarkoituksimerkin-
töjä:

T-11, Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.

Alueelle voidaan rakentaa teollisuus- ja varastorakennuksia, korjaamoja, auto- ja maatalouskonemyymälöitä sekä rautakauppatiloja. Muita myymälätiloja, toimisto- ja asuntoja saa rakentaa vain toimipaikan omaa tarvetta varten. Rakennusta ei saa sijoittaa 6 m lähemmäksi naapuritontin rajaa ja siten muodostuvalle vapaalle alueelle, jota ei saa käyttää varastointiin, 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.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Asemakaavan muutos perustuu vuoden 2013 kaavoitusohjelmaan.

4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

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 Liitto, Liikennevirasto, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Salon Seudun Puhelin Oy, Fortum Sähkönsiirto, Turun maakuntamuseo, Salon Hermannin-seura ry, Salon Yrittäjät ja Salon kauppakamariosasto ja Salon kaupungin Ympäristöterveydenhuolto.

Vireilletulo

Kaava on kuulutettu vireille 16.3.2013. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu 12.3.2013, tark. 9.4.2014.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavamuutoksen aloitustilaisuus 23.4.2013

Tilaisuudessa käytiin läpi asemakaavaluonnoksen periaatteet.

Viraston sisäinen aloituskokous pidettiin 12.4.2013

Maanomistaja- sekä yrittäjäpalaverit

Ennen kaavaluonnoksen laatimista pidettiin yritystapaamisia (13 kpl), joissa käytiin läpi alueella toimivien yrittäjien toiveita Meriniityn kehittämiseksi.

Nähtävillä olo ja valmisteluvaiheen kuuleminen

Kaavaluonnos asetettiin valmisteluvaiheen kuulemista varten (MRA 30§) nähtäville xx.xx. – xx.xx.2011 väliseksi ajaksi. Tästä julkaistiin sanomalehti- ja ilmoitustaulukuulutukset, ilmoitustaululla ja internetissä.

Yleisötilaisuus

Virallinen nähtävilläolo ja kuuleminen

Viranomaisyhteistyö

Asemakaavamuutoksen 1.viranomaisneuvottelu 8.2.2013

- keskusteltiin kaupan lakimuutoksen vaikutuksesta asemakaavatyöhön
- neuvottelussa todettiin, että kaavatyössä voidaan tulkita sovellettavaksi maaliskuussa 2013 hyväksyttyjä Loimaan seudun, Turun seudun kehyskuntien, Turunmaan ja Vakka - Suomen maakuntakaavojen kaavamääräystä kaupan kaavoitukseen liittyen:
Kaava-alueilla voidaan yleiskaavoitukseen ja kaupan palveluverkkoselvityksiin tukeutuen toteuttaa paikallisesti merkittävä vähittäiskaupan suuryksikkö tai vähittäiskaupan keskittymä, jonka yhteenlaskettu kerrosala-ala seutukuntakeskuksissa ja toiminnallisella Turun kaupunkiseudulla on enintään 6000 k-m², ja muissa kunnissa 3000 k-m².
- ELY -keskuksen puolelta todettiin, että asemakaavassa voidaan myös osoittaa, kuinka suuri osuus (%) kerrosalasta voi olla liiketilaa. Luku voi olla kortteleittain erilainen (alueiden profilointi). Erikoiskauppa tulee säilymään yleiskaavan keskustatoimintojen alueella.

4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

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

Kaavamuutoksen yhteydessä tarkistetaan Örninkadun ja Satamakadun risteys-
alueella katualueen rajausta ja lisäksi tehdään muita tarvittavia tonttialueiden rajaustarkistuksia.

Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Aloituvaiheessa syksyllä 2013 kaava-alueeseen lisättiin Myllyojankadun pohjoispuolinen alue. Nykyinen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue muutetaan kaavamuutoksen yhteydessä energiahuollon korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa energiahuollon varavoimailaitoksen. Alueelle on suunniteltu Salon Kaukolämmön ns. KPA -lämpövoimalaa, joka käyttää haketta polttoaineenaan ja toimii lämmön varavoimailaitoksena.

4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET

Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Maankäyttö- ja rakennuslakiin tuli huhtikuussa 2011 voimaan vähittäiskaupan erityiseen sijainnin ohjaukseen 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

Kaavamutoksen tavoitteena on tarkistaa Meriniityn kaavaa vastaamaan lakimuutoksen tarpeisiin. Tästä johtuen alueen kaavamääräys teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueesta, jolle on voinut rakentaa myös ns. tilaa vaativaa kauppaa (T-11), on muutettu kaupallisten palvelujen ja työpaikkojen korttelialueeksi, jolle voidaan sijoittaa paljon tilaa vaativaa erikoistavaran kauppaa sekä teollisuus- ja varastorakennuksia (KMT-1). Kaavamääräysmuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa alueen nykyiset toiminnot siten, että ne voivat säilyä ja kehittyä alueella.

Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

Valmisteluvaiheen kuulemisen yhteydessä (xx.xx.2014 – xx.xx.2014) jätettiin seuraavat lausunnot ja mielipiteet.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Mitoitus

Palvelut

5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

5.3 ALUEVARAUKSET

5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

On käsitelty kohdassa 4.5

5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

5.6 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Merkinnät ja määräykset ovat liitteenä

5.7 NIMISTÖ

Asemakaavalla ei ole merkitystä nimistöön.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

6.2 TOTEUTUKSEN SEURANTA

Salossa 9 päivänä huhtikuuta 2014

Jarmo Heimo
kaupunginarkkitehti

Tarja Pennanen
kaavoitusarkkitehti