

Asemakaavan muutos Mariankatu 41

Suunnittelualue

The map shows the Salo city center with a red rectangle highlighting a specific area on Taitajankatu. The map includes labels for 'Salon seudun ammattiopisto', 'Astrum-keskus', 'Läntinen terveysasema', and various streets like 'Yrjönkatu', 'Sepänkatu', and 'Turuntie'. Public transport routes are marked with blue 'B' and '110' symbols.

Suunnittelualue sijaitsee Salon keskustan alueella rajoittuen etelässä Mariankatuun ja pohjoisessa Taitajan-
katuun. Kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsee Salon seudun ammattiopiston opetustiloja. Kaava-alue on kool-
taan n. 10099 m².

Asemakaavan muutos perustuu yksityisen maanomistajan kaava-anomukseen. Kaavoituksen käynnistämis-sopimus hyväksyttiin kaupungin hallituksessa 8.5.2017.

Maanomistajan tavoitteena on nykyisen asemakaavan muuttaminen asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Kerrosluku olisi $1\frac{1}{2}$ ja tehokkuus 1,2. Tehokkuuden määrittelemän rakennusoikeuden lisäksi tulisi olla mahdollista

rakentaa autotallit joko osittain maan alle tai kokonaan maan päälle. Kaupungin tavoitteena on asemakaavan muutos keskustan osayleiskaavan tavoitteiden mukaisesti.

Lähtötiedot



Viistokuva ©2015 BLOM

Suunnittelualueen pikaruokaravintola ja huoltamorakennus on purettu. Sopimusalueella on tiedossa pilaantuneiksi epäiltyjä maa-alueita. Maanomistaja huolehtii kustannuksellaan pilaantuneiden maa-alueiden kunnostamistoista sopimusalueella asuinkäytön edellyttämällä tavalla. Pilaantuneen maa-alueen kunnostamisesta säädetään ympäristönsuojelulaissa.

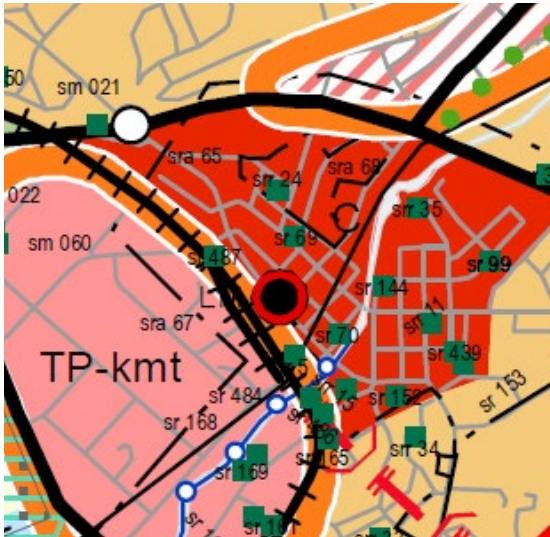
Maanomistus

Kaava-alueen omistaa yksityinen. Maanomistajan kanssa neuvotellaan maankäyttösohimus.

Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava

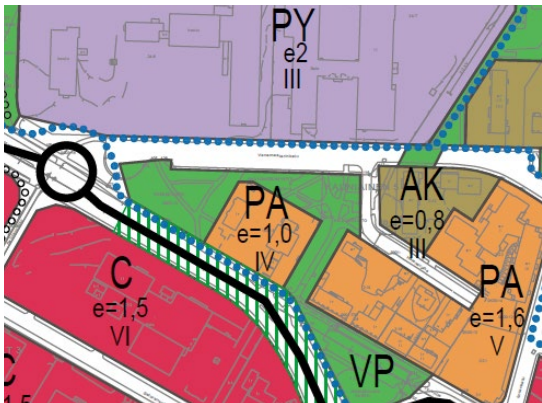
Maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 11.6.2018 Varsinais- Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavan. Maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaisesti maakuntahallitus määräsi kokouksessaan 27.8.2018 vaihemaakuntakaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Keskustatoimintojen alue (TPLMK) Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä keskusta-hakuisten palvelu-, hallinto- ja muiden sekoittuneiden toimintojen alue sekä siihen liittyvät liikennealueet ja puistot. Sisältää myös keskusta-asumisen. Suunnittelumääräys: Maankäytön, kestävän liikkumisen, asumisen, palvelujen ja työpaikkatoimintojen yhteensovittavaa kehittämistä tulee edistää kokonaisvaltaisella suunnittelulla. Suunnittelun tulee olla kaupunki- ja taajamakuva eheyttävää ja ominaispiirteet huomioivaa. Suunnittelulla tulee varmistaa seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan edellytykset olemassa olevia rakenteita kehittäen.



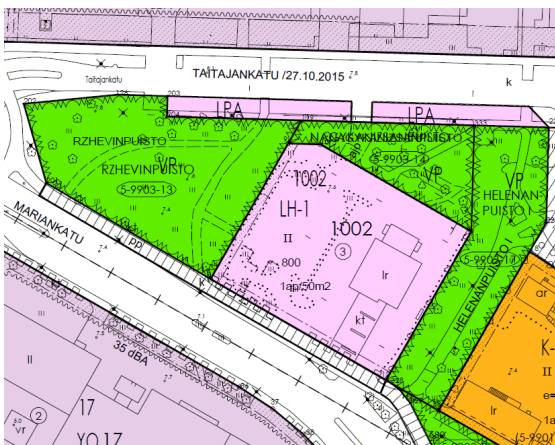
Keskustan osayleiskaava 2035

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Keskustan osayleiskaava 2035. Kaavassa alue on yhdistettyä asuinrakennusten ja palvelujen aluetta (PA) ja puistoa (VP). Tehokkuus on 1,0 ja kerrosluku IV.



Asemakaava

Voimassa olevassa 27.11.1991 vahvistetussa kaavassa alue on huoltoasemarakennusten korttelialuetta (LH), puistoa (VP) ja autopaikkojen korttelialuetta (LPA). Rakennuksen kerrosalasta saa 60% rakentaa myymälätiloiksi moottoriajoneuvojen ja niiden varaosien myyntiä varten. Kerrosluku on II ja rakennusoikeus on 800 kerrosneliömetriä. Autopaikkoja on rakennettava 1 autopaikka 80 kerrosneliömetriä kohden.



Keskeiset osalliset

- Suunnittelualueen lähiympäristön maanomistajat, yritykset ja asukkaat
- Kaupungin toimialat ja päättäjät
- Viranomaiset (Varsinais-Suomen ELY-keskus, Varsinais-Suomen maakuntamuseo ja Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos)
- Sähkö- ja teleyhtiöt

Vaikutusten arviointi

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä 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 jo olemassa oleviin selvityksiin. Tarpeen mukaan voidaan teettää lisäselvityksiä ulkopuolisilla asiantuntijoilla.

Asemakaavan eteneminen ja aikataulutavoite

Asemakaavan muutos laaditaan kaupungin omana työnä. Kaavaprosessi käynnistyi kesällä 2017. Alue vaihtoi maanomistajaa ja kaavoitusta jatkettiin uuden maanomistajan kanssa vuonna 2020. Kaavaluonnos pyritään saamaan nähtäville keväällä 2020. Tavoitteena on, että kaavaprosessi saataisiin päätökseen vuoden 2021 alussa.

2017 II	2020 I-II	2020 III-IV	2021 I
ALOITUS, ESISELVITYKSET	LAATIMISVAIHE	EHDOTUSVAIHE	HYVÄKSYMISVAIHE

Julkinen tiedottaminen kaavatyön eri vaiheissa:

- Kaavan vireilletulosta kuulutetaan 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/asebakaavat/>
- Kaupunkikehityslautakunnan ja kaupunginhallituksen sekä -valtuuston kokousten pöytäkirjat ovat luettavissa osoitteessa <http://www.salo.fi/paatoksentejojatalous/esityslistatjapoytakirjat/>

1. Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan on mahdollista tutustua Salon kaupunkisuunnitteluosastolla, os. Hornintie 2-4 ja internetissä osoitteessa <http://www.salo.fi/asebakaavat/>. Osalliset voivat antaa palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Osalliset voivat kertoa kaavoittajalle myös kaavan lähtökohtiin ja tavoitteisiin liittyviä mielipiteitään aloitusvaiheen aikana.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään tiedoksi Varsinais-Suomen ELY -keskukselle.

2. Laatimisvaihe/ kaavaluonnos

Alkuvuonna 2020 valmistellaan asemakaavaluonnos, jonka kaupunkikehityslautakunta 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.

Luonnoksesta pyydetään tarvittavat lausunnot viranomaisilta ja muilta julkisilta tahoilta.

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.

Maanomistajat, asukkaat ja muut osalliset voivat esittää kaavaehdotusta koskevan muistutuksen nähtävillä oloaikana. Muistutukset tulee osoittaa kaupunginhallitukselle ja toimittaa kirjallisina hallinto-osaston kirjaimoon (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.

Ehdotuksesta pyydetään tarvittavat lausunnot.

4. Hyväksymisvaihe

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

Kaavoitusarkkitehti Virpi Elovaara
puh. 02 778 5114, virpi.elovaara@salo.fi

Salon kaupunki, Hornintie 2-4, 24800 Halikko

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivitetty 22.5.2017 1.5.2017 voimaan tulleen MRL 63§:n muutoksen osalta. Kaupunkisuunnittelulautakunta on muuttunut kaupunkikehityslautakunnaksi 1.6.2017 alkaen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivitetty 21.2.2020 aikataulun ja vaihemaakuntakaavan tietojen osalta.