

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (oas)

Asemakaavan muutos, oikorata Salon kaupunkialueella

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

Asemakaavan muutosalue alkaa luoteesta rautatieaseman vierestä, jatkuu pitkänomaisena Lukkarinmäen kautta kaakkoon aina Kiskontien alkuun ja golfkentän länsiosaan. Muutosalue koostuu mm. rautatieaseman eteläpuolisesta rata-alueesta, Ratapolun linjasta sekä Salonjoen eteläpuolisista asuin-, puisto-, katu- ja tiealueista. Aluerajauksessa on huomioitu ns. Espoo-Salo-oikoratahankkeen yleissuunnitelma niiltä osin, kuin suunnitelma on tarpeen asemakaavamuutoksella käsitellä. Tarkemmin laadittavassa ratasuunnitelmassa saattaa ilmetä asioita, jotka tarvitsevat suunnittelualueen rajauksen tarkistamista kaavaprosessin edetessä.

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 17,5 ha, ja sen likimääräinen rajaus on esitetty alla olevassa kuvassa.



Kuva 1. Asemakaavamuutosalueen likimääräinen rajaus kaupungin osoitekartalla.

Aloite

Asemakaavan muutos sisältyy kaupunginhallituksen 7.2.2022 hyväksymään kaavoituskatsaukseen vuodelle 2022. Asemakaavatyö otettiin mukaan kaavoituskatsaukseen kaupungin omasta aloitteesta.

Tavoitteet

Tavoitteena on muuttaa asemakaavaa Salon keskusta-alueella siten, että siinä huomioidaan Espoo-Salo-oikoradan yleissuunnitelma sekä laadittavana oleva ratasuunnitelma. Asemakaavassa on tarpeen määrittellä oikoradan vaatima rata-alue, katu- ja kevyen liikenteen järjestelyt sekä ympäröivä maankäyttö alueen suojelunäkökohdat huomioiden. Asemakaavamuutokset Salon kaupunkialueella ovat edellytyksenä Espoo-Salo oikoradan ratasuunnitelman hyväksymiselle.

Lähtötiedot



Kuva 2. Ilmakuva alueesta. Asemakaavamuutoksen rajausta punaisella. Ortokuva: Maanmittauslaitos.

Kaavamuutosalue kattaa rautatieaseman eteläpuolisia alueita jatkuen pitkänomaisena Lukkarinmäen kautta ja Uskelan kirkon itäpuolelta etelään ja kaakkoon Kiskontielle ja golfkentän länsiosaan asti. Keskustan, eli joen pohjoispuolella suunnittelualue koostuu ratapihasta ja Asemapuistosta. Joen eteläpuolella Lukkarinmäellä ympäristö on pääasiassa pienimittakaavaista asuinalueita. Uskelan kirkon itäpuolella suunnittelualue koostuu puistoista sekä kaduista ja yleisistä teistä. Kaava-alueen kaakkoisosassa, Perniöntien itäpuolella, maisema avautuu reilummin idän ja etelän suuntiin.

Kaavamuutosalue kuuluu osittain kahteen RKY-alueeseen (valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö), *'Salon rautieasemansetu ja vanha kauppamiljö'* sekä *'Uskelan kirkonmäki ja Lukkarinmäen esikaupunkiasutus'*.

Selvitykset

Suunnittelussa hyödynnetään ESA-ratahankkeen yleissuunnittelun sekä Turun Tunnin Juna-hankkeen aikana laadittuja selvityksiä. Lisäksi kevään 2022 aikana tarkennetaan ainakin luontoselvitystä. Muita selvityksiä laaditaan tarpeen mukaan.

Kaavatilanne

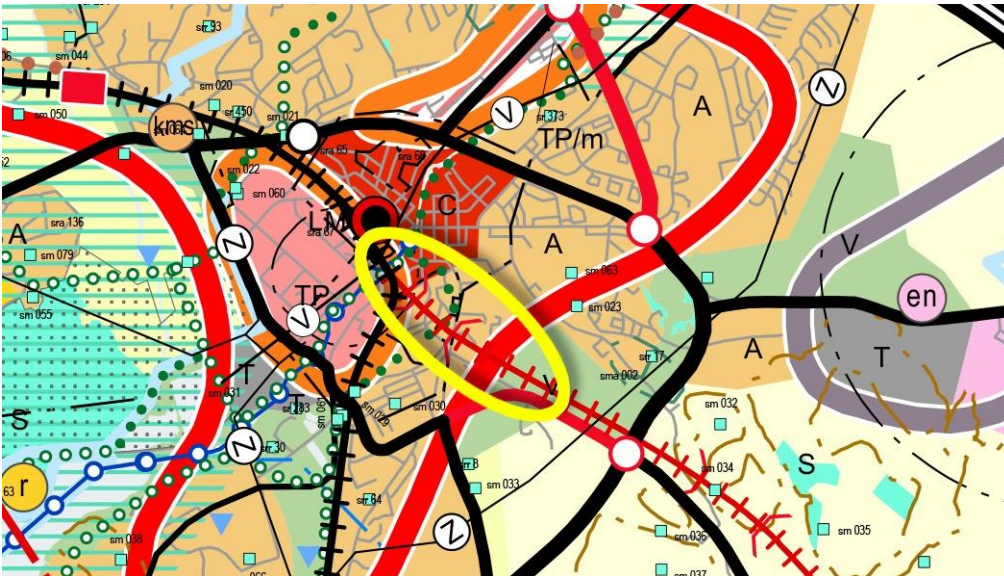
Maakuntakaava. Salo kuuluu Varsinais-Suomen maakuntaan, ja alueella on voimassa seuraavat maakunta- tai vaihemaakuntakaavat:

- Turun kaupunkiseudun maakuntakaava (vahvistettu ympäristöministeriössä 23.8.2004).
- Salon seudun maakuntakaava (vahvistettu ympäristöministeriössä 12.11.2008).
- Tuulivoimavaihemaakuntakaava (vahvistettu ympäristöministeriössä 9.9.2014). Salo kuuluu vaihemaakuntakaavan alueeseen, mutta kaavassa ei ole esitetty Salon keskustan alueelle toimintoja tai aluevarauksia. Lähin merkintä on keskustan itäpuolella Helsingintien varressa oleva energihuollon kohde (en 402).
- Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava (hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018). Maakuntahallitus määräsi 27.8.2018 vaihemaakuntakaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman.
- Luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava (hyv. 14.6.2021).

Edellä mainituissa kaavoissa suunnittelualueelle on osoitettu tai alue kuuluu:

- keskustatoimintojen alue (C, punainen)
- taajamatoimintojen alue (A, vaalean ruskea)
- virkistysalue (V, vihreä)
- oikoratavaraus (uusi rautatie, punainen viiva poikkiviivoin), osittain tunnelissa
- kaupunkikehittämisen kohdealue (paksu punainen viiva)
- rakennetun ympäristön suojelualue (musta pistekatkoviiva)
- suoja- tai konsultointivyöhyke (musta pistekatkoviiva)
- ulkoilureitti (vihreä palloviiva)
- ohjeellinen ulkoilureitti (vihreävalkoinen palloviiva), Salonjoen rannassa
- veneväylä (sinivalkoinen palloviiva), Salonjoki
- vesijohto (musta viiva ja 'v')
- työpaikkatoimintojen alue (TP, vaalean punainen), vähäisissä määrin
- vähittäiskaupan kehittämisen kohdealue (paksu oranssi viiva), vähäisissä määrin

Maakuntakaavojen yhdistelmä on esitetty seuraavassa kuvassa.



Kuva 3. Ote maakuntakaavojen yhdistelmästä. Suunnittelualueen sijainti keltaisella ellipsillä.

Yleiskaava. Suunnittelualueella on voimassa kaksi yleiskaavaa:

- oikeusvaikutteinen Salon Yleiskaava 2020 (voimaan 13.5.2009)
- oikeusvaikutteinen Salon keskustan osayleiskaava 2035 (voimaan 10.9.2016)

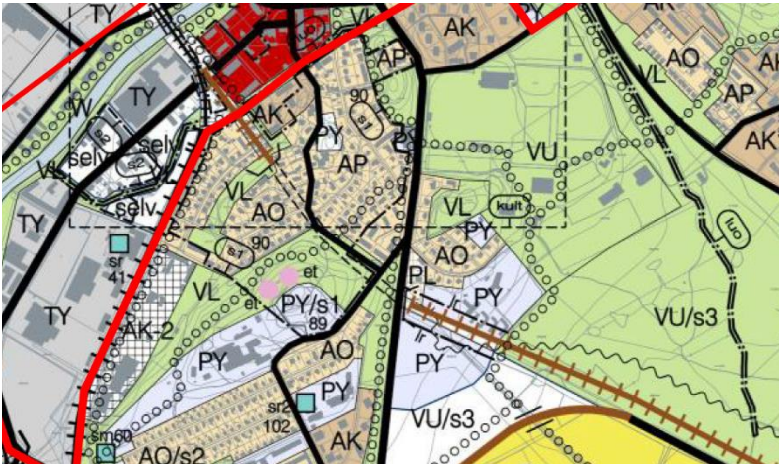
Ensimmäisessä, vanhemmassa kaavassa suunnittelualueelle on osoitettu seuraavia aluevarauksia tai toimintoja:

- kerrostalo-, pientalo, ja erillispientalovaltaisia asuntoalueita (AK, AP, AO)
- lähivirkistysalueita (VL) sekä urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta, jolla maisema säilytetään avoimena (VU/s3)
- julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY)
- valtakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristöalue (osa-aluevaraus, s-1 / 90)
- päärata (uusi, ruskea viiva poikkiviivoin), osittain tunnelissa
- pääulkoilureittejä tai kevyen liikenteen reittejä

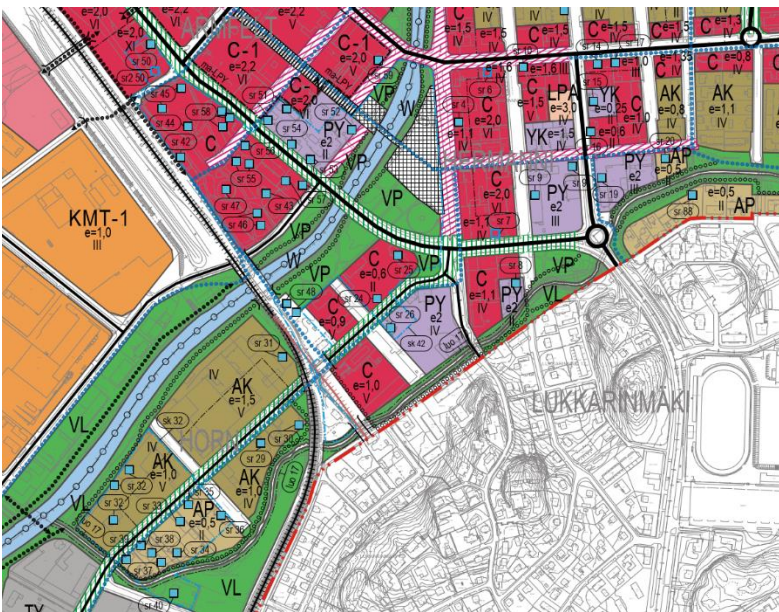
Jälkimmäisessä, uudemmassa kaavassa suunnittelualueelle on osoitettu:

- keskustatoimintojen aluetta (C)
- puistoa (VP) ja lähivirkistysaluetta (VL)
- vesialuetta (W)
- uusi rautatieyhteys (ESA-rata) (ruskea viiva poikkiviivoin)
- kadut ja rautatie on pääsääntöisesti esitetty valkoisina aluevarauksina, ja kaavamuutosalueella Tehdaskatu on esitetty bulevardikaduksi (vihreä vinoviivitus)
- alueen kautta kulkee pyöräilyn pääreittejä (sininen palloviiva) sekä ulkoilureittejä (musta ympyräviiva)
- rautatieaseman alue, joen vartta ja rautatien kaartein itäpuoli kuuluu rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokkaaseen alueeseen ('sk 42' ja vaalean sininen pistekatkoviiva)

- kaavamutosalueella on useita rakennus- tai kulttuurihistoriallisin tai maisemallisin perustein suojeltavia rakennuksia ('sr __' ja vaalean sininen neliö).



Kuva 4. Ote Salon Yleiskaava 2020:sta, joka on voimassa vain paksun punaisen viivan kaakkois–eteläpuolella. Ei mittakaavassa.



Kuva 5. Ote Salon keskustan osayleiskaava 2035:stä, joka on osaltaan korvannut Yleiskaava 2020:n. Ei mittakaavassa.

Asemakaava. Suunnittelualueella on voimassa useita eri aikoina laadittuja asemakaavoja. Kaavamutosalueelle on osoitettu seuraavia aluevarauksia:

- Olemassa olevat asuinalueet on osoitettu erityyppisiksi pientalojen korttelialueiksi (omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialue AO-2, erillispientalojen korttelialue AO-35, sekä rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialue AR-14).
- Rautatieaseman eteläpuolinen ratapiha ja Salonjoen eteläpuolinen alue kohti Lukkarinmäkeä ja kaakossa Kiskontien varsi on osoitettu rautatiealueeksi (LR, LR-1). Suurimmalla osalla LR-alueista ei ole nykyisin rautatietä, vaan niillä on varauduttu jo aiemmissa asemakaavoissa oikoratasuunnitelmiin.
- Puistoja (VP, VP/s) ja lähivirkistysalueita (VL) on osoitettu rautatieasemalle, Lukkarinmäen asuinalueiden väleihin sekä Kiskontien pohjoispuolelle.
- Urheilualuetta (U) on osoitettu suunnittelualan kaakkoisosaan (osa golfkenttää).

- Salonjoen eteläpuolelle, rautatiealueen viereen Tehdaskadun ja Salmenrannan väliin on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueetta, joka on varattu puhelinlaitosta varten (Y-11).
- Pienialainen Salonjoen osuus on osoitettu vesialueeksi.
- Kaupungin omistuksessa olevat kadut on osoitettu katualueiksi.

Ote ajantasaisesta asemakaavayhdistelmästä on esitetty alla olevassa kuvassa.



Kuva 6. Ote asemakaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen rajaus punaisella.

Keskeiset osalliset

- Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja maanvuokraajat, asukkaat ja yritykset.
- Viranomaiset ja kaupungin toimialat ja päättäjät: Varsinais-Suomen liitto, Varsinais-Suomen ELY-keskus, Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo, Väylävirasto, Turun Tunnin Juna Oy, kaupunkikehityslautakunta, rakennus- ja ympäristölautakunta, Liikelaitos Salon Kaukolämpö, Liikelaitos Salon Vesi, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos.
- ESA-hankkeen osapuolet
- Sähkö- ja teleyhtiöt.

Muita mahdollisia osallisia ovat 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. kaupunkikuvaan, palveluihin, työpaikkoihin sekä ympäristön terveellisyteen 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 vaikutuksia ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön, maa- ja kallioperään, alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, liikenteeseen, kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Kaavan eteneminen ja aikataulutavoite

Asemakaavan muutos laaditaan konsulttityönä (Sweco Infra & Rail Oy). Kaavaprosessi käynnistyy alkuvuodesta 2022. Kaavaluonnos pyritään saamaan nähtäville syksyllä 2022. Tavoitteena on, että asemakaava saataisiin kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi viimeistään elokuussa 2023. Mahdolliset lisäselvitykset ja neuvottelut saattavat viivyttää aikataulua huomattavasti.

Tiedottaminen kaavatyon eri vaiheissa:

- Kaavan vireille tulosta kuulutetaan Salon Seudun Sanomissa.
- Kaikista osallisten kuulemisvaiheista tiedotetaan kuuluttamalla Salon Seudun Sanomissa sekä sähköisellä ilmoitustaululla internetissä https://salon_kuulutukset
- Kaavatyon kulkua voi seurata kaupungin internet-sivuilla osoitteessa <http://www.salon.fi/ase-makaavat/>
- Kaupunkisuunnittelulautakunnan ja kaupunginhallituksen sekä -valtuuston kokousten pöytäkirjat ovat luettavissa osoitteessa <http://www.salon.fi/maatoksentejojatalous/esityslistatjapoytakirjat/>

Kaavahankkeen aikana järjestetään yleisötilaisuudet aloitus-, luonnos- ja ehdotusvaiheissa. Ajankohdista tiedotetaan erikseen.

Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan on mahdollista tutustua osoitteessa <http://www.salon.fi/ase-makaavat/>.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään tiedoksi Varsinais-Suomen ELY-keskukselle, Varsinais-Suomen liitolle, Turun museokeskukselle (Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo) sekä Museovirastolle.

Laatimisvaihevaihe / kaavaluonnos

Kevään ja kesän 2022 aikana valmistellaan asemakaavaluonnos. Kaupunkisuunnittelulautakunta asettaa sen nähtäville MRA 30 §:n mukaisesti 30 päivän ajaksi arviolta syksyllä 2022. 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 mielipiteet voi toimittaa kirjallisina hallinto-osaston kirjaamoon (käyntiosoite Tehdaskatu 2, postiosoite PL 77, 24101 Salo) tai lähettää sähköpostilla osoitteeseen kirjaamo@salo.fi tai ilmoittaa suullisesti kaavoittajalle.

Luonnoksesta pyydetään tarvittavat lausunnot viranomaisilta ja muilta julkisilta tahoilta.

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 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.

Ehdotuksesta pyydetään viranomaisilta ja muilta julkisilta tahoilta lausunnot vain, jos kaavaehdotukseen on tehty huomattavia muutoksia luonnoksen nähtävillä olon jälkeen.

Hyväksyminen

Tavoitteena on, että kaupunginvaltuusto päättää kaavan hyväksymisestä viimeistään elokuussa 2023. Päätöksestä lähetetään kirje viranomaisille ja niille muistutuksen tekijöille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa. 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
Maankäyttöpalvelut
Hornintie 2-4
24800 HALIKKO

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

Kaavaa laativa konsultti

Sweco Infra & Rail Oy
Suunnittelupäällikkö
Juha Suominen
Lemminkäisenkatu 34
20520 Turku
juha.suominen@sweco.fi

Kaavoitusarkkitehti, YKS-492
Pasi Vierimaa
Hatanpään valtatie 11
33100 Tampere
pasi.vierimaa@sweco.fi