

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutos Keskustakortteli

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 muutos koskee Armfeltin kaupunginosan kortteliä 7 ja osaa katualuetta. Suunnittelualue sijaitsee Salon keskustassa Annankadun, Vilhonkadun, Asemakadun ja Turuntien rajaamassa korttelissa. Kaava-alue on kooltaan 1,6 ha.



Sijaintikartta © Salon kaupunki

Aloite

Asemakaavan muutos perustuu maanomistajan 13.1.2023 tekemään aloitteeseen alueen asemakaavoittamisesta. Asemakaavan muutoksen laatiminen ja kaavoituksen käynnistämissopimus hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 24.4.2023 §124.

Tavoitteet

Maanomistajan tavoitteena on voimassa olevan kaavan liikerakennusten korttelialueen muutos asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi. Kaupungin tavoitteena on korttelin kehittäminen ja keskusta-asumisen lisääminen Salon keskeisimmällä alueella kaupungin strategian mukaisesti.

Lähtötiedot

Suunnittelualue on Salon keskustassa Annankadun, Vilhonkadun, Asemakadun ja Turuntien rajaamassa korttelissa.

Kaava-alueella sijaitsevat seuraavat rakennukset:

- A.A. Tapion suunnittelema työväentalo vuodelta 1907. Juhlasiipi Vilhonkadulla valmistui 1910. Uusi sisäänkäynti avattiin vuonna 1958. 1961 rakennusta korotettiin, jolloin osa ikkunoista muutettiin.
- Osuuskaupan ravintola vuodelta 1937(nykyinen Sokoksen liikerakennus), suunnittelijana Erkki Huttunen. Rakennus korotettiin 3-kerroksiseksi 1970-luvulla, myös julkisivut on muutettu.
- Salon kauppalanarkkitehti Paul Bernoulli-Vesterän 1955 suunnittelema aumakattoinen Salora Oy:n liikerakennus (Lähitapiolan toimistorakennus).
- Salon Seudun Osuuskassan pääkonttori (nykyinen liike- ja toimistorakennus) on arkkitehti Eero Eerikäisen suunnittelema vuodelta 1961. Rakennus on sinistä julkisivulasia, keraamispintaista mineriittilevyä, hiottua sementtimosaiikkilaattaa ja kvartsiittiliusketta.
- Kauppakeskus Plaza II, liikerakennus vuodelta 2005.

Korttelissa on kauppakeskuksen alla maanalainen paikoitus, joka yhdistyy korttelin 6 maanalaiseen paikoitukseen.



Viistokuva kaava-alueesta ja ympäristöstä.

Maanomistus

Kaava-alueen omistaa yksityinen. Maanomistajan kanssa neuvotellaan maankäyttösopimus.

Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava

Kaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta (Tplmk, lavmk).



Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä keskustahakuisten palvelu-, hallinto- ja muiden sekoittuneiden toimintojen alue sekä siihen liittyvät liikennealueet ja puistot. Sisältää myös keskusta-asumisen.

Suunnittelumääräys:

Maankäytön, kestävä liikunnan, asumisen, palvelujen ja työpaikkatoimintojen yhteensovittavaa kehittämistä tulee edistää kokonaisvaltaisella suunnittelulla.

Suunnittelun tulee olla kaupunki- ja taajamakuvaa eheyttävää ja ominaispiirteet huomioiva. Suunnittelulla tulee varmistaa seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan edellytykset olemassa olevia rakenteita kehittäen.



Kaava-alue on rajattu sinisellä.

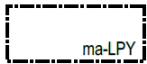
Salon keskustan osayleiskaava 2035

Alue on keskustatoimintojen korttelialuetta (C-1).



Liike- ja/tai toimistotilaa tulee rakentaa kahteen ensimmäiseen kerrokseen ja nämä tilat tulee olla yhdistettävissä tonttien välillä. Alueelle voidaan rakentaa asuntoja edellyttäen, että liiketilojen pysäköinti ja huoltotilat voidaan toteuttaa. Alueen autopaikoitus sijoittuu pääosin maanalaisiin tiloihin, jossa pysäköintijärjestelyt tulee olla yhdistettävissä tonttien välillä luis-kin ja ajoyhteyksin.

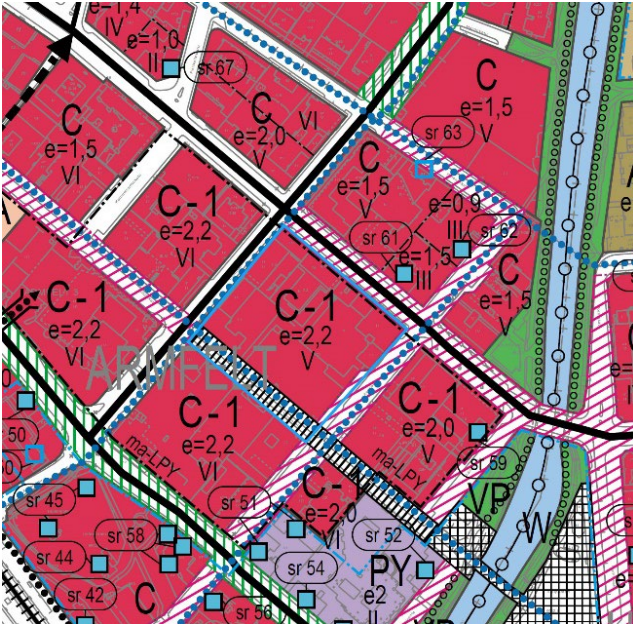
Kaavassa on osoitettu maanalainen yleinen pysäköintilaitos (maLPY).



Kaavassa on ositettu pyöräilyn pääreitti



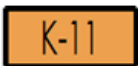
Tehokkuus on 2.2 ja kerrosluku on V.



Kaava-alue on rajattu sinisellä.

Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa (hyv. 13.3.2006) kortteli on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta.



Korttelin maanalaiset pysäköintipaikat on toteutettava yhteisjärjestelyin siten, että maanalaisille pysäköintipaikoille rakennetaan pysäköintitilat yhdistävät ajoyhteydet. Rakennusten katujulkisivujen korkeus saa olla enintään 17.0 metriä. Rakennusten I-kerroksen katujulkisivujen pääasiallisina julkisivumateriaaleina tulee käyttää korkealaatuisia materiaaleja kuten lasia, luonnonkiveä tai hiottua betonia. Katutilan elävöittämiseksi liikekatujen varsilla liikerakennusten katutasoon tulee sijoittaa kadulle avautuvia liiketiloja ja näyteikkunoita.

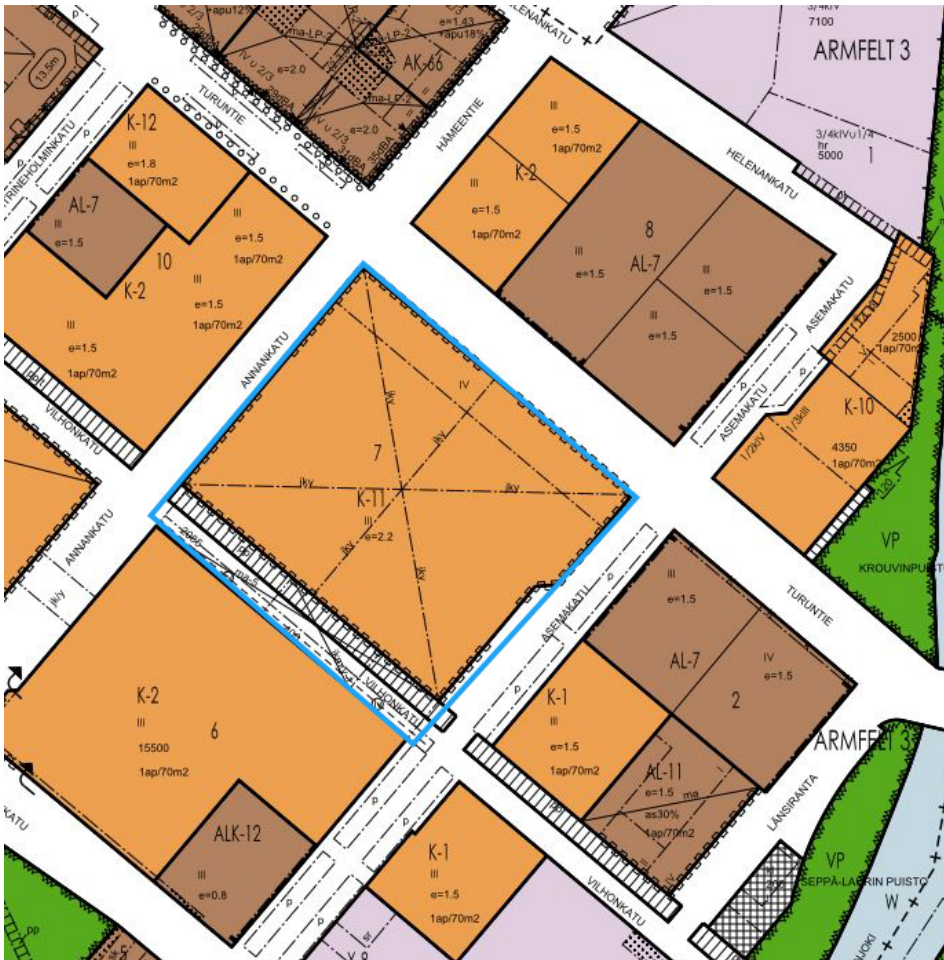
Asuntoja saa rakentaa vain toimipaikan omaa tarvetta varten.

Kullakin tontilla on varattava vähintään seuraavat autopaikat:

- 1) asunnot: yksi autopaikka asuinhuoneistoa kohti.
- 2) toimistot: yksi autopaikka 70 kerrosneliometriä kohti.
- 3) liikehuoneistot ja niihin verrattavat: yksi autopaikka 50 kerrosneliometriä kohti.

Kerrosluku III ja IV
e=2.2

jky= Korttelin sisäinen jalankulkuyhteys. Kortteliin tulee rakentaa katutasossa viivan suuntaiset korttelin läpi ulottuvat sisäiset jalankulkuyhteydet.



Kaava-alue on rajattu sinisellä.

Keskeiset osalliset

- Suunnittelualan lähiympäristön maanomistajat, yritykset ja asukkaat
- Kaupungin toimialat ja päättäjät
- Viranomaiset (Varsinais-Suomen ELY-keskus, Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo, 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 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 jo olemassa oleviin selvityksiin. Tarpeen mukaan voidaan teettää lisäselvityksiä ulkopuolisilla asiantuntijoilla.

Asemakaavan eteneminen ja aikataulutavoite

Asemakaavan muutos laaditaan kaupungin omana työnä. Kaavaprosessi käynnistyy syksyllä 2023. Kaavaluonnos pyritään saamaan nähtäville alkuvuodesta 2024. Tavoitteena on, että kaavaprosessi saataisiin päätökseen vuoden 2024 aikana.

2023 IV	2023,2024 IV-I	2024 II-III	2024 IV
ALOITUS, ESISELVITYKSET	LAATIMISVAIHE	EHDOTUSVAIHE	HYVÄKSYMISVAIHE

Julkinen tiedottaminen kaavatyön eri vaiheissa:

- Kaavan vireilletulosta kuulutetaan Salon Seudun Sanomissa sekä sähköisellä ilmoitustaululla internetissä https://salo_kuulutukset
- Kaikista osallisten kuulemisvaiheista tiedotetaan kuuluttamalla Salon Seudun Sanomissa sekä sähköisellä ilmoitustaululla internetissä https://salo_kuulutukset
- Kaavatyön kulkua voi seurata kaupungin internet-sivuilla osoitteessa <https://salo.fi/asekaavoitus/>.
- Kaupunkikehityslautakunnan ja kaupunginhallituksen sekä -valtuuston kokousten pöytäkirjat ovat luettavissa osoitteessa <https://salo.fi/kaupunki-ja-paatoksenteko/paatoksenteko/esityslistat-ja-poytakirjat/>.

1. Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan on mahdollista tutustua kaupungin internet-sivuilla osoitteessa <https://salo.fi/asekaavoitus/>. 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 ja Varsinais-Suomen liitolle.

2. Laatimisvaihe/ kaavaluonnos

Alkuvuodesta 2024 valmistellaan asemakaavaluonnos, jonka kaupunkikehityslautakunta asettaa nähtäville MRA 30 §:n mukaisesti 30 päivän ajaksi. Valmisteluvaiheen kuulemisesta tiedotetaan kuulutuksen lisäksi kaava-alueen ja siihen välittömästi rajoittuvien kiinteistöjen omistajia, asukkaita ja yrityksiä. Maanomistajat, asukkaat ja muut osalliset voivat esittää mielipiteensä kaavaluonnoksesta nähtävilläoloaikana. Luonnosvaiheessa mielipiteen voi toimittaa kirjallisena hallinto-osaston kirjaamoon (käyntiosoite Tehdaskatu 2, postiosoite PL 77, 24101 Salo) tai lähettää sähköpostilla osoitteeseen kirjaamo@salo.fi.

Luonnoksesta pyydetään tarvittavat lausunnot.

3. Ehdotusvaihe

Laatimisvaiheen 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 nähtävilläoloaikana. 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 tarvittavat lausunnot.

4. Hyväksymisvaihe

Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutoksen. Hyväksymisestä kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla ja Salon Seudun Sanomissa. Päätöksestä lähetetään kirje viranomaisille ja niille muistutuksen tekijöille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa. 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 sähköisellä ilmoitustaululla <https://salo.kuulutukset> ja Salon Seudun Sanomissa.

Yhteystiedot

Salon kaupunki
Maankäyttöpalvelut
Hornintie 2-4
24800 Halikko

Asemakaavapäällikkö
Virpi Elovaara
p. 02 778 5114
virpi.elovaara@salo.fi