



Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (oas) Moisio, kortteli 8

Päivitetty 15.3.2024

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (oas)

Asemakaavan muutos Moisio, kortteli 8

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 muutosalueena on Asunto- Oy Salon Inkerintalon omistama kiinteistö 734-7-8-1, Kiinteistö Oy Inkerinkatu 22 omistama kiinteistöä 734-7-8-2 sekä Salon kaupungin omistama kiinteistö 734-7-8-6. Muutosalueeseen kuuluu myös Tervonkuja, Tervonpuisto ja osa Pohjantalonpuistoa. Näiden lisäksi kaava-alue sisältää pienen osan Terhinkatua sekä Inkerinkadun ja Anjalankadun risteyskohdan. Salon kaupungin omistama kiinteistö 734-7-8-6 on tällä hetkellä vuokrattu vuoteen 2049 asti. Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä noin 7 209m²



Sijaintikartta © Salon kaupunki

Aloite

Asemakaavamuutostyö on lähtenyt maapohjanhaltijoiden (vuokralaisten) toiveesta. Muutoshakemus on saapunut kaupungille 28.10.2019. Kaavoitusohjelma näkyy vuoden 2023 kaavoituskatsauksessa Moisio, kortteli 8 -nimisenä asemakaavahankkeena. Kaupunginhallitus kokouksessaan 20.11.2023 § 341 hyväksyi asemakaavan käynnistämissopimuksen ja päätti käynnistää asemakaavamuutoksen kiinteistöllä 734-7-8-6.

Tavoitteet

Maapohjanhaltijoiden tavoitteena on rakennustehokkuuden nostaminen ja kerroskorkeuden muuttaminen nykyisestä. Kaupungin tavoitteena on tutkia uuden kerrostalon rakentamisen mahdollisuutta.

Suunnittelualueen olosuhteista tulevat tavoitteet

Keskustan osayleiskaavassa 2035 alue määritelty kuuluvan rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokkaaseen Moision pientaloalueeseen.

Lähtötiedot

Suunnittelualue on Moision kaupunginosassa Esterinkadun ja Inkerinkadun kulmassa.



Esterinkadulla on kaksi pientaloa, jotka tällä hetkellä seisovat tyhjiin. Esterinkatu 21 on vuonna 1925 rakennettu asuinrakennus ja Esterinkatu 19:sta vuonna 1920-21 rakennettu omakotitalo. Tervonkuja 4. on asuinrakennus vuodelta 1946.

Inkerin ja Anjalankadun kulmauksessa osoitteessa Inkerinkatu 22. on vanha peltisepäntuoki vuodelta 1950. Museovirasto on arvioinut rakennuksen maisemallisesti arvokkaaksi. Tällä hetkellä rakennuksessa toimii kondiittorikahvila Kultainen tuoksi.

Modernimpaa arkkitehtuuria alueella edustaa suunnittelu alueen lounaisessa eteläpäädyssä oleva vuonna 1967 valmistunut III-kerroksinen pienkerrostalo (Esterinkatu 17).

Kaavatilanne

Maakuntakaava

Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavassa

(hyv. 2018)

sopimusalue on keskustatoimintojenaluetta C (TPLMK). Alueeseen kuuluu valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä keskustahakuisten palvelu-, hallinto- ja muiden sekoittuneiden toimintojen alue sekä siihen liittyvät liikennealueet ja puistot. Sisältää myös keskusta-asumisen.

Yleiskaava

Oikeusvaikutteisessa **Salon keskustan osayleiskaavassa 2035** (lainv.2016) alue on pientalovaltainen asuntoalue (AP).

Tonttitehokkuus $e=0,8$ ja kerroskorkeus II.

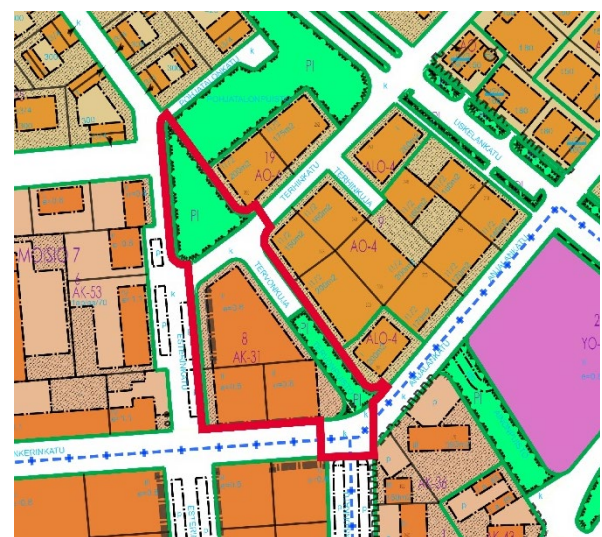
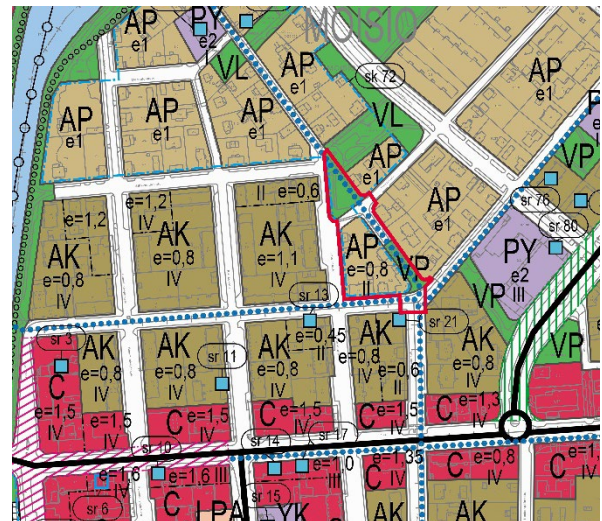
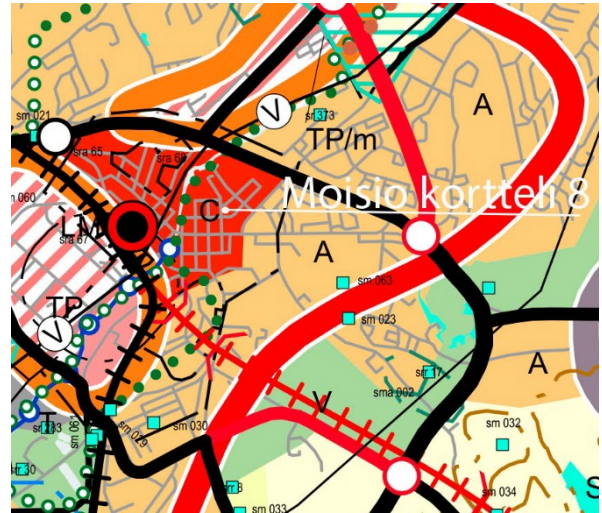
Osayleiskaavassa alue kuuluu sk-72 merkinnällä alueeseen. Alue on rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokas alue.

Alueen ominaispiirteet tulee säilyttää. Suojelun yksityiskohtainen toteuttamistapa ja lisärakentamismahdollisuudet ratkaistaan asemakaavatasolla. Alueelle voidaan sijoittaa uutta rakentamista ja toteuttaa muita ympäristöön vaikuttavia toimenpiteitä, kuitenkin siten, että aluekokonaisuuden kulttuurihistoriallisen arvon säilyminen ei vaarannu. Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen rakentamista koskevan lupa-asian ratkaisemista.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa **2 asemakaavaa**. Toinen kortteli 8 sisältävä asemakaava on hyväksytty 18.11.1969. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK-31).

Rakennuksen päämassa on sijoitettava katkopisteiviivaan kiinni ja sen suuntaisesti.



Otteet kaavakartoista. © Salon kaupunki

Päämassan lisäksi saa tontille rakentaa myös yksikerroksisia rakennusosia järjestysoikeuden harkinnan mukaan.

Kullakin tontilla on varattava vähintään seuraavat autopaikat:

- 1) asunnot: yksi autopaikka asuinhuoneistoa kohti.
- 2) toimistot, liikehuoneistot ja niihin verrattavat: yksi autopaikka 50 huoneistoalan neliometriä kohti.

AK- merkinnällä varustetuilla tonteilla on varattava vapaata oleskelutilaa rakentamattomalta pihatasolta yksi neliometri kutakin asuinhuoneistoalan neljää neliometriä kohti. Edellä mainittuihin oleskelu- ja paikoitustiloihin ei saa laskea rakennuksen käytön kannalta välttämättömiä jalankulku- ja liikennetiloja. AK- merkinnällä varustetuille tonteille saa ensimmäiseen kerrokseen sijoittaa myymälätiloja, joiden yhteinen pinta-ala saa olla enintään 20% kyseisen kerroksen huoneistoalasta.

Toinen voimassa oleva asemakaava on vuodelta 1965 ja se kattaa Tervonpuiston, Tervonkujan ja osan Pohjantalonpuistoa sekä pienen osan Terhinkatua.

Maankäyttösopimus

Kaupunki ja maanomistaja pyrkivät neuvottelemaan asemakaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen maankäyttösopimuksen sopimusalueen asemakaavan toteuttamisesta. Maankäyttösopimuksessa määritellään sopijapuolten kustannusten ja tehtävien jako alueen toteuttamiseksi.

Maankäyttösopimuksen keskeisenä sisältönä on sopia sopimusalueen sisäisen kunnallistekniikan rakentamisesta ja yleisten alueiden suunnittelusta edellä kuvattujen tavoitteiden mukaisesti sekä sopia mahdollisista maan luovutuksista.

Keskeiset osalliset

- Suunnittelualueen lähiympäristön maanomistajat ja -haltijat, yritykset sekä asukkaat
- Viranomaiset ja kaupungin toimialat ja päättäjät: elinvoimajaosto, rakennus- ja ympäristölautakunta, Liikelaitos Salon Kaukolämpö, Liikelaitos Salon Vesi, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Turun museokeskus ja Varsinais-Suomen ELY-keskus
- Sähkö- ja teleyhtiöt, DNA Tower Finland

Muita mahdollisia osallisia ovat erilaiset yhdistykset ja yhteisöt ja muut vaikutuspiiriin kuuluvat tahot.

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 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.

Kaavan eteneminen ja aikataulutavoite

Asemakaavan muutos laaditaan kaupungin omana työnä. Kaavaprosessi käynnistyi talvella 2023-2024. Valmisteluvaiheen aineisto pyritään saamaan nähtäville keväällä 2024 ja ehdotusvaiheen kaavaehdotus näytille syksyllä 2024. Tavoitteena on, että kaavaprosessi saataisiin päätökseen vuoden 2024 loppuun/ alkutalveen 2025. Mahdolliset lisäselvitykset ja neuvottelut saattavat viivyttää aikataulua huomattavasti.

2023 talvi- kevät	2023- 2024 kevät- kesä	2024 syksy	2024-2025 talvi
ALOITUS, ESISELVITYKSET	LAATIMISVAIHE, VALMISTELUVAIHE	EHDOTUSVAIHE (kaavaehdotus)	HYVÄKSYMISVAIHE

Julkinen tiedottaminen kaavatyön eri vaiheissa:

- Kaavan vireille tulosta kuulutetaan Salon Seudun Sanomissa.
- Kaikista osallisten kuulemisvaiheista tiedotetaan kuuluttamalla Salon Seudun Sanomissa sekä sähköisellä ilmoitustaululla internetissä https://salo_kuulutukset
- Kaavatyön kulkua voi seurata kaupungin internet-sivuilla osoitteessa <http://www.salo.fi/asemakaavat/>
- Elinvoimajaoston ja kaupunginhallituksen sekä -valtuuston kokousten pöytäkirjat ovat luettavissa osoitteessa <http://www.salo.fi/paatoksentekeojatalous/esityslisatjapoytakirjat/>

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. Osalliset voivat kertoa kaavoittajalle myös kaavan lähtökohtiin ja tavoitteisiin liittyviä mielipiteitään aloitusvaiheen aikana.

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

Laatimisvaihe/Valmisteluvaihe

Valmisteluvaiheessa suunnittelija päivittää tarvittaessa osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja laatii kaavan valmisteluaineiston. Elinvoimajaosta asettaa valmisteluaineisto 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 valmisteluaineistosta nähtävillä oloaikana. Mielipiteen voi toimittaa kirjallisena hallinto-osaston kirjaamoon (käyntiosoite Tehdaskatu 2, postiosoite PL 77, 24101 Salo) tai lähettää sähköpostilla

osoitteeseen kirjaamo@salo.fi. Kaavaan liittyvissä asioissa voi myös ottaa suoraan yhteyttä kaavan suunnittelijaan. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen.

Ehdotusvaihe

Ehdotusvaiheessa laaditaan kaavaehdotus, jossa huomioidaan lähtötiedot, tavoitteet ja valmisteluvaiheessa saatu palaute. Kaupunginhallitus asettaa ehdotuksen 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 tarvittavat lausunnot.

Hyväksyminen

Kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavamuutoksen. 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

Kaavoitusarkkitehti
Eeva Huittinen
p. 02-778 5101
eeva.huittinen@salo.fi