

| Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) Kauniaistenkatu 8 ja 10

Päivitetty 26.09.2024



Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (oas)

Asemakaavan muutos Kauniaistenkatu 8 ja 10

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kerrotaan kaavatyön lähtökohdista ja tavoitteista. Suunnitelmassa kerrotaan 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.

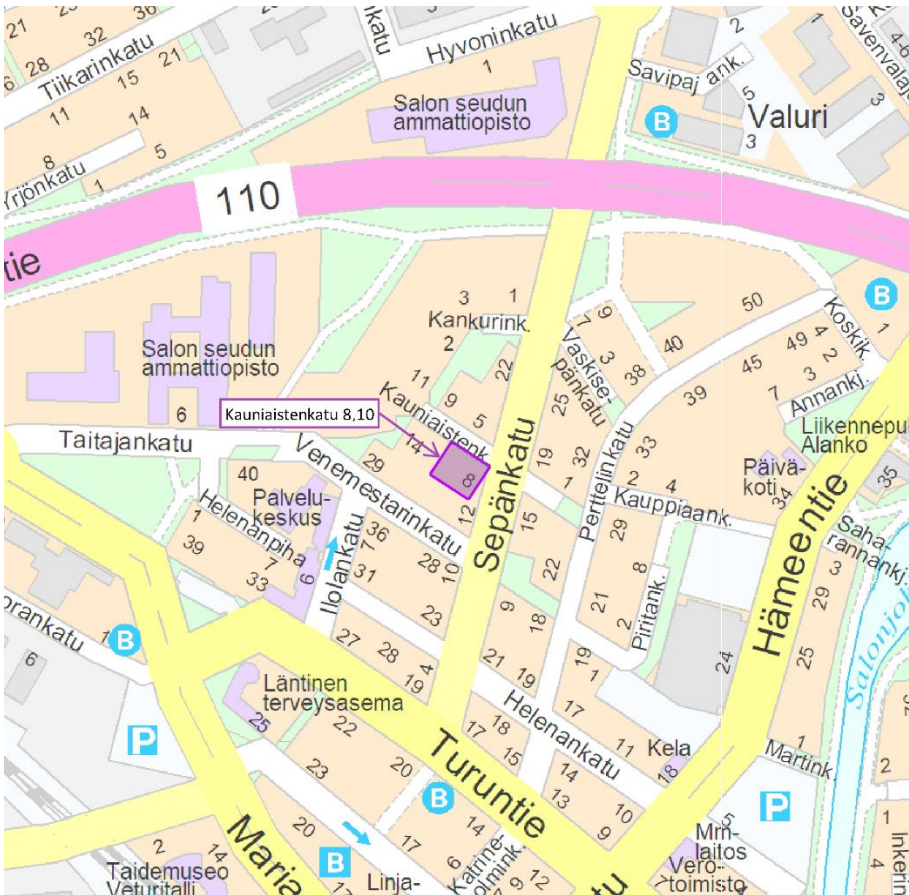
Suunnittelualue

Asemakaavan muutosalue koskee Salon kaupungin omistamia kiinteistöjä Salon keskustan tuntumassa. Kiinteistöt sijaitsevat Kauniaisten kaupunginosassa. Kiinteistöt Kauniaistenkatu 8, 734-5-12-8, ja Kauniaistenkatu 10, 734-5-12-9, sijaitsevat vierekkäin Kauniaistenkadun lounaispuolella.

Koillisessa suunnittelualue rajautuu Kauniaistenkatuun. Kaakossa suunnittelualue rajautuu Kauniaistenkadun ja Sepänkadun kulmassa sijaitsevaan kiinteistöön 734-5-12-7. Lounaassa suunnittelualue rajautuu Sepänkadulla ja Venemestarinkadulla sijaitseviin kiinteistöihin 734-5-12-6, 734-5-12-5, 734-5-12-4 ja 734-5-12-3. Luoteessa suunnittelualue rajautuu kiinteistöön 734-5-12-10.

Kauniaistenkatu on katuluokitukseltaan asukaskatu. Sepänkatu ja Venemestarinkatu ovat paikallisia kokoojakatuja.

Kaava-alue on kooltaan noin 1860 neliötä.



Ote sijaintikartasta.

Aloite

Asemakaavan muutos kiinteistöillä 734-5-12-8 ja 734-5-12-9 käynnistettiin kaavoituskatsauksen ulkopuolelta elinvoimajaoston päätöksellä 21.05.2024 § 59.

Tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on tutkia korjaus-, lisä- tai uudisrakentamisen vaihtoehtoja. Tarkoituksena on edistää taloudellisesti, ekologisesti ja esteettisesti kestävää rakentamista. Aikomuksena on nostaa tontin tehokkuutta ja kerroslukua maltillisesti.

Lähtötiedot

Kauniaisten pientaloalue muodostuu pääosin 1920- ja 30-luvuilla rakennetusta pientaloasutuksesta. Asuinrakennukset on sijoitettu alueella katutilaan kiinni. Rakennusten väliin jää suurta puustoa. Miljöönä Kauniainen on säilynyt suhteellisen eheänä kokonaisuutena.



Ilmakuva alueesta. Keltaisella suunnittelualue.

Kaavatilanne

Maakuntakaava

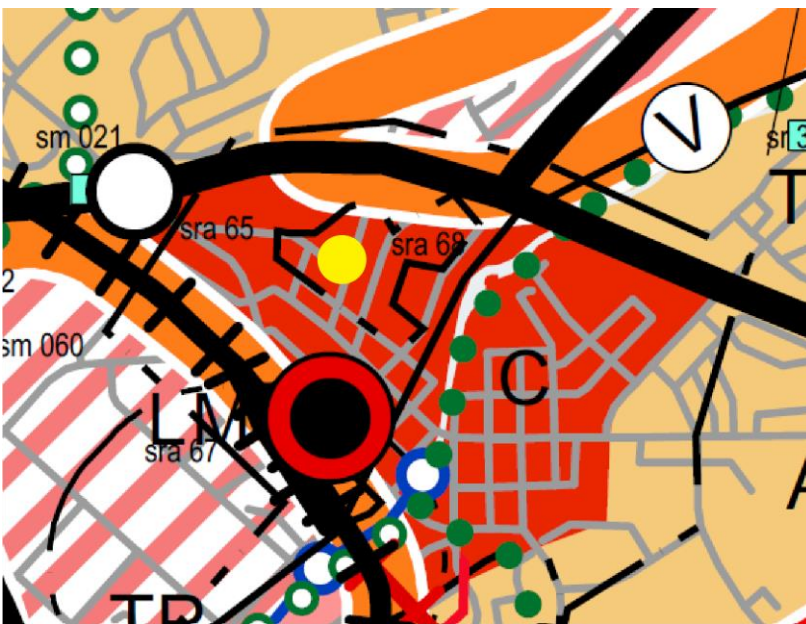
Varsinais-Suomen vahvistettujen ja hyväksytyjen maakuntakaavojen yhdistelmässä alue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi, C (tplmk, lavmk).

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, 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.

Alueella on suojelumerkintä (sra 68).

Alue on merkittävä rakennetun ympäristön kokonaisuus (vsmk, ssmk, tksmk) ja osa valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävää vaalittavaa rakennettua ympäristöä.



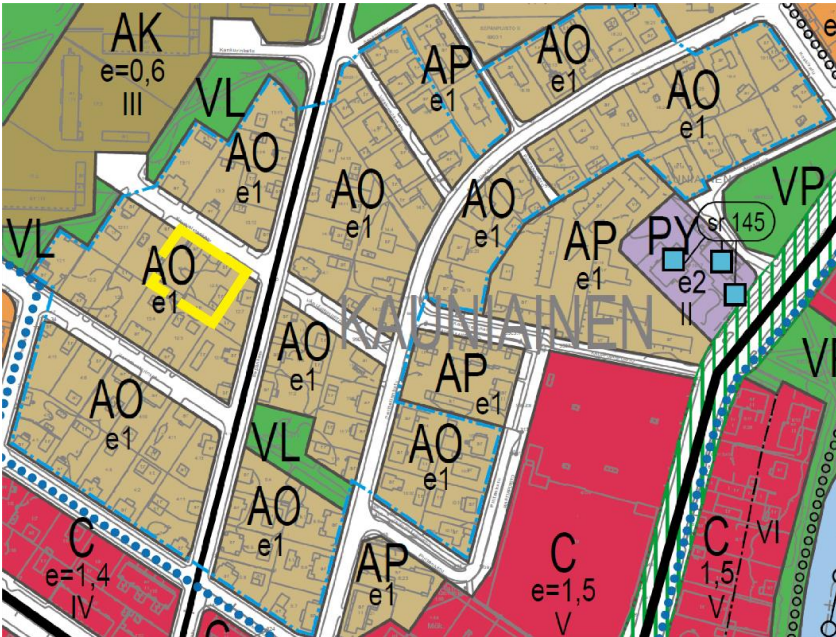
Ote maakuntakaavasta. Keltaisella suunnittelualue.

Yleiskaava

Oikeusvaikutteisessa "Salon keskustan osayleiskaavassa 2035" alue on merkitty erillispientalojen alueeksi (AO). Kyseessä on e1-merkitty alue, eli alue, jolla uudis- ja täydennysrakentamisen yhteydessä tavoiteltava korttelitehokkuus on 0,2-0,4 ja suositeltava rakennusten kerrosluku on korkeintaan 2.

Kauniaisten kaupunginosa on merkinnyt sk-68-merkinnällä. Alue on rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokas. 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.



Ote yleiskaavasta. Keltaisella suunnittelualue.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa oleva asemakaava. Asemakaava on hyväksytty 23.10.1981.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on merkitty erillispientalojen korttelialueeksi (AO-35).

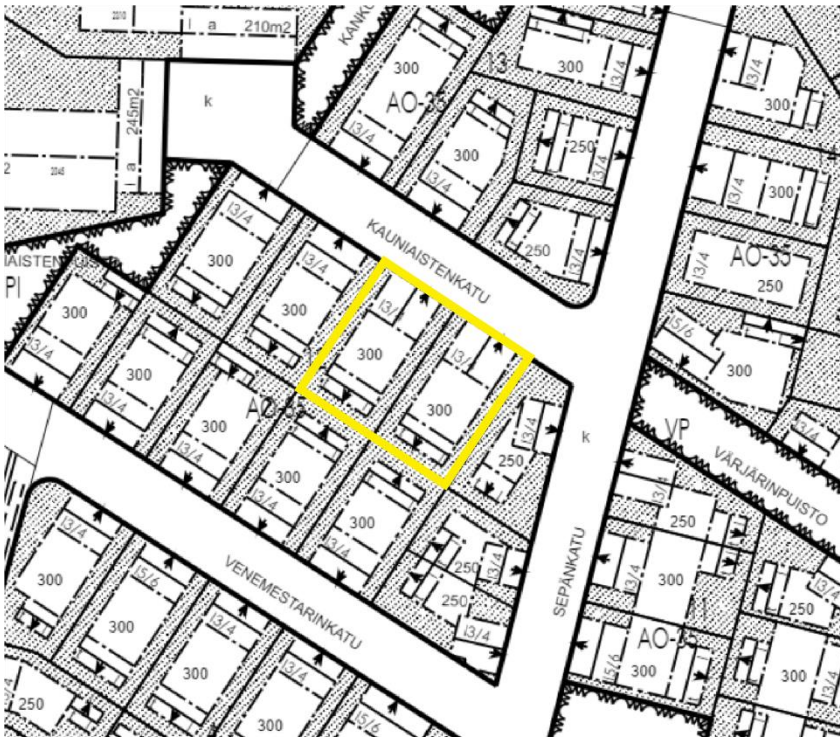
Rakennusta rakennettaessa, korjattaessa tai muutettaessa on katsottava, että ulkovooraus on puuta ja että julkisivujen jäsentely, ovi- ja ikkuna-aukot sekä näiden muodot ja jaot, kattomuoto ja muut alueen rakennuksille ominaiset yksityiskohdat, käytetty materiaali ja väri soveltuvat ympäristöön.

Milloin edelläesitettyjen määräysten vastaisesti on rakennuksessa aikaisemmin suoritettu rakennustoimenpiteitä, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan edelläesitettyjen vaatimusten mukaisesti.

Rakennusoikeus tontilla on 300 m². Suurin sallittu kerroskorkeus on 1¾, jossa murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten yläpuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Asuinrakennuksen rakennusala on kadunpuoleisella tontinosalla. Rakennus on rakennettava kadunpuoleiseen rakennusalan sivuun kiinni. Rakennuksen harjansuunta on kadunvastainen.

Yksikerroksiselle talousrakennukselle osoitettu rakennusala on korttelin keskirajan puolella. Tontin kolmea sivua reunustaa 4 metrin istutettavaksi osoitettu alueen osa.



Ote asemakaavasta. Keltaisella suunnittelualue.

Maanomistus

Kaava-alueen omistaa Salon kaupunki.

Keskeiset osalliset

- Suunnittelualueen lähiympäristön maanomistajat ja -haltijat, yritykset sekä asukkaat
- Sähkö- ja teleyhtiöt
- Kaupungin toimialat sekä viranomaiset ja päättäjät:
Elinvoimajaosto, Rakennus- ja ympäristölautakunta, Salon Kaukolämpö Oy, Liikelaitos Salon Vesi, Varsinais-Suomen pelastuslaitos, Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo ja Varsinais-Suomen ELY-keskus

Muita mahdollisia osallisia ovat erilaiset yhdistykset ja yhteisöt sekä muut mahdolliset 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 sekä muiden tarkasteltavien vaihtoehtojen ympäristövaikutukset.

Vaikutuksissa tulee huomioida suunnitelman ja sen vaihtoehtojen yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset sekä muut mahdolliset vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, johon kaavalla arvioidaan olevan olennaisia vaikutuksia. Kaavoituksen yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa kaupunkikuvaan, viihtyisyyteen, ekologisuuteen ja kulttuuriin tekijöihin.

Arvioinnin tulokset esitetään kaavaselostuksessa. Arviointi tapahtuu kiinteänä osana suunnitteluprosessia. Se pohjautuu osittain jo olemassa oleviin selvityksiin. Tarpeen mukaan lisäselvityksiä ja vaikutustarkasteluja voidaan teettää ulkopuolisilla asiantuntijoilla.

Kaavan eteneminen ja aikataulutavoite

Asemakaavan muutos laaditaan kaupungin omana työnä. Kaavaprosessi käynnistyy syksyllä 2024. Laatimisvaiheen aineisto pyritään saamaan nähtäville talvella/kevällä 2025. Ehdotusvaiheen kaavaehdotus pyritään saamaan nähtäville kesällä 2025. Tavoitteena on, että kaavaprosessi saataisiin päätökseen syksyyn 2025 mennessä.

Mahdolliset lisäselvitykset ja neuvottelut saattavat viivyttää aikataulua huomattavasti.

| | | |
|------|-------------|------------------------------|
| 2024 | Syksy | Aloitusvaihe (OAS) |
| 2025 | Talvi/kevät | Laatimisvaihe (kaavaluonnos) |
| 2025 | Kesä | Ehdotusvaihe (kaavaehdotus) |
| 2025 | Syksy | Hyväksymisvaihe |

Julkinen tiedottaminen kaavatyön eri vaiheissa:

- Kaavan vireilletulosta kuulutetaan paikallislehdessä.
- Kaikista osallisten kuulemisvaiheista tiedotetaan kuuluttamalla paikallislehdessä sekä kaupungin sähköisellä [ilmoitustaululla](#).
- Kaavatyön kulkua voi seurata [asemakaavoituksen sivustolla](#).

- Kaupunginhallituksen ja -valtuuston sekä elinvoimajaoston kokousten [pöytäkirjoista](#).

Aloitusvaihe (OAS)

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.

Laatimisvaihe (kaavaluonnos)

Talvella/keväällä 2025 valmistellaan asemakaavaluonnos, jonka elinvoimajaosto asettaa nähtäville Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 30 §:n mukaisesti 30 päivän ajaksi. Laatimisvaiheen kuulemisesta tiedotetaan kuulutuksen lisäksi kaava-alueen ja siihen välittömästi rajoittuvien kiinteistöjen omistajia, asukkaita ja yrityksiä.

Maanomistajat, asukkaat ja muut osalliset voivat esittää mielipiteensä kaavaluonnoksesta sen nähtävilläoloaikana. Mielipiteen voi toimittaa kirjallisena hallinto-osaston kirjaamoon tai lähettää sähköpostilla osoitteeseen kirjaamo@salo.fi.

Kirjaamon käyntiosoite: Tehdaskatu 2, 24101 Salo

Kirjaamon postiosoite: PL 77, 24101 Salo

Kaavaluonnoksesta pyydetään tarvittavat lausunnot.

Ehdotusvaihe (kaavaehdotus)

Ehdotusvaiheessa laaditaan kaavaehdotus, jossa huomioidaan lähtötiedot, tavoitteet ja valmisteluvaiheessa saatu palaute. Kaupunginhallitus asettaa ehdotuksen julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi MRA:n pykälän 27§ mukaisesti. Ehdotusvaiheen kuulemisesta tiedotetaan kuuluttamalla. Kuultavaksi osoitetuille ulkopaikkakuntalaisille lähetetään kirjeet.

Maanomistajat, asukkaat ja muut osalliset voivat esittää kaavaehdotusta koskevan muistutuksen sen nähtävilläoloaikana. Muistutukset tulee osoittaa kaupunginhallitukselle ja toimittaa kirjallisena hallinto-osaston kirjaamoon tai lähettää sähköpostilla osoitteeseen kirjaamo@salo.fi.

Kirjaamon käyntiosoite: Tehdaskatu 2, 24101 Salo

Kirjaamon postiosoite: PL 77, 24101 Salo

Kunnan perusteltu kannanotto muistutuksiin toimitetaan niille muistutuksen tehneille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa.

Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat lausunnot.

Hyväksymisvaihe

Kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavamuutoksen. Hyväksymisestä kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla ja paikallislehdessä. Kaupunginvaltuuston päätöksestä on mahdollista 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 (lainvoimaisuuskuulutus) paikallislehdessä sekä kaupungin sähköisellä [ilmoitustaululla](#).

Yhteystiedot

Salon Kaupunki
Maankäyttöpäalvelut
Hornintie 2-4
24800 Halikko

Noora Kassinen
Kaavoitusarkkitehti
noora.kassinen@salo.fi
Puhelin 02-778 51 11