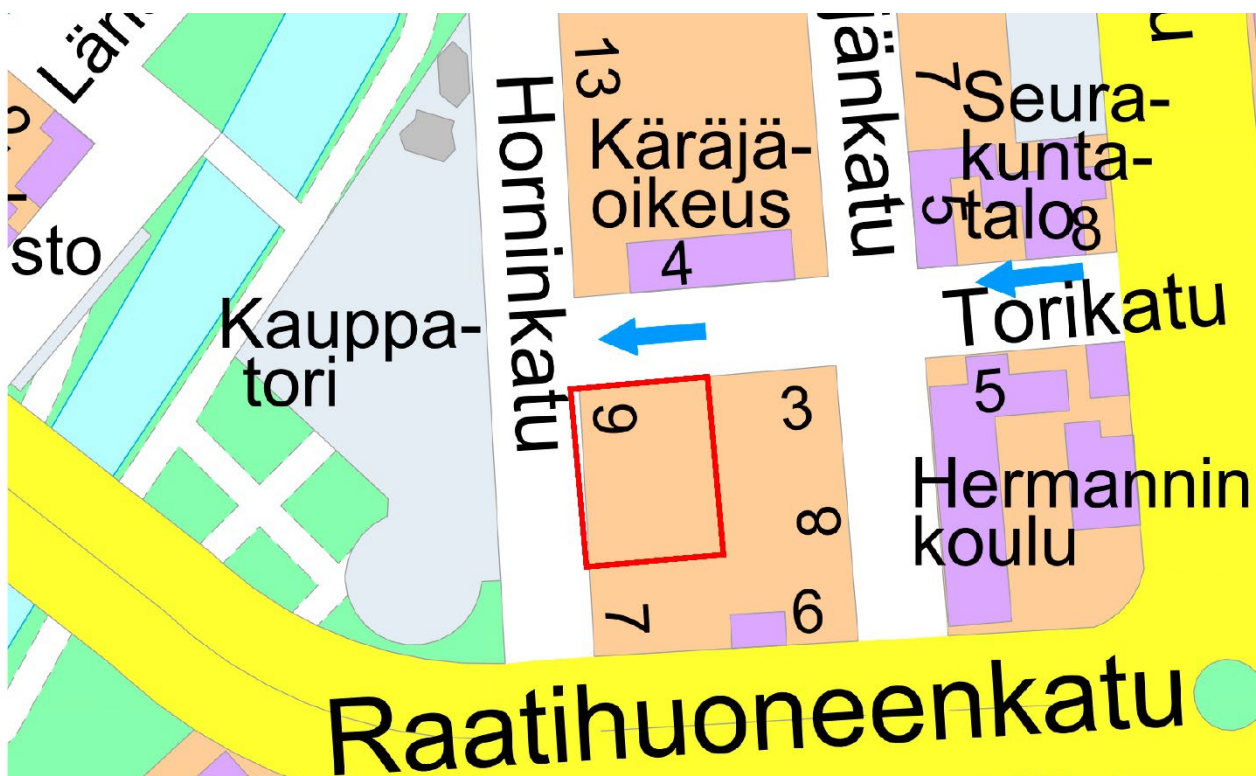


Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (oas)

(Päivitetty 13.3.2024 tavoitteiden ja kaavan etenemisaikataulun osalta,
5.11.2024, korjattu lause)

Asemakaavan muutos Horninkadun kulmaus.

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.



Sijaintikartta. © Salon kaupunki

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee aivan Salon keskustassa Salon kauppatorin itälaidalla. Alue on kooltaan 2709 m². Kaava-alue on yksityisessä omistuksessa. Alue sijaitsee keskeisellä paikalla palveluihin nähden. Alueelta pääsee helposti kävellen rautatieasemalle ja keskustan monipuolisiin palveluihin.

Aloite

Maanomistaja on tehnyt kaupungille aloitteen asemakaavoittamisesta. Asemakaavamuutos käynnistyi vuonna 2017 Horninkatu 9- Torikatu 1- nimisenä kaavamuutoksena. Turun hallinto-oikeus kumosi 7.11.2022 kaupunginvaltuuston 8.3.2021 tekemän asemakaavamuutosta koskevan hyväksymispäätöksen päätöksen. Kaavoituksen käynnistämissopimus hyväksyttiin kaupungin hallituksessa 19.6.2023. Samalla päätettiin käynnistää asemakaavan muutostyö uudelleen. Kaavan työnimenä käytetään asemakaavan muutos Horninkadun kulmaus. Asemakaavan muutos näkyy myös vuoden 2023 kaavoituskatsauksessa Horninkatu 9- Torikatu 1- nimisenä kaavamuutoksena.

Tavoitteet

Maanomistajan tavoitteena on tontin osan kaavoittaminen vuonna 2017 rakennetun asuinkerrostalon mukaisesti ja uuden asuinkerrostalon mahdollistaminen rakennetun maanalaisen pysäköintitalon päälle.

Kaupungin tavoitteena on koko kiinteistön 734-1-3-1 kaavoittaminen keskusta-asumisen lisäämiseksi. Tavoitteena voimassa olevan asemakaavan muuttaminen siten, että kiinteistölle osoitetaan lisärakennusoikeutta kerrostalon rakentamiseksi Torikadun varteen keskustan osayleiskaavassa osoitetun rakennustehokkuuksien puitteissa. Tavoitteena on myös varmistaa, että Salonjoelta katsoen Horninkadun siluetti ei muutu.

Lähtötiedot



Ilmakuva kaava-alueesta. © MLL, 2023.

Kaavoitettava alue sijaitsee Salon keskustan alueella Horninkadun ja Torikadun kulmauksessa Hermannin (1) kaupunginosassa Salon torin välittömässä läheisyydessä. Nykyisen asemakaavan mukaan tontille voi rakentaa IV-kerroksisen yhdistettyjen liike- ja asuinkerrostalojen rakennuksen tehokkuudella $e=1.1$. Salon keskustan osayleiskaava antaa mahdollisuuden rakentaa Horninkadun varrelle IV-kerrokseen tehokkuudella $e=1.1$ ja tontin sisäosaan Torikadun varrelle VI-kerrokseen tehokkuudella $e=2,0$. Alueen koko on noin 2709 m².

Suojelualueet ja -kohteet, muinaismuistot

Kaavoitettavalla alueella ei ole suojelukohteita.

Tulvariski

Kaavoitettava alue on Varsinais- Suomen ELY- keskuksen kartoittamaa merkittävää tulvariskialuetta.

Pilaantuneet maa-alueet:

Kaavoitettavalla alueella ei pilaantuneita maa-alueita.

Melu ja tärinä:

Liikennemelua ja -tärinää alueella ei ole tutkittu. Maanomistaja huolehtii kustannuksellaan alueen mahdollisista tärinä- ja meluselvityksistä.

Maaperäselvitys:

Maanomistaja huolehtii kustannuksellaan alueen rakennettavuusselvityksestä.

Kaavatilanne

Maakuntakaava

Salon seudun maakuntakaavassa (vahv. 2008) ja Varsinais- Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavassa (hyväksytty 2018) sopimusalue on keskustatoimintojen aluetta (C).

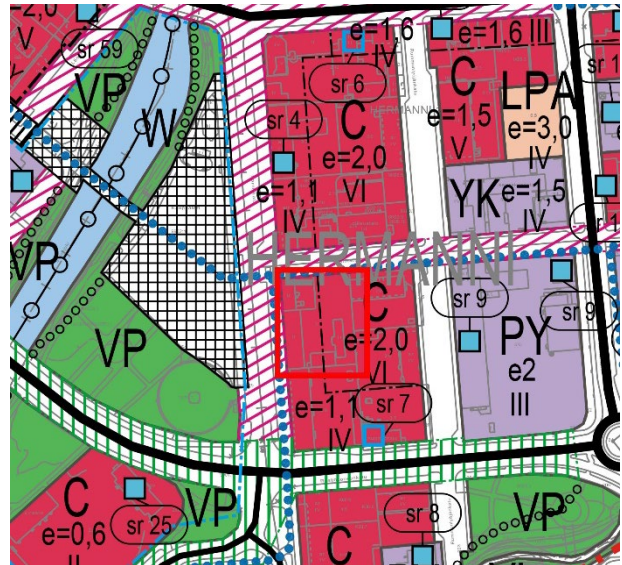
Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä keskustahakuisten palvelu-, hallinto- ja muiden sekoittuneiden toimintojen alue sekä siihen liittyvät liikennealueet ja puistot. Sisältää myös keskusta-asumisen.



Yleiskaava

Oikeusvaikutteisessa Salon keskustan osayleiskaavassa 2035 (hyv. 2016) alue on keskustatoimintojen alue (C).

Uudisrakennuksissa katutason kerrokseen tulee sijoittaa kadulle aukeavia liikkeitä tai toimistoja vähintään 50% liikekadun varrella sijaitsevan rakennuksen pohjakerroksen kerrosalasta. Tehokkuus tontilla on 1,1 / 2,0 ja kerros-luku IV / VI, kerros-luku sisältää myös kerrosalaan kuulumattomat tilat kuten ullakon.

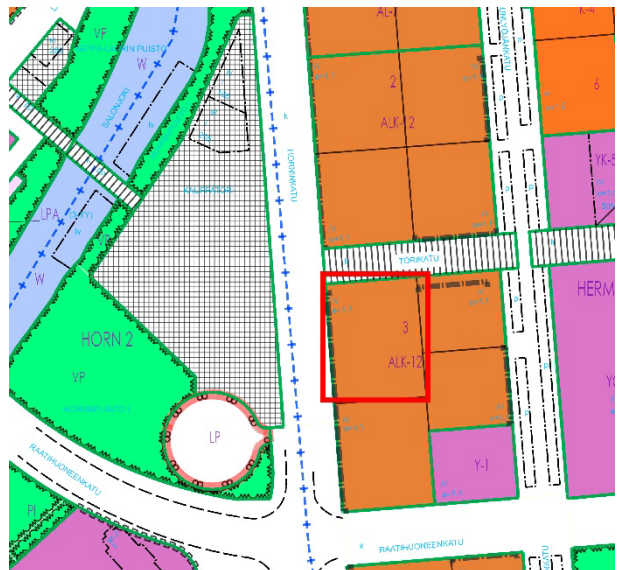


Asemakaava

Alueen voimassa olevan asemakaavan (vahv. 31.5.1965) mukaan tontti on yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialuetta (ALK-12). Tehokkuus $e=1,1$ ja kerroskorkeus IV.

Rakennuksen päämassa on sijoitettava katkopisteiviivaan kiinni ja sen suuntaiseksi. Päämassan lisäksi saa tontille rakentaa myös yksikerroksisia rakennusosia järjestys-oikeuden harkinnan mukaan.

ALK- merkinnällä varustetuilla tonteilla on varattava vapaata oleskelutilaa rakentamattomalta pihatasolta yksi neliömetri kutakin asuinhuoneistoalan neljää neliömetriä kohti. Edellä mainittuihin oleskelu- ja paikoitustiloihin ei saa laskea rakennuksen käytön kannalta välttämättömiä jalan-kulku- ja liikennetiloloja.



ALK-merkinnällä varustetuille tonteille rakennettavien rakennusten kellarikerros on sijoitettava kokonaan maan alle.

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.
- 3) hotellit; yksi autopaikka neljää vierashuonetta kohti.
- 4) ravintolat: yksi autopaikka kymmentä istumapaikkaa kohti.
- 5) kirkot, teatterit, konserttisalit, elokuvateatterit ja kokoushuoneet: yksi autopaikka kymmentä ko. huonetilojen käyttäjää kohti.

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, yleisten alueiden suunnittelusta ja rakentamisesta edellä kuvattujen tavoitteiden mukaisesti sekä sopia mahdollisista maan luovutuksista.

Keskeiset osalliset

- Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja -haltijat, yritykset ja asukkaat
- Viranomaiset ja kaupungin toimialat ja päättäjät: kaupunkikehityslautakunta, rakennus- ja ympäristölautakunta, Salon Kaukolämpö Oy, Liikelaitos Salon Vesi, Varsinais-Suomen pelastuslaitos ja Varsinais-Suomen ELY-keskus
- Sähkö- ja teleyhtiöt

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 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 vaikutus-tarkasteluja myös ulkopuolisilla asiantuntijoilla.

Kaavan eteneminen ja aikataulutavoite

Asemakaavan muutos laaditaan kaupungin omana työnä. Kaavaprosessi käynnistyy kesällä 2023. Kaavaluonnos asetetaan nähtäville keväällä 2024. Tavoitteena on, että kaavaprosessi saataisiin päätökseen talvella 2024-2025. Mahdolliset lisäselvitykset ja neuvottelut saattavat viivyttää aikataulua huomattavasti.

2023 kesä- syksy	2024 talvi- kevät	2024 kesä- syksy	2024-2025 syksy- talvi
ALOITUS, ESISELVITYKSET	LAATIMISVAIHE (kaavaluonnos)	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://salokuulutukset>
- Kaavatyön kulkua voi seurata kaupungin internet-sivuilla osoitteessa <http://www.salo.fi/asemakaavat/>
- Kaupunkisuunnittelulautakunnan ja kaupunginhallituksen sekä -valtuuston kokousten pöytäkirjat ovat luettavissa osoitteessa <https://salokuulutukset>

Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan on mahdollista tutustua Salon kaavoituksessa, 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/ kaavaluonnos

Syksyn- alkutalven aikana 2023 valmistellaan asemakaavaluonnos, jonka kaupunkisuunnittelulautakunta 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.

Luonnoksesta pyydetään tarvittavat lausunnot.

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 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@salokuulutukset.

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
Maankäyttöpäalvelut
Hornintie 2-4
24800 HALIKKO

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