

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) Vanhan kaupungintalon kortteli

Päivitetty 15.1.2024



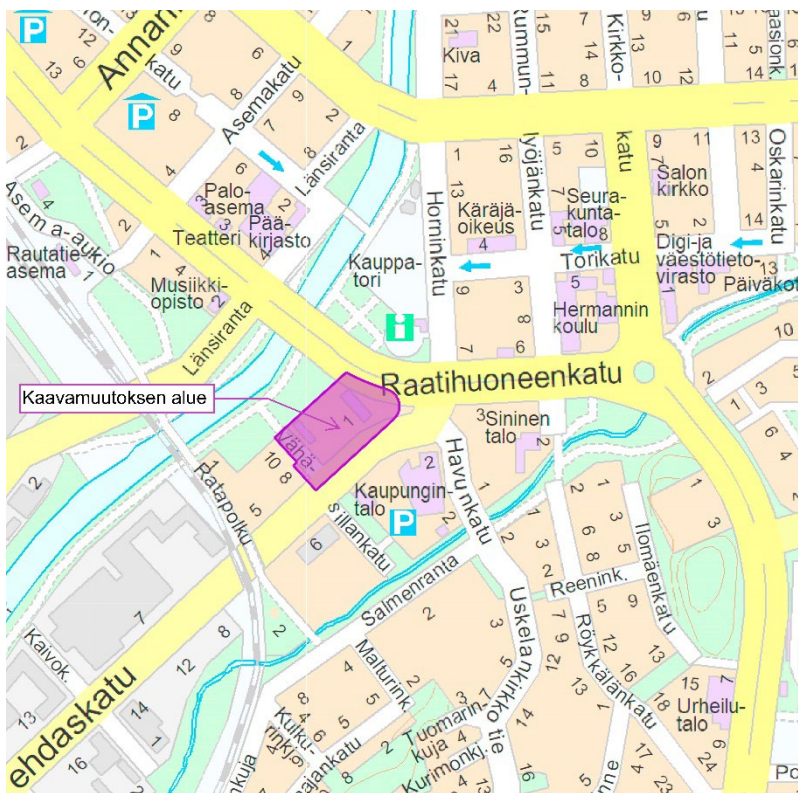
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (oas)

Asemakaavan muutos Vanhan kaupungintalon kortteli

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 kattaa Tehdaskatu 1:ssä sijaitsevan tontin osoitteessa 24100 Salo, ja siihen sisältyy myös Tehdaskadun pohjoispuolinen osa Vähänsillankadusta. Tontti sijaitsee keskeisellä paikalla Salon torin ja muiden keskustan palveluiden läheisyydessä. Kaava-alueen pinta-ala on noin 9630 neliometriä.



Sijaintikartta. Tekijänoikeudet: Salon kaupunki

Aloite

Salon kaupunki on neuvotellut Asuntomessut-organisaation kanssa mahdollisuudesta järjestää asuntomessut Salossa, ja kaupunginvaltuusto on 4.3.2024 tehnyt päätöksen asuntomessujen

hakemisesta. Mahdolliseksi asuntomessujen kohteeksi on selvitetty ns. Vanhan kaupungintalon kortteliä 2 Hornin kaupunginosassa.

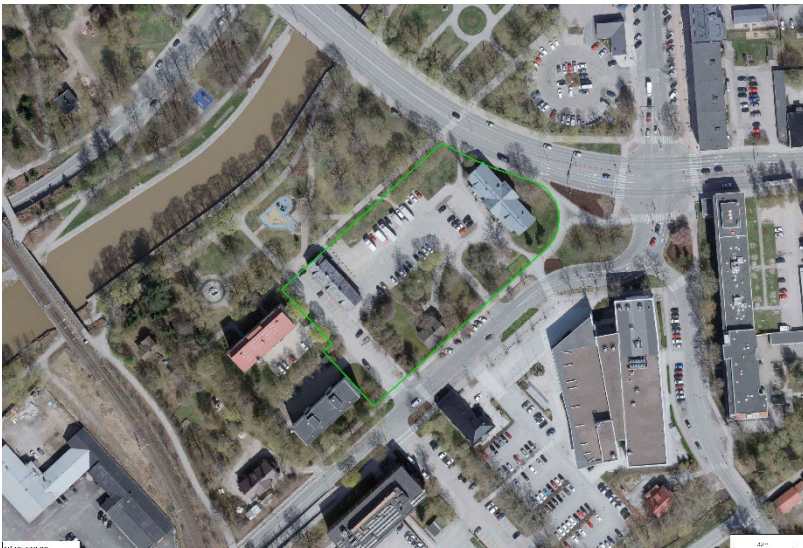
Asuntomessuja varten elinvoimajaosto päätti 21.5.2024 (§ 60) käynnistää Vanhan kaupungintalon korttelin asemakaavan muutoksen, vaikka hanke ei sisältynyt kaupunginhallituksen 12.2.2024 (§ 46) hyväksymään vuoden 2024 kaavoituskatsaukseen. Hanke otettiin näin ollen valmisteluun kaavoitusohjelman ulkopuolisena. Hallintosäännön § 43 mukaan elinvoimajaosto voi päättää asemakaavan laatimisen aloittamisesta, jos hanke ei sisälly hyväksytyyn kaavoituskatsaukseen.

Tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on luoda kortteli, jossa yhdistyvät asuin-, liike-, kulttuuri- ja korjausrakentaminen (rakennussuojelu). Rakentaminen toteutetaan ympäristöön soveltuvalla tavalla (puurakentamista), ja samalla huomioidaan alueen arvokkaat rakennussuojelukohteet.

Lähtötiedot

Suunnittelualue sijaitsee Salon keskustassa Raatihuoneenkadun ja Tehdaskadun risteyksessä. Kaavoitettava alue on osa Salon rautatieaseman seutua ja vanhaa kauppalamiljöötä, joka on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. Kaava-alueella sijaitsee alueelle tärkeitä historiallisia rakennuksia, kuten asuinrakennus vuodelta 1909, ja alun perin kansakouluksi rakennettu, nykyisin toimistorakennuksena palveleva, entinen kaupungintalo vuodelta 1900.



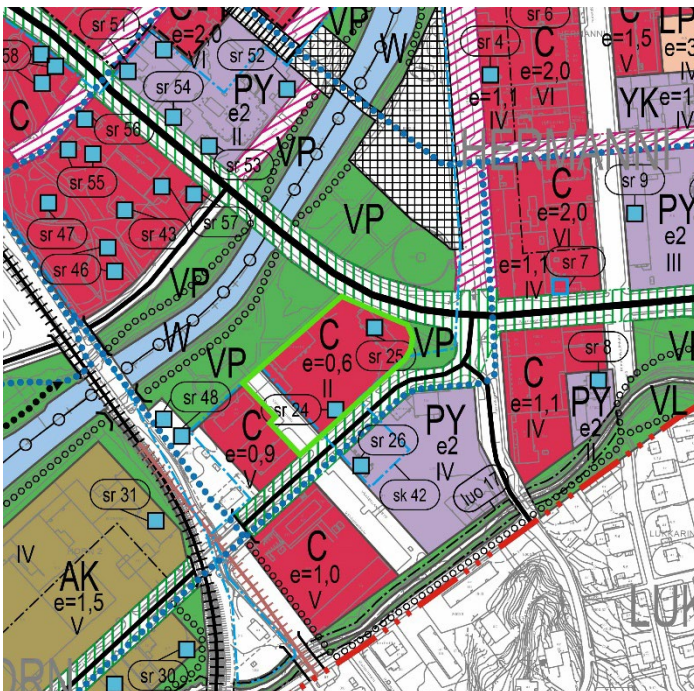
Ilmakuva kaava-alueelta. Tekijänoikeudet: Salon kaupunki

Yleiskaava

Keskustan osayleiskaavassa korttelialue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C), ja tonttitehokkuus on $e=0.6$. Kerroskorkeus on II. Kaavassa on myös suojelumerkintä korttelialueella sijaitseville rakennuksille: entiselle asuinrakennukselle (sr-24) sekä entiselle kaupungintalolle (sr-25).

Suojelumerkintä (sr) tarkoittaa, että nämä rakennukset ovat suojeltuja rakennus- tai kulttuurihistoriallisin sekä maisemallisin perustein. Suojeltuja kohteita ei saa purkaa, eikä niiden ulkoasua saa muuttaa siten, että rakennuksen arvokkaat ominaispiirteet tuhoutuvat. Korjaus- ja uudisrakentaminen tulee sopeuttaa rakennusten historiallisiin ja maisemallisiin arvoihin. Ennen ympäristöön voimakkaasti vaikuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä on varattava tilaisuus museoviranomaiselle lausunnon antamiseen. Numero-indeksi viittaa kaavaselostuksen kohdeluetteloon.

Rautatieasema ja sen lähiympäristö on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu ympäristö (VA). Tämä merkintä viittaa osayleiskaavan kaavaselostuksessa olevaan kohdeluetteloon, jossa se on merkitty merkinnällä sk-42. Alueen ominaispiirteet tulee säilyttää, ja suojelun yksityiskohtainen toteuttamistapa sekä lisärakentamismahdollisuudet ratkaistaan asemakaava tasolla. Uutta rakentamista ja muita ympäristöön vaikuttavia toimenpiteitä voidaan toteuttaa, mutta vain siten, että aluekokonaisuuden kulttuurihistoriallinen arvo säilyy. Myös tässä vaiheessa museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen rakentamista koskevan lupa-asian ratkaisemista.



Yleiskaavakartta. Kaava-alue on rajattu vihreällä viivalla.

Asemakaava

Asemakaavan muutosalueella on voimassa kaksi asemakaavaa. Tontti, jolle lisärakentamista kaavoitetaan, sijaitsee voimassa olevassa asemakaavassa, joka on hyväksytty 12.11.2001. Tässä kaavassa alue on osoitettu hallinto- ja viristorakennusten korttelialueeksi (YH-4), ja sen tehokkuus on $e=1,2$ sekä kerroskorkeus IV.

Korttelissa sijaitsee asemakaavalla suojeltu rakennus, joka on merkitty kaavamerkinnällä sr-7 (kerroskorkeus II) ja on historiallisesti arvokas. Tämän rakennuksen purkaminen ei ole sallittua. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä mahdollisen lisärakentamisen tulee olla suunniteltu siten, että rakennuksen historiallisesti arvokas luonne säilyy.

Toinen voimassa oleva kaava alueella on hyväksytty vuonna 1965. Tässä kaavassa alue on pääosin katualuetta, mutta siihen kuuluu myös pieni osa Horninpuisto II:sta, joka on merkitty kaavassa IP-merkinnällä (Istutettava puistoalue).



Ote ajantasa-asemakaavasta. Kaava-alue on rajattu vaalean vihreällä viivalla.

Maanomistus

Kaavoitettava alue on kaupungin omistama. Pro Rantakivet ry omistaa Kulttuuritalo Villin ja yhdistykselle on vuokrattu määräala kiinteistöstä 734-2-2-6.

Keskeiset osalliset

- Suunnittelualan 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

Alueidenkäyttölain pykälän 9 § 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, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin, viihtyisyyteen ja ekologisuuteen.

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 käynnistyi vuoden 2024 aikana. Laatimisvaiheen aineisto pyritään saamaan nähtäville keväällä 2025.

Ehdotusvaiheen kaavaehdotus pyritään saamaan nähtäville loppu kesästä/alku syksystä 2025.

Tavoitteena on, että kaavaprosessi saataisiin päätökseen vuodenvaihteessa 2025-2026.

Mahdolliset lisäselvitykset ja neuvottelut saattavat viivyttää aikataulua huomattavasti.

2024-2025	Talvi-Kevät	Aloitusvaihe (OAS)
2025	Kevät	Laatimisvaihe (kaavaluonnos)
2025	Kesä-Syky	Ehdotusvaihe (kaavaehdotus)
2025-2026	Talvi	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)

Vuodenaika 2025 valmistellaan asemakaavaluonnos, jonka elinvoimajaosto asettaa nähtäville Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 30 §:n mukaisesti 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 27 §:n 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 kaavamuuoksen. 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
Maankäyttöpalvelut
Hornintie 2-4
24800 Halikko

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

