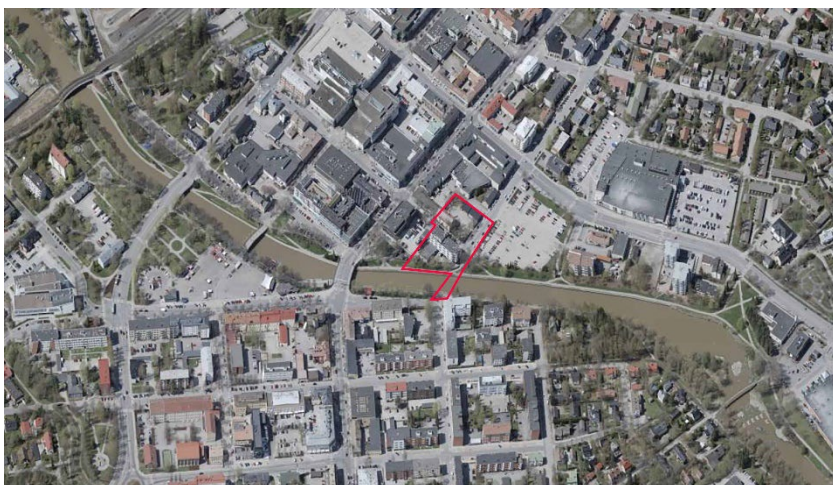


Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) Asemakatu 14 ja Helenansilta

Päivitetty 18.2.2025



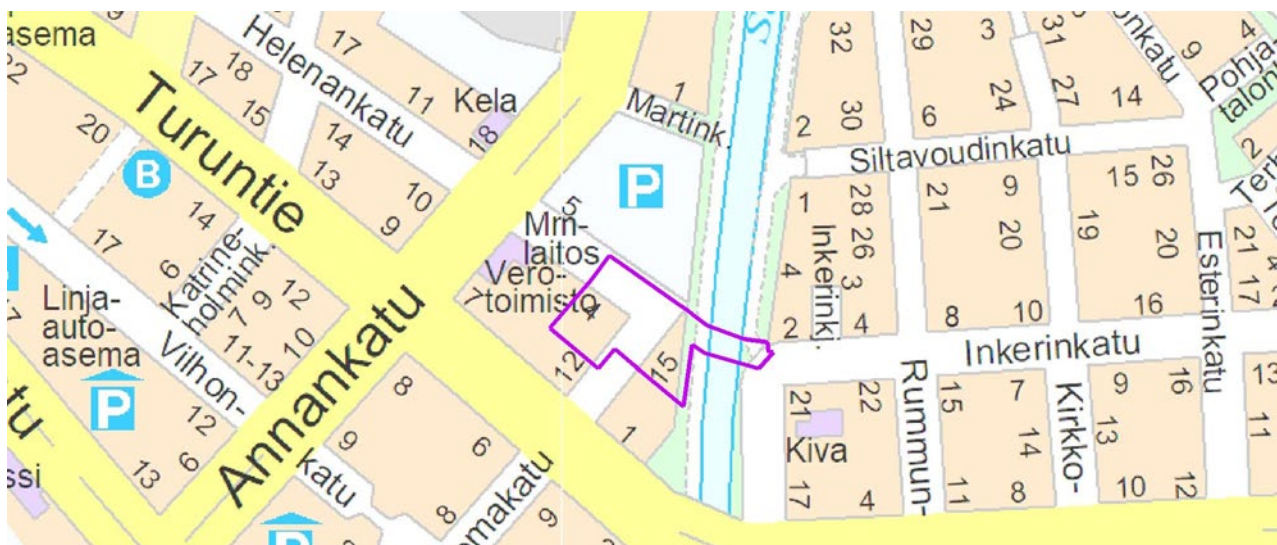
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (oas)

Asemakaavan muutos Asemakatu 14 ja Helenansilta

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

Asemakaavamuutos koskee Armfeltin kaupunginosan korttelia 8 tonttia 11 ja korttelia 1 tonttia 8. Lisäksi kaavoitettavaan alueeseen kuuluu puistoaluetta Salonjoen varrelta, Salonjoen vesialuetta ja katualuetta. Tontilla 11 on kaksikerroksinen rakennus, joka on alun perin rakennettu asuin- ja liikekäyttöön. Sittemmin se on toiminut päiväkotina. Alueen koko on noin 6110 neliometriä. Tarkempi suunnittelualue selviää työn edetessä.



Kuva 1. Sijaintikartta. Lähde: Salon kaupunki

Aloite

Asemakaavamuutos ei ollut mukana kaupunginhallituksen 12.2.2024 hyväksymässä kaavoituskatsauksessa (§ 46). Kaupunginhallinnon mukaisesti (§ 43) elinvoimajasto päättää asemakaavan laatimisesta silloin, kun se ei sisälly hyväksyttyyn kaavoituskatsaukseen. Kaavatyö päätettiin käynnistää elinvoimajaston kokouksessa 21.5.2024 (§ 61). Asemakaavamuutokselle annettiin työnimeksi "Asemakatu 14 ja Helenansilta".

Tavoitteet

Salon kaupunki on neuvotellut Asuntomessujen järjestämisestä. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa kerrostalon rakentaminen Asemakadun ja Helenankadun kulmaan, kortteliin 8. Uusi rakennus voisi olla osa Asuntomessuja. Lisäksi halutaan tutkia vanhan, suojellun päiväkotirakennuksen uudelleenkäyttöä ja vahvistaa sen suojelua asemakaavassa. Kaavassa suunnitellaan myös Helenansilta-nimistä kävely- ja pyöräsiltaa Salonjoen yli. Sillan tarkoituksena on yhdistää Inkerinkadun ja Helenankadun kävely- ja pyöräreitit Salon keskustan osayleiskaavan mukaisesti. Kaavassa huomioidaan Salonjoessa elävät vuollejokisimpukat. Lisäksi puisto- ja tonttialueilla tavoitteena on säilyttää mahdollisuuksien mukaan olemassa olevaa puustoa.

Lähtötiedot

Suunnittelualue sijaitsee Salon keskustassa. Tontilla 11 on kaksikerroksinen asuin- ja liikerakennus, joka on rakennettu vuonna 1954. Rakennus on suojeltu Salon keskustan osayleiskaavassa merkinnällä sr-62, mikä tarkoittaa, että se on suojeltava rakennus- tai kulttuurihistoriallisista tai maisemallisista syistä. Alun perin rakennus oli Lounais-Suomen Osuusteurastamon (LSO) asuin- ja liiketalo. 1970-luvun alussa se muutettiin päiväkodiksi, ja 2000-luvun alussa rakennuksessa tehtiin peruskorjauksia kahdessa eri vaiheessa. Päiväkoti suljettiin vuonna 2020. Tontin takaosassa ollut autotalli muutettiin päiväkotikäyttöön Nokian vilkkaana aikana, mutta se purettiin vuonna 2023. Alla olevassa ilmakuvassa näkyy vielä nyt jo purettu autotalli.



Kuva 2. Ilmakuva alueesta. Lähde: MapSpace

Kaavatilanne

Maakuntakaava

Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava (2018) suunnittelualue on KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE (C). 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.

Alue kuuluu Salon keskustan osa-alueeseen, joka on osoitettu Salon seudun maakuntakaavassa merkittäväksi rakennetun ympäristön aluekokonaisuudeksi.



Kuva 3. Ote maakuntakaavasta yhdistelmästä. Lähde: Salon kaupunki

Yleiskaava

Osayleiskaavassa alue on keskustatoimien aluetta (C). Tonttitehokkuus (e) korttelissa 8 tontilla 11 on 0,9, kerroskorkeus on III (3 -kerrosta). Korttelissa 8 on rakennus- tai kulttuurihistoriallinen tai maisemallinen perustein suojeltava rakennus (sr-62). Tonttitehokkuus korttelin 1 tontilla 8 on $e=1,5$ ja kerroskorkeus V.

Helenansillan paikka on osayleiskaavassa osoitettu pyöräliikenteen yhtenä pääreittinä.



Kuva 4. Ote Salon keskustan osayleiskaavasta. Lähde: Salon kaupunki

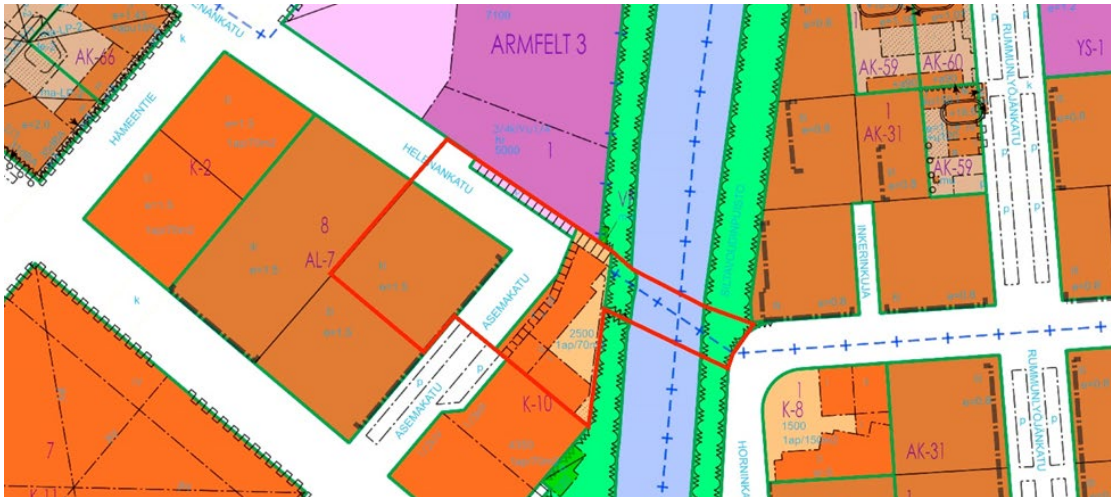
Asemakaava

Alueella on voimassa kaksi asemakaavaa. Voimassa olevassa asemakaavassa (hyväksytty 1965) kiinteistö 734-3-8-11 alue on liikerakennusten korttelialue (AL-7). Kerroskorkeus III ja tehokkuus $e=1,5$. Rakennuksen päämassa on sijoitettava katkopisteviivaan kiinni ja sen suuntaiseksi. 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.
- 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.

Kiinteistö 734-3-1-8 on vuonna 1987 hyväksytyssä asemakaavassa Liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K-10). Rakennusoikeus kerrosneliömetreinä 2500 ($k-m^2$).



Kuva 5. Suunnittelualue rajattuna ajantasa-asemakaava yhdistelmään. Lähde: Salon kaupunki

Maanomistus

Kiinteistön 734-3-8-11, katu ja vesialueet omistaa kaupunki. Kiinteistö 734-3-1-8 on yksityisessä omistuksessa. Alue otetaan mukaan kaavaan, jotta voidaan suunnitella siltä, joka yhdistää Helenankadun ja Inkerinkadun.

Keskeiset osalliset

- Suunnittelualan lähiympäristön maanomistajat ja -haltijat, yritykset sekä asukkaat
- Sähkö- ja tele-yhtiöt
- 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 selvítettävä 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, palveluihin ja työpaikkoihin sekä ympäristön terveellisuuteen ja turvallisuuteen.

Ilmastotavoitteiden osalta kaavatyössä tullaan käyttämään KILVA-työkalua (Ilmastokestävä kaavoitus, <https://www.ymparisto.fi/KILVA>), jonka avulla nostetaan esiin ilmastokestäviä ratkaisuja maankäytön suunnittelussa.

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 keväällä 2024. Laatimisvaiheen aineisto pyritään saamaan nähtäville vuoden alussa 2025.

Ehdotusvaiheen kaavaehdotus pyritään saamaan nähtäville kesällä 2025. Tavoitteena on, että kaavaprosessi saataisiin päätökseen talveen 2025 mennessä.

Mahdolliset lisäselvitykset ja neuvottelut saattavat viivyttää aikataulua huomattavasti.

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

Talven- kevään 2025 aikana 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 nähtävilläolonaikana. 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 nähtävilläolonaikana. 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
Maankäyttöpalvelut
Hornintie 2-4
24800 Halikko

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