

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Koskikatu 1

Päivitetty 13.4.2026



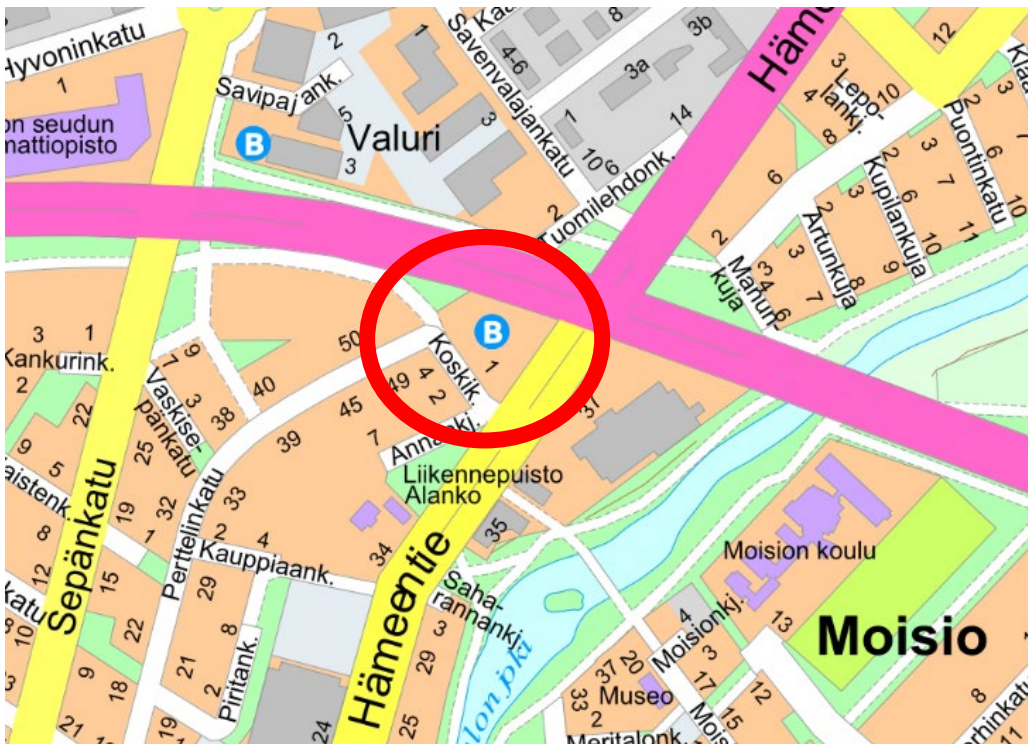
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (oas)

Asemakaavan muutos, Koskikatu 1

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 osoitteessa Koskikatu 1 sijaitsevaa huoltoaseman kiinteistöä sekä sen viereistä puistoaluetta ja katualuetta. Suunnittelualue sijaitsee Kauniaisten kaupunginosassa näkyvällä paikalla vilkkaasti liikennöityjen väylien varrella. Alue rajautuu risteäviin Ohikulkutiehen ja Hämeentiehen sekä erillispientalo- ja rivitaloalueisiin. Kaava-alue on kooltaan noin 9164 neliometriä.



Suunnittelualueen sijainti opaskartalla.

Aloite

Asemakaavamuutostyö on lähtenyt kaupungin aloitteesta. Elinvoimajaosto päätti 31.03.2026 käynnistää Koskikatu 1 asemakaavan muutoksen. Hanke ei sisältynyt kaupunginhallituksen 23.2.2026 § 46 hyväksymään vuoden 2026 kaavoituskatsaukseen. Hanke otettiin valmisteluun kaavoitusohjelman ulkopuolisena. Hallintosäännön § 41 mukaan elinvoimajaosto voi päättää asemakaavan laatimisen aloittamisesta, jos hanke ei sisälly hyväksytyyn kaavoituskatsaukseen.

Tavoitteet

Kaavan tarkoituksena on tutkia puistoalueen osan liittämistä huoltoaseman korttelialueeseen.

Lähtötiedot

Suunnittelualue sijaitsee Salon keskustassa Kauniaisten kaupunginosassa. Alue sijoittuu liikenteellisesti Ohikulkutien ja Hämeentien risteykseen. Kaava-alueella sijaitsee vuonna 1979 rakennettu ja edelleen toiminnassa oleva huoltoasemarakennus ja tankkauskatos. Lisäksi alueella on vuonna 2015 rakennettu pesuhalli ja pesukatos. Suunnittelualueen pohjoisosassa sijaitsee istutettua puistoaluetta ja kaava-alueen läpi kulkee pyörätie.



Ilmakuva vuodelta 2023. © Salon kaupunki

Kaavatilanne

Maakuntakaava

Varsinais-Suomen vahvistettujen ja hyväksytyjen maakuntakaavojen yhdistelmässä alue on keskustatoimintojen aluetta C (tplmk, lamk). 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 taajamakuvaan eheyttävää ja ominaispiirteet huomioivaa. Suunnittelulla tulee varmistaa seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan edellytykset olemassa olevia rakenteita kehittäen.

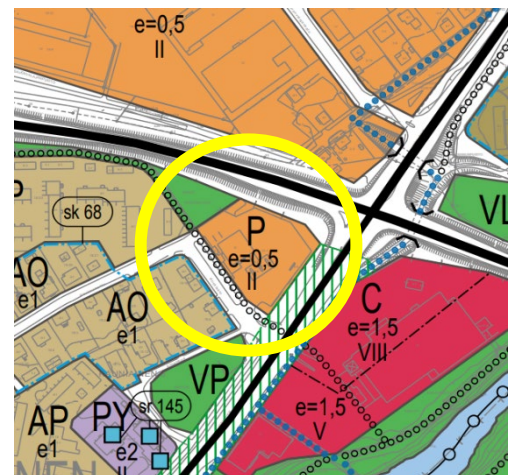


Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmästä. Punainen alue on keskustatoimintojen aluetta C. Kaava-alueen sijainti ympyröity keltaisella.

Yleiskaava

Kaava-alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Salon keskustan osayleiskaava 2035. Kaava-alueella on palvelujen ja hallinnon aluetta (P) sekä lähivirkistysaluetta (VL). Alueen läpi kulkee ulkoilureitti. Palvelujen ja hallinnon alueella korttelin tehokkuus (e) on 0,5 ja suurin sallittu kerroskorkeus on II.

Suunnittelualuetta koskevat yleismääräykset: Vanhan rakennuslain (kaavat ennen 1.1.2000) aikaisilla alueilla kaavoja uudistettaessa, kerrosalan laskentaperiaatteissa kerrosluvun määrittelyissä huomioidaan vanhan rakennuslain mahdollistama rakentaminen.



Ote Salon keskustan osayleiskaava 2035:sta.

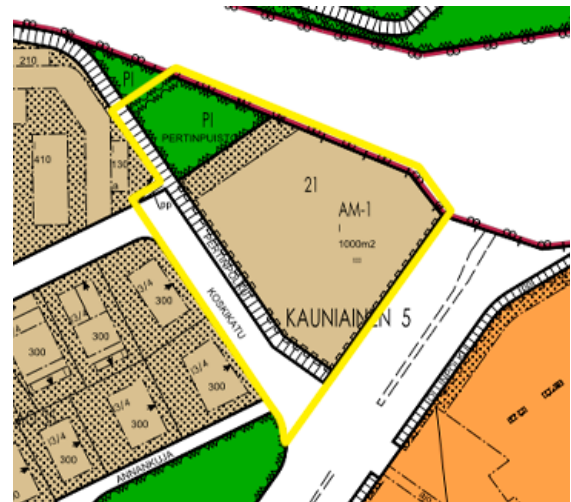
Maantasopysäköinnissä autopaikkoja on osoitettava seuraavasti:

- Liiketilat: yksi kutakin kerrosalan 50 neliometriä kohti.
- Toimisto-, ravintola- ja kokoontumistilat: yksi kutakin kerrosalan 70 neliometriä kohti.

Asemakaava

Alueella on voimassa kaksi asemakaavaa (hyväksytty 15.10.1976 ja 19.07.1974). Kaavoissa suunnittelualueelle on osoitettu Moottoriajoneuvojen huoltoasemien korttelialue (AM-1) ja istutettavaa puistoaluetta (PI) sekä katualueita. Moottoriajoneuvojen huoltoasemien korttelialueella kullakin tontilla on varattava vähintään seuraavat autopaikat: 1) Toimistot, liikehuoneistot ja niihin verrattavat: yksi autopaikka 50 huoneistoalan neliometriä kohti. 2) Autohuoltoasemat: Jokaista huoltopaikkaa kohti 5 autopaikkaa, kuitenkin vähintään viisi autopaikkaa autohuoltoasemaa kohti.

Moottoriajoneuvojen huoltoasemien korttelialueella rakennusten suurimmaksi sallituksi varsinaiseksi kerrosluvuksi on osoitettu I ja rakennuksen suurimmaksi sallituksi pohjapinta-alaaksi 1000m².



Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Suunnittelualue rajattu keltaisella.

Maanomistus

Kaava-alue on kaupungin omistuksessa ja kaupunki vuokraa kaava-alueella sijaitsevaa kiinteistöä 734-5-21-1.



Kaupungin omistamat alueet merkitty vihreällä ja vuokraamat alueet sinisellä.

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, Lupa- ja valvontavirasto, Lounais-Suomen elinvoimakeskus ja Varsinais-Suomen pelastuslaitos sekä sähkö- ja teleyhtiöt.

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

Vaikutusten arviointi

Alueidenkäyttölain (AKL) 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 ja palveluihin sekä 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 keväällä 2026. Laatimisvaiheen aineisto pyritään saamaan nähtäville kevään 2026 lopulla.

Ehdotusvaiheen kaavaehdotus pyritään saamaan nähtäville syksyllä 2026. Tavoitteena on, että kaavaprosessi saataisiin päätökseen talveen 2026 mennessä.

Mahdolliset lisäselvitykset ja neuvottelut saattavat viivyttää aikataulua huomattavasti.

2026	kevät	Aloitusvaihe (OAS)
2026	kevät/kesä	Laatimisvaihe (kaavaluonnos)
2026	syksy	Ehdotusvaihe (kaavaehdotus)
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 Lupa- ja valvontavirastolle, Lounais-Suomen elinvoimakeskukselle ja Varsinais-Suomen liitolle.

Laatimisvaihe (kaavaluonnos)

Keväällä 2026 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 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 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

Leena Lehtinen
Kaavoitusinsinööri
leena.lehtinen@salo.fi
Puhelin 02 778 5108