

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) Helenankatu 12

Päivitetty 08.10.2026



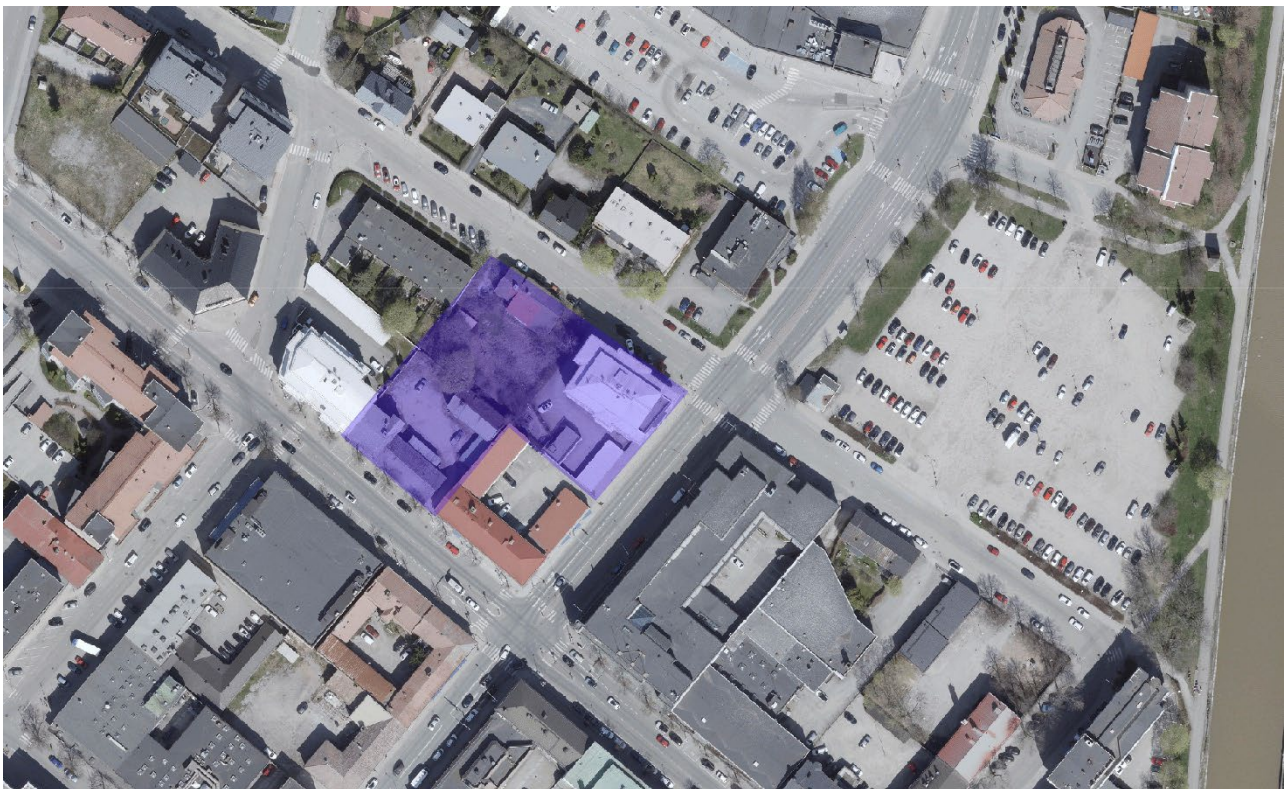
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (oas)

Asemakaavan muutos Helenankatu 12

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 Armfeltin kaupunginosan korttelin 9 tontteja 16,15 ja 14. Suunnittelualue sijaitsee aivan Salon kaupungin ytimessä, hyvien palveluiden läheisyydessä. Lähin päivittäistavarakauppa on 100 metrin kävelyn päässä ja rautatieasemallekin on alle puolenkilometrin kävelymatka. Alue rajautuu koillisesta Helenankatuun ja lounaasta Turuntiehen. Kaava-alue on kooltaan noin 4 189 neliömetriä.



Kuva 1 Ilmakuva 2023. Kaavoitettava alue merkattu sinisellä. @Salon kaupunki

Aloite

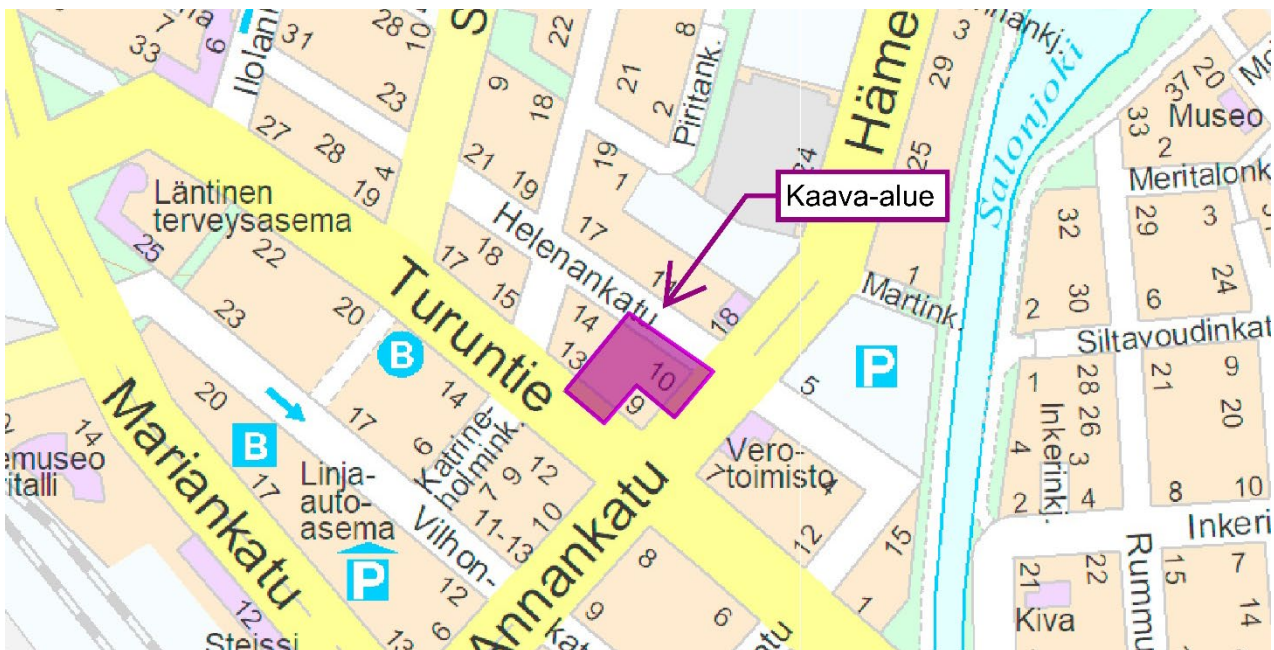
Asemakaavamuutostyö on lähtenyt maanomistajan toiveesta. Muutoshakemus on saapunut kaupungille 03.03.2017. Kaavoitushanke näkyy vuoden 2026 kaavoituskatsauksessa nimellä Helenankatu 12.

Kaupunginhallitus on kokouksessaan 28.09.2026 § 326:n mukaisesti hyväksynyt asemakaavan käynnistämissopimuksen. Kaupunginhallitus on täten päättänyt käynnistää asemakaavamuutoksen kiinteistöllä 734-3-9-15. Sopimusalueen pinta-ala on noin 1 428 m². Kaava-alueen pinta-ala on noin 4 189 m². Kaava-alueen raja-alue on siis eri kuin sopimusalueen.

Tavoitteet

Maanomistajan tavoitteena on muuttaa asemakaavaa niin, että alueen toteuttaminen ei vaadi nykyisen kaavan mukaista yhteistä kulkua- ja pysäköintijärjestelyä sekä maanalisen paikoitushallin rakentamista. Tavoitteena on samalla mahdollistaa näihin järjestelyihin perustuvien rasitteiden poistaminen.

Kaupungin tavoitteena on tutkia asemakaavamuutoksella edellytykset toteuttamiskelpoisen asuinkerrostalon rakentamiselle Helenankadulle ja palveluasumiselle tarkoitetun kerrostalon rakentaminen Turuntien varteen. Samalla tavoitteena on ratkaista rakentamisen edellyttämät tonttikohtaiset pysäköinti-, piha- ja kulkuyhteysjärjestelyt kaava-alueella niin, että korttelin kokonaisuus ei kärsi.



Kuva 2 Kaava-alueen sijaintikartta. @Salon kaupunki

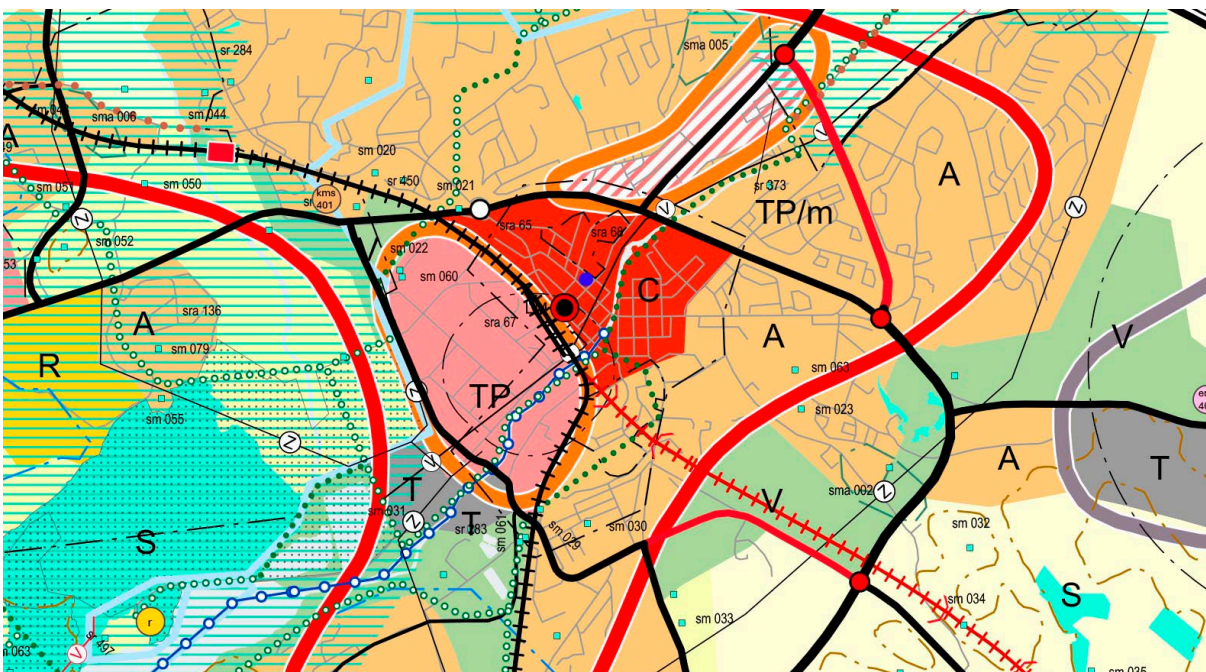
Lähtötiedot

Suunnittelualue sijoittuu Salon ydinkeskustaan. Alueella on nelikerroksinen tiilikerrostalo, joka on rakennettu vuonna 2007. Alueelta on purettu vuonna joulukuussa vuonna 2024 Turuntien varressa olevan niin sanotun entisen Eino Heinon liikekiinteistön kaikki rakennukset. Sittenkin kyseinen kiinteistö on siirtynyt yksityiseltä omistajalta Salon kaupungille. Kaava-alueella on myös 1950 luvulla rakentunut kaksikerroksinen omakotitalo. Muuten kaava-alue on lähes rakennettua ympäristöä, mutta omakotitalon alueen piha-alue on säilynyt vihreänä.

Kaavatilanne

Maakuntakaava

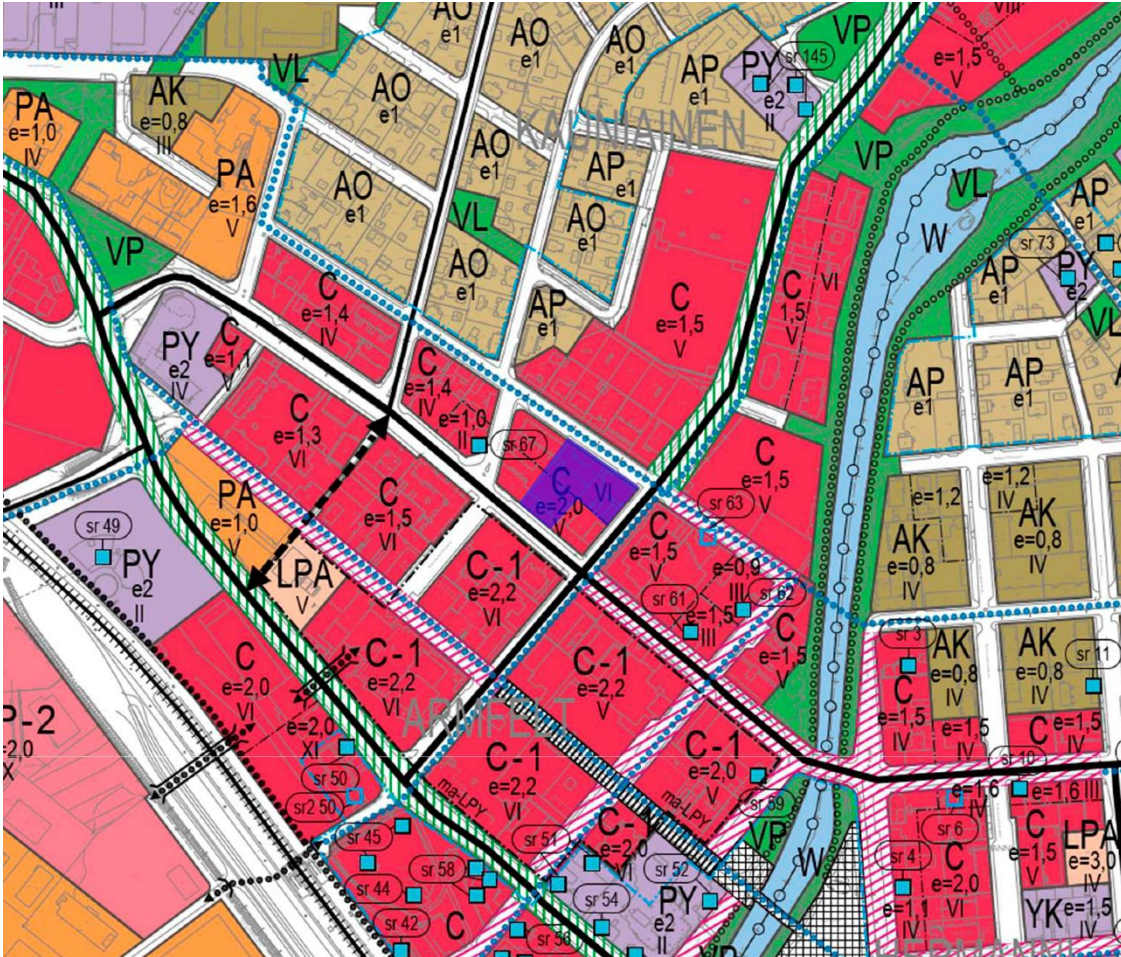
Varsinais-Suomen vahvistettujen ja hyväksyttyjen maakuntakaavojen yhdistelmässä alue on keskustatoimintojen aluetta C (tplmk, lamk). Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä keskustahakuisten palvelu-, hallinto- ja muiden sekoittuneiden toimintojen alue sekä siihen liittyvät 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 taajamakuva eheyttävää ja ominaispiirteet huomioivaa. Suunnittelulla tulee varmistaa seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan edellytykset olemassa olevia rakenteita kehittäen.



Kuva 3 Ote maakuntakaavayhdistelmästä. Kaava-alue merkattu sinisellä pisteellä.

Yleiskaava

Oikeusvaikutteisessa Salon keskustan osayleiskaava 2035 (hyv. 7.4.2014) kaavoitettava alue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C). Uudisrakennuksissa katutason kerrokseen tulee sijoittaa kadulle aukeavia liikkeitä tai toimistoja vähintään 50 % liikekadun varrella sijaitsevan rakennuksen pohjakerroksen kerrosalasta. Tonttitehokkuus on $e=2.0$ ja maksimi kerroskorkeus VI.



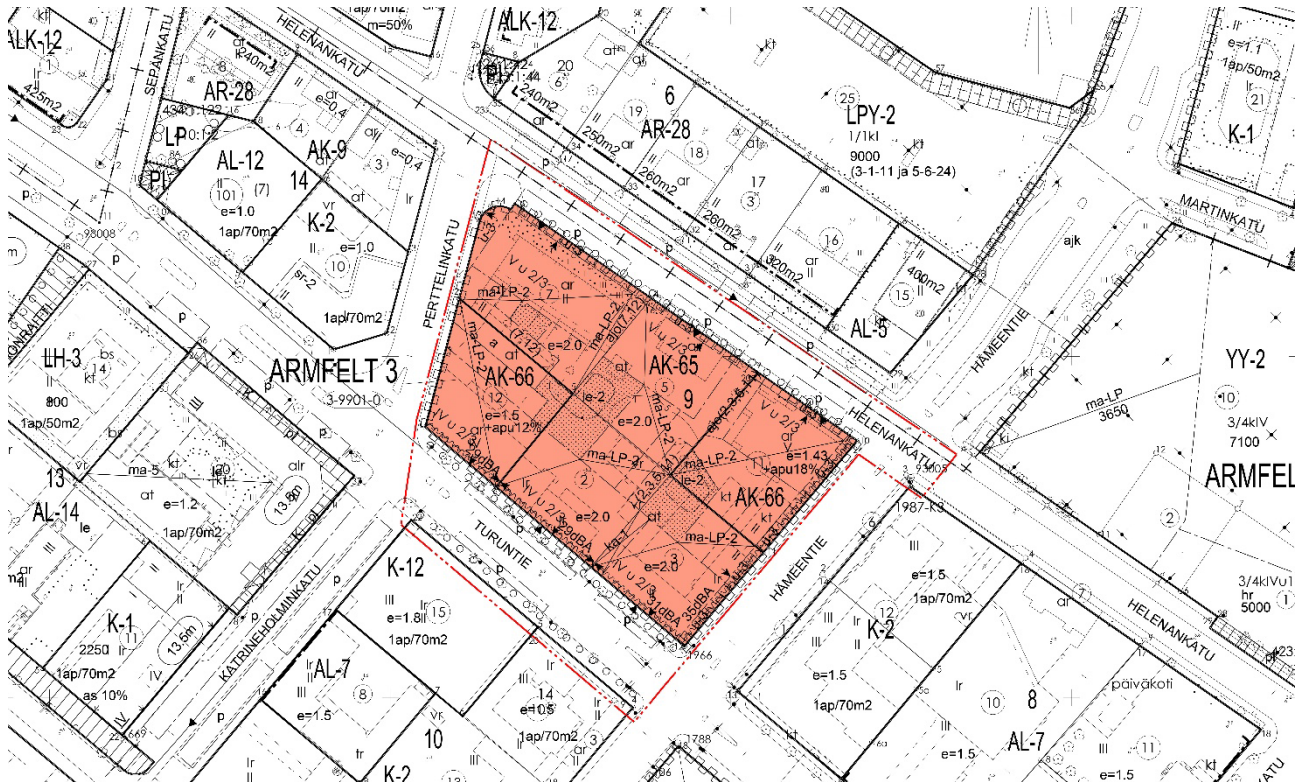
Kuva 5 Ote yleiskaavasta. Kaava-alue merkattu sinisellä rajauksella.

Asemakaava

Voimassa oleva asemakaava Annankatu I on hyväksytty 12.4.2010. Kaavoitettava alue koostuu kolmesta kiinteistöstä. Kiinteistö 734-3-9-14 on voimassa olevassa asemakaavassa asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK-66). Maksimi kerroskorkeus on V u 2/3 ja tehokkuus $e=1.43$. Kiinteistöt 734-3-9-16 ja 734-3-9-15 ovat kaavassa asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK-65). Maksimi kerroskorkeus Helenankadun puoleisella kiinteistöllä 734-3-9-15 on V u 2/3 ja tehokkuus $e=2.0$. Turuntien puoleisella kiinteistöllä 734-3-9-16 IV u 2/3 ja tehokkuus $e=2.0$.



Kuva 6 Ote ajantasa asemakaavasta. Kaavarajaus merkattu sinisellä.



Kuva 7 Kuva alkuperäisestä asemakaava-alueesta.

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSIÄ JA -MERKINTÖJÄ

AK-65

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Hämeen- tai Turuntielle rajoittuvan rakennusalan sivulle saa rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa sijoittaa ainoastaan kadulle avautuvia liike- ja toimistotiloja, joita tulee olla vähintään 50 % ensimmäisen kerroksen kerrosalasta. Merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa kokonaan maanpinnan alapuolelle sijoittuvaa tilaa asuntojen autopaikkoja varten. Autopaikoista on sijoitettava maan alle vähintään 1 autopaikka jokaista asuinkerrosalan 100 m² kohti tehokkuuslukuun $e=1.7$ asti ja sen ylittävältä osalta vähintään 1 autopaikka jokaista asuinkerrosalan 35 m² kohti. Yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varatuilla tontinosilla tulee vapaan kulkukorkeuden olla vähintään 2.8 m. Rakennuksissa tulee olla tasakatto tai kattokaltevuudeltaan enintään 1:10 harjakatto.

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- 1) Asunnot: yksi autopaikka kerrosalan 70 m² kohti. Autopaikkoja on aina kuitenkin oltava vähintään 1 autopaikka asuntoa kohti.
- 2) Toimistot, liikehuoneistot ja niihin verrattavat: yksi autopaikka kerrosalan 50 m² kohti.

Asunnot eivät saa avautua pelkästään Hämeentielle tai koilliseen.

Pihatilat on suojattava Hämeentien melulta rakennusosin. Rakennusten ja rakennelmien julkisivujen tulee olla pääosin vaaleita puhtaaksi muurattuja / rapattuja.

Tontin pinta-alasta vähintään 10 % tulee istuttaa. Leikki- ja oleskelutilaksi on lisäksi rakennettava vähintään 10 m² jokaista asuinhuoneistoalan 100 m² kohti. Istutettaville tontinosille tulee istuttaa puita vähintään 1 kpl tontin pinta-alan jokaista 100 m² kohti ja pensaita jokaista 15 m² kohti. Olemassa olevia puita ei ilman pakottavaa syytä saa kaataa. Kosteudelle arkojen rakenteiden tulee olla vähintään korkeustasolla NN (Salo) + 3.8 m ja kosteudelle aran talotekniikan vähintään korkeustasolla NN (Salo) + 4.4 m.

AK-66

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Hämeen- tai Turuntielle rajoittuvan rakennusalan sivulle saa rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa sijoittaa ainoastaan kadulle avautuvia liike- ja toimistotiloja, joita tulee olla vähintään 50 % ensimmäisen kerroksen kerrosalasta. Merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa kokonaan maanpinnan alapuolelle sijoittuvaa tilaa asuntojen autopaikkoja varten. Jos asuntojen autopaikoista vähintään yksi jokaista asuntoa kohti sijoitetaan kokonaan maan alle, asuinrakennuksiin saa sijoittaa enintään 22 % kerrosalaan laskettavaa tilaa asemakaavaan merkityn tehokkuusluvun lisäksi. Mikäli käytetty rakennusoikeus ylittää tehokkuusluvun $e=1.1$, tulee sen ylittävältä osalta autopaikat toteuttaa maanalaisina. Yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varatuilla tontinosilla tulee vapaan kulkukorkeuden olla vähintään 2.8 m. Rakennuksen kattokaltevuuden tulee olla enintään 15 astetta.

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- 1) Asunnot: yksi autopaikka kerrosalan 70 m² kohti. Autopaikkoja on aina kuitenkin oltava vähintään 1 autopaikka asuntoa kohti.
- 2) Toimistot, liikehuoneistot ja niihin verrattavat: yksi autopaikka kerrosalan 50 m² kohti.

Pihatilat on suojattava Hämeentien melulta rakennusosin. Rakennusten ja rakennelmien julkisivujen tulee olla pääosin vaaleita puhtaaksi muurattuja / rapattuja. Tontin pinta-alasta vähintään 10 % tulee istuttaa. Leikki- ja oleskelutilaksi on lisäksi rakennettava vähintään 10 m² jokaista asuinhuoneistoalan 100 m² kohti. Istutettaville tontinosille tulee istuttaa puita vähintään 1 kpl tontin pinta-alan jokaista 200 m² kohti ja pensaita jokaista 15 m² kohti. Olemassa olevia puita ei ilman pakottavaa syytä saa kaataa. Kosteudelle arkojen rakenteiden tulee olla vähintään korkeustasolla NN (Salo) + 3.8 m ja kosteudelle aran talotekniikan vähintään korkeustasolla NN (Salo) + 4.4 m.

Maanomistus

Kaava-alueella on kaupungin omistaa maa-aluetta sekä yksityisessä omistuksessa olevaa aluetta. Kaavatyön käynnistämisestä on sovittu kaavamuutosta hakeneen maanomistajan kanssa. Kaavatyön edetessä maanomistajan kanssa laaditaan maankäyttösopimus ennen kaavan hyväksymistä. Muiden maanomistajien osalta mahdollisen maankäyttösopimuksen tarve arvioidaan kaavatyön edetessä.

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, Lounais-Suomen elinvoimakeskus ja Lupa- ja valvontavirasto

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, palveluihin, terveellisuuteen, turvallisuuteen, 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 syksyn 2026. Laatimisvaiheen aineisto pyritään saamaan nähtäville talvella 2026.

Ehdotusvaiheen kaavaehdotus pyritään saamaan nähtäville keväällä 2027. Tavoitteena on, että kaavaprosessi saataisiin päätökseen syksyyn 2027 mennessä.

Mahdolliset lisäselvitykset ja neuvottelut saattavat viivyttää aikataulua huomattavasti.

2026	Syksy	Aloitusvaihe (OAS)
2026–2027	Talvi	Laatimisvaihe (kaavaluonnos)
2027	Kevät-Kesä	Ehdotusvaihe (kaavaehdotus)
2027	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 Lupa- ja valvontavirastolle ja Varsinais-Suomen liitolle.

Laatimisvaihe (kaavaluonnos)

Talvella 2026–2027 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 kaavamutoksen. 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