

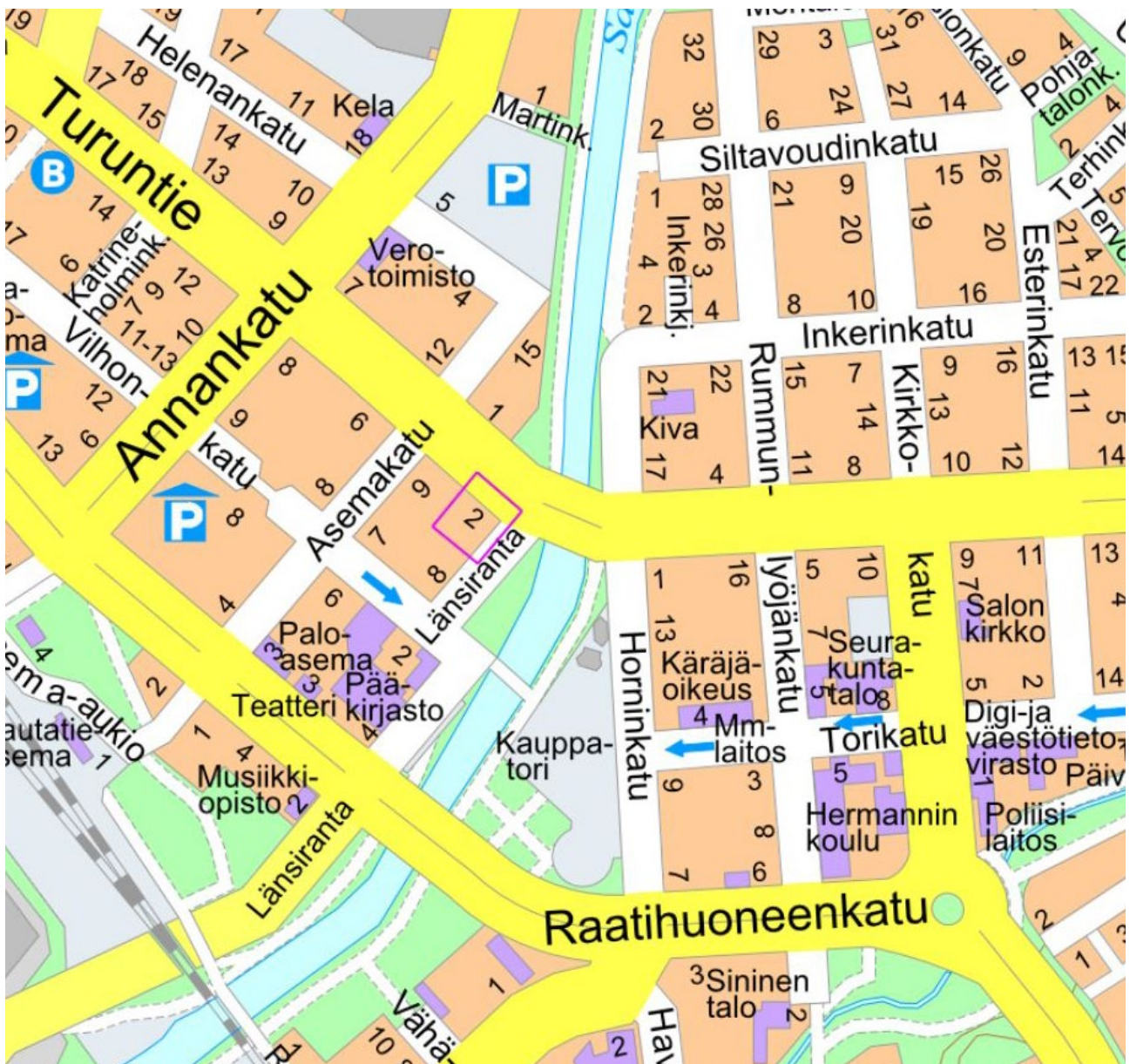
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutos Turuntie 2

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.

Suunnittelualue

Asemakaavan muutos koskee kiinteistöä 734-3-2-3. Suunnittelualue sijaitsee Salon keskustassa Turuntien ja Länsirannan kulmassa. Kaava-alue on kooltaan 2286 m².



Sijaintikartta © Salon kaupunki

Aloite

Asemakaavan muutos perustuu maanomistajan 6.5.2022 tekemään aloitteeseen alueen asemakaavoittamisesta. Asemakaavan muutoksen laatiminen ja kaavoituksen käynnistämismissopimus hyväksyttiin kaupungin hallituksessa 20.6.2022 §226.

Tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on rakennusoikeuden lisäys mahdollistamaan olevan rakennuksen muutos asuin- ja liikerakennukseksi.

Lähtötiedot

Suunnittelualue on Armfeltin kaupunginosassa Turuntien ja Länsirannan kulmassa. Kaava-alueella on osayleiskaavassa suojeltu rakennus merkinnällä sr 59 (Centrum, 3/2/3, Turuntie 2 - Länsiranta 10, asuin- ja liikerakennus, paikallisesti arvokas, PA).

Tontin voimassa olevan asemakaavan sallima kerrosala 3429 m² on jo ylitetty. Kerrosalaa on käytetty 4215 m². Hotellitoiminta rakennuksessa on loppunut ja rakennus on vajaakäytössä.



Viistokuva kaava-alueesta ja ympäristöstä.

Maanomistus

Kaava-alueen omistaa yksityinen. Maanomistajan kanssa neuvotellaan maankäyttösopimus.

Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava
Kaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta (TPLMK, LAVMK).

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, kestävä liikunnan, asumisen, palvelujen ja työpaikkatoimintojen yhteensovittavaa kehittämistä tulee edistää kokonaisvaltaisella suunnittelulla.

Suunnittelun tulee olla kaupunki- ja taajamakuva eheyttävää ja ominaispiirteet huomioiva. Suunnittelulla tulee varmistaa seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan edellytykset olemassa olevia rakenteita kehittäen.



Kaava-alue on rajattu sinisellä.

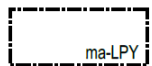
Salon keskustan osayleiskaava 2035

Alue on keskustatoimintojen korttelialuetta (C-1).

C-1

Liike- ja/tai toimistotilaa tulee rakentaa kahteen ensimmäiseen kerrokseen ja nämä tilat tulee olla yhdistettävissä tonttien välillä. Alueelle voidaan rakentaa asuntoja edellyttäen, että liiketilojen pysäköinti ja huoltotilat voidaan toteuttaa. Alueen autopaikoitus sijoittuu pääosin maanalaisiin tiloihin, jossa pysäköintijärjestelyt tulee olla yhdistettävissä tonttien välillä luis-kin ja ajoyhteyksin.

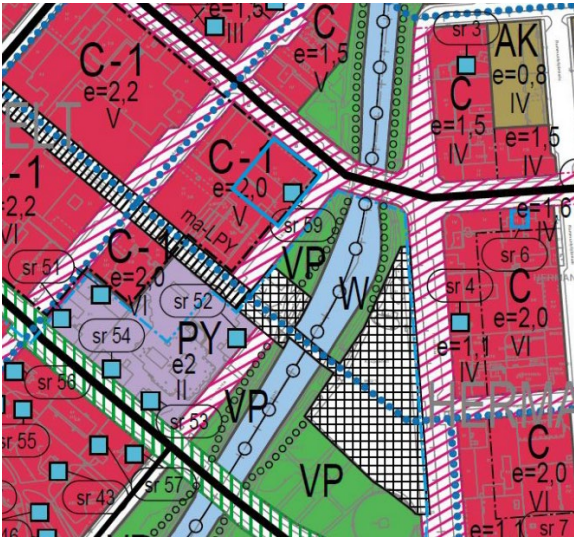
Kaavassa on osoitettu maanalainen yleinen pysäköintilaitos (maLPY).



Tehokkuus on 2.0 ja kerrosluku on V.

Kaava-alueella on osayleiskaavassa suojeltu rakennus merkinnällä sr 59.

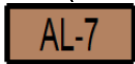




Kaava-alue on rajattu sinisellä.

Asemakaava

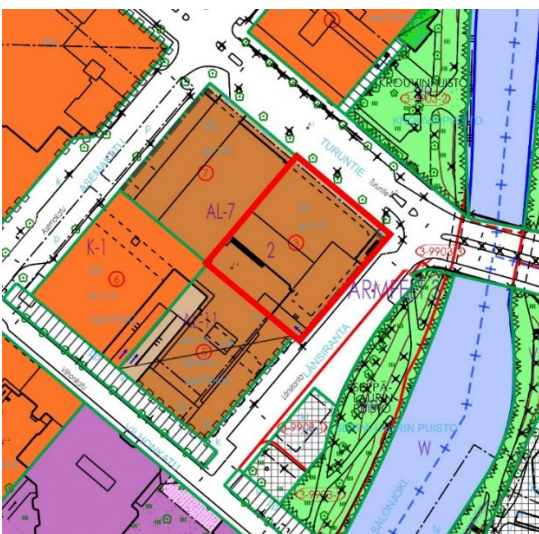
Voimassa olevassa asemakaavassa (hyv. 31.05.1965) tontti on liikerakennusten korttelialuetta (AL-7).



Tehokkuus on 1.5 ja kerrosluku on IV. Rakennuksen päämassa on sijoitettava katkopiste-
viivaan kiinni ja sen suuntaiseksi. Päämassan lisäksi saa tontille rakentaa myös yksikerroksia
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 neliömetriä 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.



Kaava-alue on rajattu punaisella.

Keskeiset osalliset

- Suunnittelualan lähiympäristön maanomistajat, yritykset ja asukkaat
- Kaupungin toimialat ja päättäjät
- Viranomaiset (Varsinais-Suomen ELY-keskus, Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos)
- Sähkö- ja teleyhtiöt

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. yhdyskuntarakenteeseen, kaupunkikuvaan, palveluihin, työpaikkoihin sekä ympäristön terveellisyyteen ja turvallisuuteen. Arvioinnin tulokset esitetään kaavaselostuksessa. Arviointi tapahtuu kiinteänä osana suunnitteluprosessia ja pohjautuu jo olemassa oleviin selvityksiin. Tarpeen mukaan voidaan teettää lisäselvityksiä ulkopuolisilla asiantuntijoilla.

Asemakaavan eteneminen ja aikataulutavoite

Asemakaavan muutos laaditaan kaupungin omana työnä. Kaavaprosessi käynnistyy kesällä 2022. Kaavaluonnos pyritään saamaan nähtäville syksyllä 2022. Tavoitteena on, että kaavaprosessi saataisiin päätökseen vuoden 2023 alkupuolella.

2022 III	2022 IV	2022 I	2023 I-II
ALOITUS, ESISELVITYKSET	LAATIMISVAIHE	EHDOTUSVAIHE	HYVÄKSYMISVAIHE

Julkinen tiedottaminen kaavatyön eri vaiheissa:

- Kaavan vireilletulosta kuulutetaan Salon Seudun Sanomissa sekä sähköisellä ilmoitustaululla internetissä <https://www.salo.fi/kuulutukset>.
- Kaikista osallisten kuulemisvaiheista tiedotetaan kuuluttamalla Salon Seudun Sanomissa sekä sähköisellä ilmoitustaululla internetissä <https://www.salo.fi/kuulutukset>.
- Kaavatyön kulkua voi seurata kaupungin internet-sivuilla osoitteessa <https://salo.fi/asemakaavoitus/>.
- Kaupunkikehityslautakunnan ja kaupunginhallituksen sekä -valtuuston kokousten pöytäkirjat ovat luettavissa osoitteessa <https://salo.fi/kaupunki-ja-paatoksen-teko/paatoksenteke/esityslistat-ja-poytakirjat/>.

1. Aloitustavaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan on mahdollista tutustua kaupungin internet-sivuilla osoitteessa <https://salo.fi/asemakaavoitus/>. 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 -keskuk-
selle ja Varsinais-Suomen liitolle.

2. Laatimisvaihe/ kaavaluonnos

Syksyllä 2022 valmistellaan asemakaavaluonnos, jonka kaupunkikehityslautakunta asettaa
nähtäville MRA 30 §:n mukaisesti 30 päivän ajaksi. Valmisteluvaiheen kuulemisesta tiedo-
tetaan kuulutuksen lisäksi lähettämällä kirjeet kaava-alueen ja siihen välittömästi rajoittuvien
kiinteistöjen omistajille, asukkaille ja yrityksille. Maanomistajat, asukkaat ja muut osalliset
voivat esittää mielipiteensä kaavaluonnoksesta nähtävilläoloaikana. Luonnosvaiheessa
mielipiteen voi toimittaa kirjallisena hallinto-osaston kirjaamoon (käyntiosoite Tehdaskatu 2,
postiosoite PL 77, 24101 Salo) tai lähettää sähköpostilla osoitteeseen kirjaamo@salo.fi.

Luonnoksesta pyydetään tarvittavat lausunnot.

3. Ehdotusvaihe

Laatimisvaiheen kuulemisen aikana saadun palautteen pohjalta laaditaan asemakaavaeh-
dotus, jonka kaupunginhallitus asettaa julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi (MRA 27§). Eh-
dotusvaiheen kuulemisesta tiedotetaan kuuluttamalla ja lähettämällä ulkopaikkakuntalaisille
kirjeet.

Maanomistajat, asukkaat ja muut osalliset voivat esittää kaavaehdotusta koskevan muistu-
tuksen nähtävilläoloaikana. Muistutukset tulee osoittaa kaupunginhallitukselle ja toimittaa
kirjallisina hallinto-osaston kirjaamoon (käyntiosoite Tehdaskatu 2, postiosoite PL 77, 24101
Salo) tai lähettää sähköpostilla osoitteeseen kirjaamo@salo.fi. Kunnan perusteltu kannan-
otto muistutuksiin toimitetaan niille muistutuksen tehneille, jotka ovat toimittaneet osoit-
teensa.

Ehdotuksesta pyydetään tarvittavat lausunnot.

4. Hyväksymisvaihe

Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutoksen. Hyväksymisestä kuulutetaan kau-
pungin ilmoitustaululla ja Salon Seudun Sanomissa. Päätöksestä lähetetään kirje viranomai-
sille ja niille muistutuksen tekijöille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa. Kaupunginvaltuuston
päätöksestä on mahdollisuus valittaa Turun hallinto-oikeuteen 30 päivän kuluessa ja edel-
leen korkeimpaan hallinto-oikeuteen, mikäli oikeus antaa valitusluvan. Jos kaavasta ei vali-
teta, se tulee voimaan, kun asiasta on ilmoitettu kuulutuksella (ns. lainvoimaisuuskuulutus)
kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla <http://www.salo.fi/kuulutukset> ja Salon Seudun Sano-
missa.

Yhteystiedot

Salon kaupunki
Maankäyttöpalvelut
Hornintie 2-4
24800 Halikko

Kaavoitusarkkitehti
Virpi Elovaara
p. 02 778 5114
virpi.elovaara@salo.fi