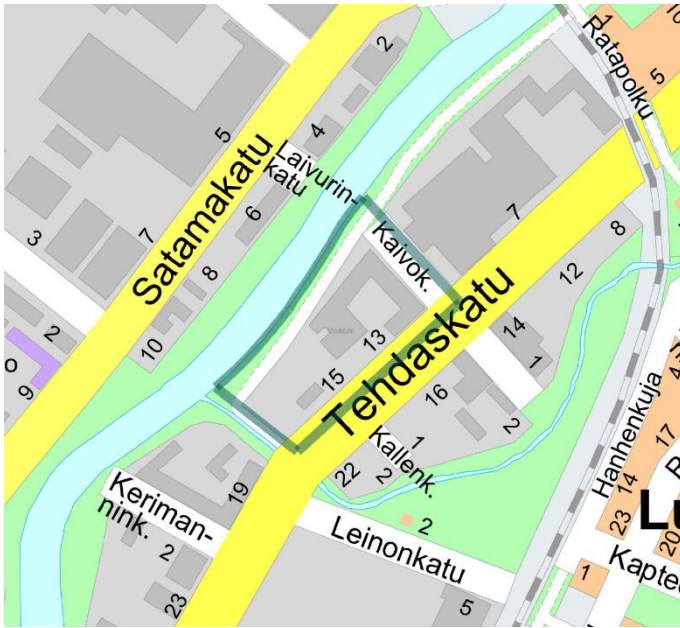


## Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (oas)

### Asemakaavan muutos Tehdaskatu 13

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.



Kartta kaava-alueesta. © Salon kaupunki

### Suunnittelualue

Asemakaavan muutosalueena on Kiinteistö Oy Pulpetin omistama kiinteistö 734-2-10-7 ja Kasirata Oy:n omistama kiinteistö 734-2-10-8 sekä Salon kaupungin omistama Itärannan puistoalue ja Kai-vokatu. Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä noin 2,3 ha ja se on rajattu liitteenä olevalle kartalle.

### Aloite

Kaupungille on saapunut Kiinteistö Oy Pulpetin asemakaavan muutoshakemus 6.6.2022. Kaavoitushanke näkyy vuoden 2023 kaavoituskatsauksessa Tehdaskatu 13 -nimisenä asemakaavahankkeena. Kaupunginhallitus kokouksessaan 14.8.2023 hyväksyi asemakaavan käynnistämissopimuksen ja päätti käynnistää asemakaavamuutoksen kiinteistöllä 734-2-10-7.

### Tavoitteet

Maanomistajan tavoitteena on Salon joen varrella sijaitsevan tehdaskiinteistön käyttötarkoituksen muuttaminen asuinkäyttöön, hyödyntäen mahdollisuuksien mukaan olemassa olevia suojeltuja rakenteita. Alueen suunnittelussa on tavoitteena säilyttää tehdasrakennusten joen puoleinen näkymä pitkälti nykyisellään. Uusien rakennusten sijoittelussa ja suunnittelussa otetaan huomioon, että näkymä joelle säilyisi myös Tehdaskadun puoleisissa rakennuksissa.

Kaupungin tavoitteena on entisen teollisuuskiinteistön muuttaminen asemakaavamuutoksella asuinkäyttöön ja lisärakentamisen mahdollistaminen alueella keskustan osayleiskaavan tavoitteiden mukaisesti.

### Suunnittelualueen olosuhteista tulevat tavoitteet

Keskustan osayleiskaavassa 2035 Tehdaskadun varren teollisuus- ja varastotoimintojen alue Vähäjokeen asti on ositettu muutettavaksi asumiskäyttöön.

### Lähtötiedot



Ilmakuva kaava-alueesta. © Salon kaupunki © 2015 Blom

Kaavoitettava alue sijaitsee Salon keskustan tuntumassa Hornin (2) kaupunginosassa Salonjoen varressa. Suunnittelualueella on Koulukaluston korttelin 10, tontit 7 ja 8. Alueen koko on noin 2,3 ha. Aluetta rajaa kaakosta Tehdaskatu ja koillisesta Kaivokatu. Lounaasta alue rajautuu vähäjoen uomaan ja luoteesta Salonjokeen. Kortteli sijaitsee noin 500 metrin päässä rautatieasemalta itään päin. Suunnittelualueen luoteisosassa on Itärannan puistoalue. Puistoalue on jäänyt vähälle hoidolle. Alueella on lähinnä nurmea ja vapaasti kasvavaa niittyä. Salonjoen varressa kasvaa rivissä joitakin hopeapajuja.

Tontilla 7 osoitteessa Tehdaskatu 13–15 toimi pitkään Osakeyhtiö Koulukalusto. Koulukaluston kortteli on monen vuosikymmenen aikana rakentunut kokonaisuus. Korttelikokonaisuudessa erityisen komea on vanhan tehdasrakennuksen joelle päin suuntautuva julkisivu, jonka vanhimmat osat ovat 1910-luvulta, ja nykyasukin on muotoutunut pitkälti jo 1920-luvun alkuvuosiin mennessä. Museovirasto on luokitelleet alueen tehdasrakennukset maisemallisesti ja rakennushistoriallisesti arvokkaiksi.

Kaavoitettava alue on määritelty pilaantuneeksi maa-alueeksi. Tontille on päässyt KY-5 -kylästysainetta jonkin verran, koska tontilla on harjoitettu puusepänteollisuutta vuosikymmeniä. Lisäksi tontilla on sijainnut Essin Viherpalvelu, jolla on ollut polttonesteiden varastointia ja tankkausta. Alueelle on asetettu maankäytöllisiä rajoituksia maaperän mahdollisen pilaantumisen vuoksi.

Kaavoitettava alue on Varsinais- Suomen ELY- keskuksen kartoittamaa merkittävää tulvariskialuetta.

Maanomistaja huolehtii kustannuksellaan pilaantuneiden maa-alueiden kunnostamisesta alueella voimassa olevien säädösten ja ohjeiden edellyttämällä tavalla. Lisäksi maanomistaja huolehtii kustannuksellaan alueensa mahdollisista tärinä- ja meluselvityksistä ja mahdollisista tulva- sekä ilmanlaatuselvityksistä.

## Kaavatilanne

### Maakuntakaava

Salon seudun maakuntakaavassa (vah. 2008) ja Varsinais- Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavassa (hyväksytty 2018) sopimusalue on työpaikkatoimintojen aluetta (TP).



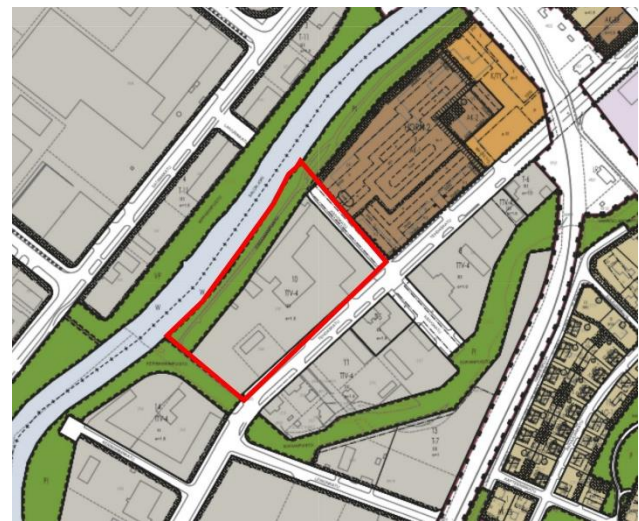
### Yleiskaava

Oikeusvaikutteisessa Salon keskustan yleiskaavassa 2035 (vah.2016) alue on asuinkerrostalojen aluetta (AK). Salon keskustan osayleiskaavassa alue on merkitty rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokkaaksi alueeksi (sk32). Lisäksi korttelialueen sisäpuolelle on merkitty kolme rakennuskohdetta sr32 merkinnällä. Nämä rakennukset ovat siis rakennus- tai kulttuurihistoriallisin tai maisemallisin perusten suojeltavia rakennuksia. Korttelin lounaispäätyyn on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokas alue (luo 17). Korttelialueen tehokkuusluku on  $e=1,0$  ja korttelin suurimmaksi kerrosluvuksi on merkitty joen puolella IV ja Tehdaskadun puolella V.



### Asemakaava

Voimassa olevassa 1971 vahvistetussa asemakaavassa alue on yhdistettyjen teollisuus- ja varistorakennusten korttelialue (TVV-4). Tälle alueelle saa rakentaa teollista käyttöä ja varastointia palvelevia rakennuksia sekä yritykselle tarpeellisia konttori-, liike- ja ruokailuhuoneita. Asuinhuoneistoja saa rakentaa vain ko. yrityksen sellaista henkilökuntaa varten, jonka alituisen läsnäolo paikalla on yrityksen toiminnalle välttämätön. Rakennusta ei saa sijoittaa 6 m lähemmäksi naapuritontin rajaa, eikä 3 m lähemmäksi puiston rajaa.



## Maankäytösopimus

Kaupunki ja maanomistaja pyrkivät neuvottelemaan asemakaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen maankäytösopimuksen sopimusalueen asemakaavan toteuttamisesta. Maankäytösopimuksessa määritellään sopijapuolten kustannusten ja tehtävien jako alueen toteuttamiseksi.

Maankäytösopimuksen keskeisenä sisältönä on sopia sopimusalueen sisäisen kunnallistekniikan rakentamisesta ja yleisten alueiden suunnittelusta edellä kuvattujen tavoitteiden mukaisesti sekä sopia mahdollisista maan luovutuksista.

## Keskeiset osalliset

- Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja -haltijat, yritykset ja asukkaat
- Viranomaiset ja kaupungin toimialat ja päättäjät: kaupunkikehityslautakunta, rakennus- ja ympäristölautakunta, Liikelaitos Salon Kaukolämpö, Liikelaitos Salon Vesi, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Turun museokeskus, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto TUKES ja Varsinais-Suomen ELY-keskus
- Sähkö- ja teleyhtiöt

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

## 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. kaupunkikuvaan, palveluihin, työpaikkoihin sekä ympäristön terveellisyys- ja turvallisuuteen. Arvioinnin tulokset esitetään kaavaselostuksessa. Arviointi tapahtuu kiinteänä osana suunnitteluprosessia ja pohjautuu osittain jo olemassa oleviin selvityksiin. Tarpeen mukaan voidaan teettää lisäselvityksiä sekä vaikutus-tarkasteluja myös ulkopuolisilla asiantuntijoilla.

## Kaavan eteneminen ja aikataulutavoite

Asemakaavan muutos laaditaan kaupungin omana työnä. Kaavaprosessi käynnistyy kesällä 2023. Kaavaluonnos pyritään saamaan nähtäville ennen joulua 2023. Tavoitteena on, että kaavaprosessi saataisiin päätökseen keväällä 2024. Mahdolliset lisäselvitykset ja neuvottelut saattavat viivyttää aikataulua huomattavasti.

2023 kesä- syksy	2023 syksy	2023-2024 talvi	2024 kevät
ALOITUS, ESISELVITYKSET	LAATIMISVAIHE (kaavaluonnos)	EHDOTUSVAIHE (kaavaehdotus)	HYVÄKSYMISVAIHE

## Julkinen tiedottaminen kaavatyön eri vaiheissa:

- Kaavan vireille tulosta kuulutetaan Salon Seudun Sanomissa.
- Kaikista osallisten kuulemisvaiheista tiedotetaan kuuluttamalla Salon Seudun Sanomissa sekä sähköisellä ilmoitustaululla internetissä [https://salo\\_kuulutukset](https://salo_kuulutukset)
- Kaavatyön kulkua voi seurata kaupungin internet-sivuilla osoitteessa <http://www.salo.fi/asebakaavat/>

- Kaupunkisuunnittelulautakunnan ja kaupunginhallituksen sekä -valtuuston kokousten pöytäkirjat ovat luettavissa osoitteessa <http://www.salo.fi/paatoksentekeojatalous/esityslistatja-poytakirjat/>

### Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan on mahdollista tutustua Salon kaupunkisuunnitteluosastolla, os. Hornintie 2-4 ja internetissä osoitteessa <http://www.salo.fi/asemakaavat/>. 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 sekä Varsinais-Suomen liitolle.

### Laatimisvaihe/ kaavaluonnos

Syksyn- talven aikana 2023 valmistellaan asemakaavaluonnos, jonka kaupunkisuunnittelulautakunta asettaa nähtäville MRA 30 §:n mukaisesti 30 päivän ajaksi. Valmisteluvaiheen kuulemisesta tiedotetaan kuulutuksen lisäksi lähettämällä kirjeet kaava-alueen ja siihen välittömästi rajoittuvien kiinteistöjen omistajille, asukkaille ja yrityksille.

Luonnoksesta pyydetään tarvittavat lausunnot.

### Ehdotusvaihe

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

Maanomistajat, asukkaat ja muut osalliset voivat esittää kaavaehdotusta koskevan muistutuksen nähtävillä oloaikana. 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](mailto:kirjaamo@salo.fi).

Kunnan perusteltu kannanotto muistutuksiin toimitetaan niille muistutuksen tehneille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa. Ehdotuksesta pyydetään tarvittavat lausunnot.

### Hyväksyminen

Kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavamuutoksen. Hyväksymisestä kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla ja Salon Seudun Sanomissa. Kaupunginvaltuuston päätöksestä on mahdollisuus 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 (ns. lainvoimaisuuskuulutus) kaupungin ilmoitustaululla ja Salon Seudun Sanomissa.

### Yhteystiedot

Salon kaupunki  
Maankäyttöpalvelut  
Hornintie 2-4  
24800 HALIKKO

Kaavoitusarkkitehti  
Eeva Huittinen  
p. 02-778 5101  
[eeva.huittinen@salo.fi](mailto:eeva.huittinen@salo.fi)