

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (oas)

Asemakaavan muutos Kalkkitie

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 osa Anjalan (22) kaupunginosan korttelista 31, osoitteessa Kalkkitie 5-7. Asemakaavan muutos koskee tontteja 9 ja 10, yhteensä pinta-aloiltaan n. 6303 m². Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Kalkkitiehen, idässä Kiertokatuun ja etelän sekä lännen puolella teollisuustontteihin ja yleiseen pysäköintialueeseen.

Aloite

Asemakaavan laadinta on kaupungin kaavoitusohjelmassa vuodelle 2024 ja sisältyy Salon kaupunginhallituksen 12.2.2024 § 46 hyväksymään kaavoituskatsaukseen 2024. Ensimmäisen kerran Kalkkitien asemakaava on mainittu Salon kaupungin kaavoituskatsauksessa vuonna 2022.

Kaava laaditaan A-klinikkasäätiö sr:n aloitteesta.

Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 26.2.2024 § 63 hyväksyä asemakaavan käynnistämismuutoksen ja päätti käynnistää asemakaavamuutoksen kiinteistöillä 734-22-31-9 ja 734-22-31-10.

Tavoitteet

Maanomistajan tavoitteena on saada saman omistajan kaksi tonttia yhdistetyksi ja samalla järjeistää sekä ajanmukaistaa tonttien kaavamääräykset. Kaupungin tavoitteena on A-klinikkasäätiön alueen kaavoittaminen hoitolaitokselle poikkeamislupapäätöksien mukaisesti.

Lähtötiedot



Ilmakuva kaava-alueesta. © Salon kaupunki © 2023 Blom

Asemakaavan muutos koskee A-klinikkasäätiön omistamia tontteja 734-22-31-9 ja 734-22-31-10. Suunnittelualue sijaitsee noin 2,8 km Salon keskustasta.

Suunnittelualue lähiympäristöineen on vielä 1960-luvun puolella ollut rakentamatonta aluetta, kunnes 1980-luvun alkuun mennessä nykyinen kortteli 31 näkyy jo rakennettuna vanhalla peruskartalla. 1990-luvun alussa suunnittelualue on pääpiirteissään rakentunut nykyisen laajuiseksi. Lähimmät metsäiset virkistysalueet sijaitsevat Tupurin alueella.

Salon joukkoliikenne Paikun lähimmät linja-autoliikenteen pysäkit sijaitsevat noin 300 metrin päässä Inkereentien varrella. Suunnittelualueella ei ole jalankulku- tai pyöriteitä, lähin pyörätie on noin 100 m itään Mahlakankareen asuinalueen reunassa, josta pyörätie jatkuu edelleen etelään keskustan suuntaan ja pohjoiseen Tupurin asuinalueelle. Kalkkitie on luokitukseltaan kokoojatie ja Kiertokatu asuntokatu.

Suunnittelualueen eteläosassa on muutamia suurikokoisia puita ja pensasistutuksia, pensasistutuksia on myös alueen länsipuolella. Rakennusten eteläpuolella on pensaiden rajaamia oleskelualueita polkuineen. Kalkkitien varrella on lehmus- ja koivurivistö katualueen reunassa, suunnittelualueen pohjoispuolella. Maasto on tasaista ja maaperä on savea.

Kalkkitie olevat rakennukset



Ilmakuvasa 2023 on esitetty kiinteistöillä jo olevat rakennukset ja niiden valmistumisvuosi, viimeisin muutos, käyttötarkoitus sekä toteutunut kerrosala (k-m²). Tiedot haettu 24.1.2024, Trimble Locus Cloud.

Ilmakuva kaava-alueesta. © Salon kaupunki © 2023 Blom.



Kuvat yllä: A-Klinikan rakennuksia kuvattuna Kalkkitieltä lännestä (vas.) ja idän suunnasta (oik.). Kuvat Elisa Tegel 2024.

Maanomistus

Kiinteistöt omistaa A-Klinikkasäätiö sr.

Kaavatilanne

Maakuntakaava

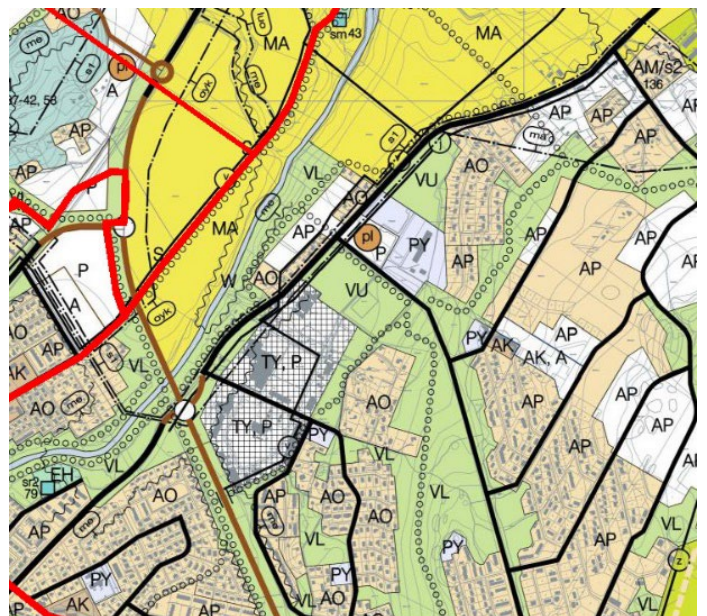
Ympäristöministeriön vuonna 2008 vahvistamassa Salon seudun maakuntakaavassa ja sitä täydentävässä taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavassa, joka on hyväksytty vuonna 2018, suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A) sekä kaupunkikehittämisen kohdealueeksi.



Yleiskaava

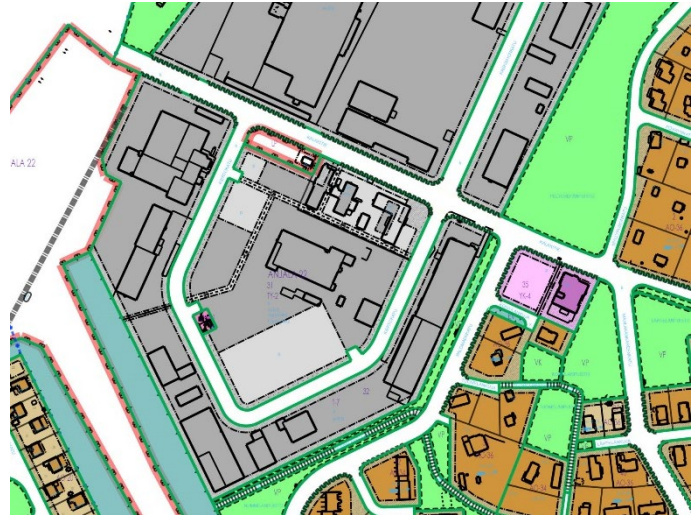
Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Salon kaupunki yleiskaava 2020 (lainv.2009), jossa alue on teollisuusalue, jolla on erityisesti huomioitava ympäristövaatimukset (TY) sekä palvelujen ja hallinnon alue (P). Alueella on myös kehitettävät alueet/olennaisesti muuttuvat alueet-kaavamääräys.

Kantatien 52 linjaus (nk. itäinen ohikulkutie) on osoitettu sekä maakunta- että yleiskaavassa.



Asemakaava

Asemakaavassa, joka on hyväksytty 20.5.2002, alue kuuluu teollisuusrakennusten korttelialueeseen (TY-2), jolla ympäristö aiheuttaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Alueelle voidaan rakentaa teollisuustiloja kuten tehtaita, teollisuushalleja ja korjaamoja niihin liittyvine varasto- ja muine aputiloineen sekä varistorakennuksia. Toimistotiloja saadaan rakentaa vain toimipaikan omaa tarvetta varten. Alueelle voidaan rakentaa rakennuksia sellaiselle teollisuudelle, joka ei aiheuta melua, ilman saastumista tai muita ympäristöhäiriöitä. Rakennusoikeus on osoitettu kahdella erikseen merkityllä rakennusalalla, merkintä art = Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosneliometriä rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää asuin- tai toimistorakennuksen rakentamiseen, rakennusoikeus $2 \times 275 \text{ m}^2 = 550 \text{ m}^2$.



Otteet kaavakartoista. © Salon kaupunki

Poikkeamiset

Suunnittelualue on rakentunut poikkeamispäätöksillä, joista ensimmäiset on myönnetty 2003 ja viimeisin vuonna 2021:

734-2003-207

- Lounais-Suomen ympäristökeskuksen 19.3.2003 myöntämä poikkeaminen: Olemassa olevien asuinrakennusten muutos A-klinikan hoitokodiksi ja asuntolaksi. Talo A: puretaan keskiosaa, tilalle laajennus. Kerrosalaksi 585,5 m², rakennusoikeuden ylitys 35,5 m².

734-2003-12

- Kaupunginhallituksen 19.5.2003 myöntämä poikkeaminen asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta (täydentää edellistä poikkeamista).

734-2009-1, asianumero 143/10.00.00/2008

- Kaupunginhallituksen 5.1.2009 myöntämä poikkeaminen: Selviämis- ja katkaisuaseman laajentaminen poiketen asemakaavan käyttötarkoituksesta ja rakennusalasta, rakentaminen isotutettavaksi merkitylle tontinosalle.
- Tontti ollut vielä tässä vaiheessa yhtenäinen. Nykyisen tontin 10 puolelle on rakennettu uudisosa, johon talo A on liitetty.

Asianumero 3713/10.00.00/2021

- Kaupunginhallituksen 13.9.2021 myöntämä poikkeaminen asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta ja sijainnista. Tarkoituksena on rakentaa uusi hoitolaitosrakennus olemassa olevan purettavan rakennuksen tilalle.

Kaavamuutoshakemus

Kaupungille on saapunut kaavamuutoshakemus 2.6.2021.

Maankäyttösopimus

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

Maankäyttösopimuksen 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: elinvoimajaosto, rakennus- ja ympäristölautakunta, tekninen lautakunta, Liikelaitos Salon Vesi, Varsinais-Suomen pelastuslaitos 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 vaikutustarkasteluja myös ulkopuolisilla asiantuntijoilla.

Kaavan eteneminen ja aikataulutavoite

Asemakaavan muutos laaditaan kaupungin omana työnä. Kaavaprosessi käynnistyy keväällä 2024. Kaavaluonnos pyritään saamaan nähtäville keväällä 2024. Tavoitteena on, että kaavaprosessi saataisiin päätökseen kevään/kesän 2024 aikana. Mahdolliset lisäselvitykset ja neuvottelut saattavat viivyttää aikataulua huomattavasti.

2024 talvi	2024 kevät	2024 kevät	2024 kevät - kesä
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://salon_kuulutukset
- Kaavatyön kulkua voi seurata kaupungin internet-sivuilla osoitteessa <https://salon.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus-ja-kaupunkisuunnittelu/asekaavoitus/ajankohtaiset-asekaavat/>
- Elinvoimajaoston ja kaupunginhallituksen sekä -valtuuston kokousten pöytäkirjat ovat luettavissa osoitteessa <https://salon.fi/kaupunki-ja-paatoksenteko/paatoksenteko/esityslistat-ja-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.

Laatimisvaihe/ kaavaluonnos

Kevään 2024 aikana valmistellaan asemakaavaluonnos, jonka elinvoimajaosto asettaa nähtäville MRA 30 §:n mukaisesti 14 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 14 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.

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

Hyväksyminen

Kaupunginhallitus hyväksyy kaavamuutoksen. Hyväksymisestä kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla ja Salon Seudun Sanomissa. Kaupunginhallituksen 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
Elisa Tegel
p. 02-778 5105
elisa.tegel@salo.fi