

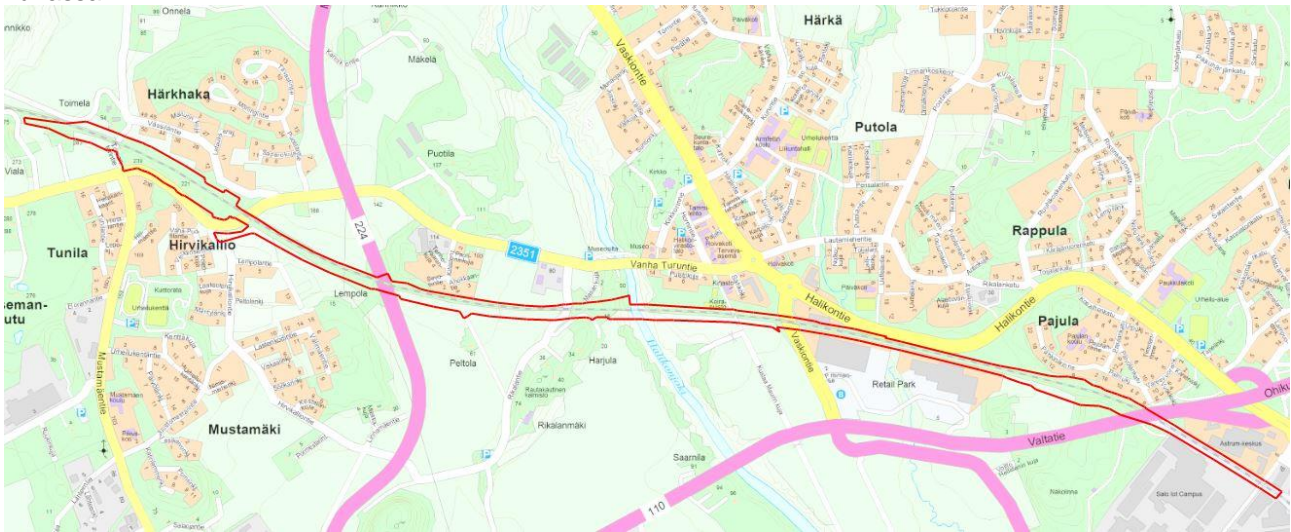
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Salo-Halikko -kaksoisraide Asemakaava ja asemakaavan muutos

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

Suunnittelualue sijoittuu Salon keskustan ja Halikon asemansuodun väliin junarataa myötäillen kapeana, noin viisi kilometriä pitkänä kaistaleena ja on kooltaan noin 24,7 hehtaaria. Rajaus on osoitettu alla olevassa kuvassa.



© Salon kaupunki

Aloite ja vireilletulo

Asemakaavatyö on päätetty käynnistää kaupungin omasta aloitteesta. Kaupunginhallitus teki käynnistämispäätöksen 26.9.2022.

Taustatiedot ja tavoitteet

Yhtenä osana Turun tunnin juna -hanketta on Turun ja Salon välisen kaksoisraiteen suunnittelu. Kaupunkien välisellä rataosuudella on parhaillaan käynnissä kolmen erillisen ratasuunnitelman laatiminen. Yksi ratasuunnitelmista laaditaan Salon rautatieaseman ja Hajalan välille. Ratasuunnitelmaan kuuluu nykyisen raiteen viereen, sen eteläpuolelle sijoittuva uusi raide, vaihteet, uuden radan edellyttämät sillat, tunnelit ja muut vastaavat rakenteet sekä tarvittavat tie- ja katuyltiedet.

Rautatieaseman ja Hajalan välisen rataosuuden pituus on noin 10 km, josta puolet sijoittuu asemakaavoitettulle taajama-alueelle. Asemakaavatyön tavoitteena on muuttaa voimassa olevia asemakaavoja siten, että niissä huomioidaan laadittavana oleva ratasuunnitelma ja määritellään kaksoisraiteen vaatima rata-alue. Lisäksi asemakaavoitettua aluetta on ratasuunnitelman vuoksi tarpeen laajentaa vähäisessä määrin. Asemakaavan muutos ja laajennus ovat edellytyksenä ratasuunnitelman hyväksymiselle.

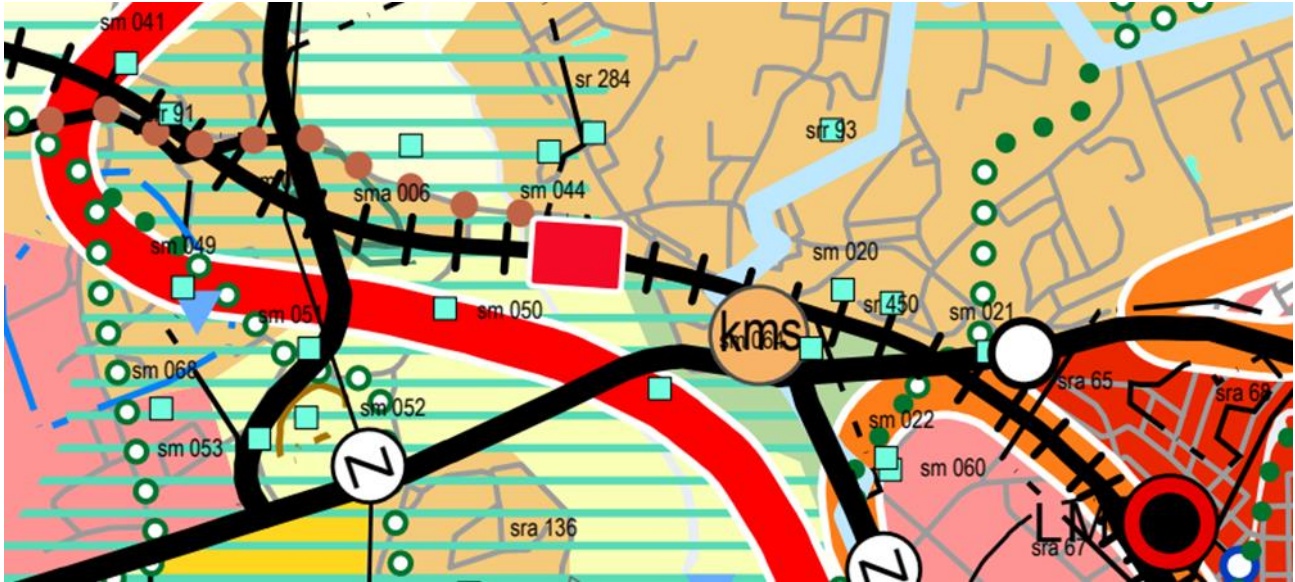
Lähtötiedot

Maanomistus

Suunnittelualue on suurimmaksi osaksi valtion omistamaa rata-aluetta. Rata-alueen levennys sijoittuu pääosin yksityisen omistamalle maalle.

Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa ympäristöministeriön vuonna 2008 vahvistama Salon seudun maakuntakaava ja sitä täydentävät taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava (hyv. 2018) sekä luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava (hyv.2021).



Ote maakuntakaavojen yhdistelmästä.

Junarataa koskevia maakuntakaavan merkintöjä suunnittelualueella:

- RAUTATIE / UUSI RAUTATIE (TPLMK)
SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:
 Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on varauduttava liikenneturvallisuuden kehittämiseen mm. tasoristeyturvallisuuden parantamisella.
- RAIDELIIKENNEPAIKKA / UUSI RAIDELIIKENNEPAIKKA (TPLMK)
- ERITASOLIITTYMÄ / UUSI ERITASOLIITTYMÄ (TPLMK)

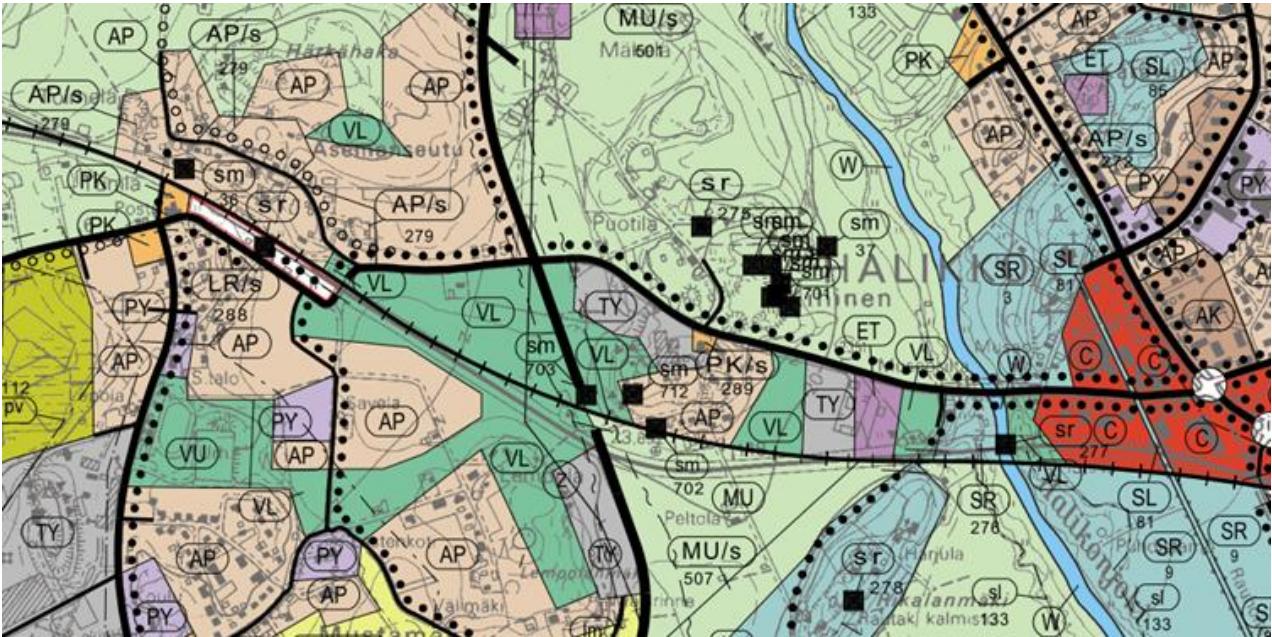
Poimintoja muista maakuntakaavan määräyksistä:

- A TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE.
- TP TYÖPAIKKATOIMINTOJEN ALUE.
- V VIRKISTYSALUE.
- M MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE.
- VÄHITTÄISKAUPAN SUURYKSIKKÖ.
- KAUPUNKIKEHITTÄMISEN KOHDEALUE.
- VÄHITTÄISKAUPAN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE.
- KULTTUURIYMPÄRISTÖN TAI MAISEMAN KANNALTA TÄRKEÄ ALUE.

Suunnittelualueella tai sen tuntumassa on joitakin merkittävän rakennetun ympäristön kokonaisuuksia (srr), ryhmiä (srr) ja alueita (sra), esim. Halikonlahden kulttuurimaisema (sra 136) ja Halikon asemanseutu (srr 91). Lisäksi maakuntakaavassa on osoitettu muinaisjäännöskohteita (sm) ja alueita (sma), esim. Rikalanmäki (sm 050) ja Kihistenmäen alue (sma 006).

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa kaksi osayleiskaavaa. Alueen länsiosassa Halikon asemanseudun ja Vas-kiontien välissä on voimassa Halikon keskustan osayleiskaava, joka on hyväksytty vuonna 2002.



Ote Halikon keskustan osayleiskaavasta.

Osayleiskaavassa on osoitettu rautatie eritasoristeyksineen. Ratalinjan ympärillä olevat alueet on osoitettu seuraavilla osayleiskaavamerkinnöillä:

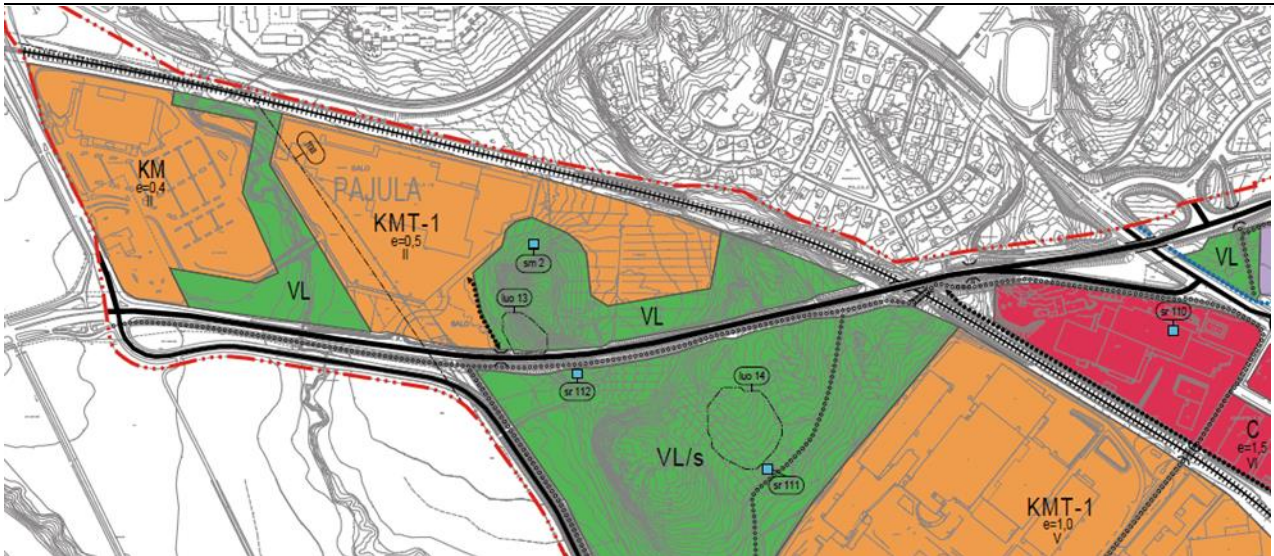
- Rautatieliikenteen alue (LR, /s -merkintä tarkoittaa aluetta, jolla ympäristö säilytetään), Halikon vanha asema
- Yksityisten palvelujen ja hallinnon alue (PK)
- Lähivirkistysalue (VL)
- Pientalovaltainen asuntoalue (AP)
- Maa- ja metsätalousvaltainen alue, ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja (MU)
- Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla ympäristö säilytetään (MU/s)
- Ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuuden alue (TY)
- Yhdyskuntateknisen huollon alue (ET)
- Rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti arvokas ympäristö (SR) tai kohde (sr), esimerkiksi Joensuun kartano (SR 9), Nahkurin asuin- ja verstasrakennukset (SR 276), Vanha rautatiesilta (sr 277)
- Luonnonsuojelulain nojalla rauhoitettu tai rauhoitavaksi tarkoitettu valtion toimesta toteutettava alue (SL), Joensuun kartanon ja Halikon kirkon välinen koivukuja (SL 81)
- Muinaismuistoalue (SM), Rikalanmäki
- Keskustatoimintojen alue (C)

Halikonjoen jokivarsiniitty on osoitettu arvokkaaksi luontokohteeksi tai alueen osaksi (sl 133). Lähimpänä rataa sijaitsevat muinaismuistokohteet ovat Kihistenmäki (sm 702) ja Wuorenrinta (sm703).

Suunnittelualueen itäosassa on voimassa Salon keskustan osayleiskaava, joka on hyväksytty 2014 ja tullut voimaan 2016 (kuva seuraavalla sivulla).

Rautatie eritasoristeyksineen on osoitettu myös Salon keskustan osayleiskaavassa. Ratalinjan ympärillä olevat alueet on osoitettu seuraavilla osayleiskaavamerkinnöillä:

- Kaupallisten palvelujen alue, jolle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksiköitä (KM)
- Kaupallisten palvelujen ja työpaikkojen alue (KMT-1)
- Lähivirkistysalue (VL)
- Lähivirkistysalue, jolla ympäristö säilytetään (VL/s)
- Keskustatoimintojen alue (C)



Ote Salon keskustan osayleiskaavasta.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa useita eri aikoina hyväksytyjä asemakaavoja. Näissä on käytetty mm. seuraavia asemakaavamerkintöjä:

- Rautatiealue (LR)
- Yleinen tie suoja- ja näkemäalueineen. Liikennealueelle ei ole pääsyä rakennuspaikoilta eikä kaavateiltä paitsi erityisesti osoitetuissa liittymäkohdissa (LYS), Vanha Turuntie
- Liikennealue (L), Mahtimiehentie
- Kauttakulku- tai sisääntulotie suoja- ja näkemäalueineen, jolle ei ole pääsyä rakennuspaikoilta eikä kaavateiltä paitsi erityisesti osoitetuissa liittymäpaikoissa (LT), Vaskiontie
- Kauttakulku-, sisääntulo- ja ohitustie tie-, vier-, suoja- ja näkemäalueineen (LT), maantie 110
- Maatalousalue (MT), peltoalueet Halikon asemansseudulla sekä kirkonkylässä joen ja koivukujan välissä
- Maatalousalue, joka säilytetään maatalouskäytössä ja avoimena. Alueella ei ole rakennusoikeutta (MT/s), peltoalue Halikon kirkonkylässä koivukujan ja Vaskiontien välissä
- Lähivirkistysalue (VL), Lempolanpuisto Halikon asemansseudulla, Ostospuisto Prisman ja Retail Parkin välissä
- Istutettava puistoalue (PI), Varesvuorenpuisto Retail Parkin itäpuolella
- Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL), Tomanterintien varressa Halikon asemansseudulla
- Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K-15), Prisma
- Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vain paljon tilaa vaativaa erikoiskauppaa sekä yhteensä enintään 6000 k-m2 sisustus- tai urheilutavaroita myyviä vähittäiskaupan suuryksiköitä tai laajan tavaravalikoiman vähittäiskaupan suuryksiköitä. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan/elintarvikkeiden myymälätiloja (KM-2), Retail Park

Keskeiset osalliset

Kaavoituksen osallisia ovat:

- Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat, asukkaat, yritykset ja työntekijät
- Kaupungin toimialat ja päättäjät, mm. kaupunkikehityslautakunta, rakennus- ja ympäristölautakunta
- Viranomaiset: Väylävirasto, Varsinais-Suomen liitto, Varsinais-Suomen ELY-keskus, Varsinais-Suomen alueellinen vastuuseura ja Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos
- Turun Tunnin Juna Oy
- Sähkö- ja teleyhtiöt

Muita mahdollisia osallisia ovat esim. erilaiset yhdistykset ja kaikki, joiden asumiseen, työntekoon ja muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.

Vaikutusten arviointi

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä 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 yleensä kaavan toteuttamisen vaikutuksia mm. yhdyskuntarakentamiseen, kaupunkikuvaan, asumiseen, palveluihin, työpaikkoihin sekä ympäristön terveellisyyteen ja turvallisuuteen. Arviointi tapahtuu kiinteänä osana suunnitteluprosessia ja sen tulokset esitetään kaavaselostuksessa. Tässä kaavatyössä hyödynnetään jo tehtyjä arviointeja sekä selvityksiä, joita ovat mm. Helsinki–Turku nopean junayhteyden hankekokonaisuuden YVA (ympäristövaikutusten arviointi) sekä ratasuunnitelmien laatimisen yhteydessä tehdyt selvitykset. Tarvittaessa voidaan teettää lisäselvityksiä.

Kaavan eteneminen ja aikataulutavoite

Asemakaava ja asemakaava muutos laaditaan kaupungin omana työnä. Kaavaluonnos pyritään saamaan nähtäville alkuvuodesta 2023. Tavoitteena on, että kaavaehdotus saataisiin kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi viimeistään elokuussa 2023. Mahdolliset lisäselvitykset ja neuvottelut saattavat viivyttää aikataulua huomattavasti.

Julkinen tiedottaminen kaavatyön eri vaiheissa:

- Kaikista osallisten kuulemisvaiheista tiedotetaan kuuluttamalla Salon Seudun Sanomissa ja internetissä osoitteessa www.salo.fi/kuulutukset
- Kaavatyön kulkua voi seurata kaupungin internet-sivuilla osoitteessa <http://www.salo.fi/asemakaavat>
- Kaupunkikehityslautakunnan, kaupunginhallituksen ja – valtuuston kokousten pöytäkirjat ovat luettavissa osoitteessa <https://salo.fi/kaupunki-ja-paatoksenteko/paatoksenteko/esityslistat-ja-poytakirjat/>

1. Aloitusvaihe

Kaavan viireilletulosta kuulutetaan Salon Seudun Sanomissa ja ilmoitetaan kirjeitse kaava-alueen ja naapuri-kiinteistöjen omistajille.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan on mahdollista tutustua koko kaavatyön ajan Salon kaupunkisuunnitteluosastolla, os. Hornintie 2-4 ja internetissä osoitteessa <http://www.salo.fi/asemakaavat>. Osalliset voivat antaa kaavoittajalle palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään tiedoksi Varsinais-Suomen liitolle ja ELY-keskukselle.

2. Laativaihe

Alkuvuoden 2023 aikana valmistellaan asemakaavaluonnos, jonka kaupunkikehityslautakunta asettaa nähtäville MRA 30 §:n mukaisesti 30 päivän ajaksi. Laativaiheen kuulemisesta tiedotetaan kuulutuksen lisäksi lähettämällä kirjeet kaava-alueen ja siihen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajille. Maanomistajilla, asukkailla ja muilla osallisilla on tilaisuus esittää mielipiteensä kaavaluonnoksesta nähtävillä oloaikana.

Kaavaluonnoksesta pyydetään tarvittavat lausunnot.

3. Ehdotusvaihe

Laativaiheen kuulemisen aikana saadun palautteen pohjalta laaditaan asemakaavaehdotus, jonka kaupunginhallitus asettaa julkisesti nähtäville 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 kirjaimoon (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 ilmoittaneet osoitteensa. Ehdotuksesta pyydetään tarvittavat lausunnot.

4. Hyväksyminen

Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutoksen. 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

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty 16.2.2023: Suunnittelualan rajausta ja pinta-alaa korjattu valmiiden ratasuunnitelmien mukaisesti.