



Salon kaupunki
kaupunkisuunnittelu@salo.fi

Viite: Lausuntopyyntö 13.3.2021

Lausunto kaavan valmisteluaineistosta, Armonlaakson ranta-asemakaavan muutos, Salo

Lausunto koskee 13.11.2020 päivättyä kaavakarttaa ja selostusta.

Suunnittelualue sijaitsee Salon Särkisalossa ja käsittää Armonlaakson vanhan kalastajakylän lähiympäristöineen.

Kaavamuutos liittyy kiinteistökauppaan ja tilan jakamiseen. Kaavamuutoksella halutaan turvata arvokkaiden rakennusten säilyminen ja mahdollistaa lisärakentamista.

Kalastajakylässä on vanhaan saaristolaisperinteeseen kuuluvaa rakennuskantaa kuten asuinrakennuksia, aittoja, venevaja ja tuulimylly. Vanhimmat rakennukset ovat peräisin 1700- ja 1800-luvulta. Armonlaakson kalastajakylä on luokiteltu rakennushistoriallisesti, historiallisesti ja ympäristöllisesti arvokkaaksi. Kylän pohjoispuolella sijaitseva vanha kalkkilouhos on merkitty maakuntakaavaan muinaisjäännöksenä. Nykyisin louhos on Natura- ja luonnonsuojelualuetta. Kylässä on asuin- ja majoitustiloja ja virkistystoimintaa.

Vuonna 2003 vahvistetussa Särkisalon rantayleiskaavassa suunnittelualueella on loma- ja matkailualueita, jolla ympäristö säilytetään (R/s). Merkintä /s koskee maisemallisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaita alueita rakennuksineen. Ympäristön tilaan vaikuttavia toimenpiteitä suoritettaessa ja rakennettaessa on kiinnitettävä huomiota siihen, ettei alueen maisemallista, kulttuurihistoriallista tai luonnonolosuhteista johtuvia arvoja vaaranneta tai heikennetä. Kalkkikaivos on merkitty luonnonsuojelun alueeksi (SL) ja sen ympäristössä on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M). Farsholmenin saari on virkistysaluetta (V).

Armonlaakson rantakaava on vuodelta 1998 ja sitä on muutettu viimeksi vuonna 2008. Nykyisessä ranta-asemakaavassa alueella on matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta (RM). Kalastajakylän aluetta koskee merkintä s, jolla ympäristö on säilytettävä. ”Merkinnällä varustetun kortteliosan rakennukset ovat kansatieteellisesti,

historiallisesti tai kulttuurimaiseman säilyttämisen kannalta arvokkaita. Rakennuksia ei saa purkaa eikä niissä saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka tarvelevät julkisivujen tai vesikaton kulttuurihistoriallista arvoa tai tyyliä.” RM-alueella on määräaloja asumiseen ja matkailuun liittyville rakennuksille sekä eläinrakennukselle ja konesuojalle. Pohjoisosassa on luonnonsuojelualue (SL). RM-alueen reunassa on SL-alueeseen liittyvä luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue (luo). Sitä koskee määräys: ”Alue aidataan, niin että luontoarvot säilyvät.” SL-alueen viereen on merkitty venevalkama (LV), jonka on tarkoitus palvella RM-aluetta. Alueen pohjoisosassa on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M).

Kaavaluonnoksessa RM-alue on jaettu kahdeksi kortteliksi niin, että kalastajakylän alue, jolla ympäristö on säilytettävä, sijoittuu molempien kortteleiden puolelle. Eteläinen puoli on osoitettu matkailua ja loma-asutusta palvelevaksi korttelialueeksi (RM-1) ja pohjoinen kortteli on matkailua palveleva korttelialue (RM). Luo-aluetta ei ole merkitty kaavaluonnokseen.

Rakennusalat on järjestelty osittain uusiksi ja kokonaisneliömäärä vähenee hiukan. Eläinrakennuksesta ja konesuojasta on luovuttu; niiden sijaan on enemmän asuinrakennusten ja loma-asuntojen korttelialueita sekä matkailua palvelevaa rakentamista.

M-alueen määräys ”metsänhoitotoimenpiteet tulee suorittaa maisemalliset näkökohdat huomioon ottaen” on poistettu.

ELY-keskuksen kannanotot

Kaavamerkinnot ja kulttuuriympäristö

Kaavaluonnoksen RM ja RM-1-korttelien kaavamerkinnot ja määräykset pitää vielä tarkistaa. Vanhan kalastajakylän suojeltavia rakennuksia sijaitsee molemmissa, vaikka keskeiset rakennukset sijoittuvat luonnoksen RM-1-kortteliin. Erilliset rakennusalat, joihin viitataan RM-1-korttelin määräyksessä, sijoittuvat yhtä asuinrakennuksen alaa lukuun ottamatta RM-kortteliin.

Luonnoksen yleiset kaavamääräykset on laadittu huolellisesti niin, että alueen maisema-, kulttuuri- ja rakennushistorialliset arvot pyritään säilyttämään. Arvokkaan rakennuskokonaisuuden kannalta on hyvä, että uudisrakentaminen on sijoitettu hiukan erilleen kalastajakylän vanhoista rakennuksista. Suojeltavat rakennukset olisi kuitenkin parempi merkitä lisäksi sr-merkinnällä. Vesialueella sijaitseva venevalkama on nyt kaava-alueen ulkopuolella. Sen säilyttäminen olisi kuitenkin hyvä jollain tavalla huomioida kaavassa.

RM-kortteliin suunniteltu rakentaminen ja venevalkama toisivat alueelle lisää toimintaa, kulkua ja tarvetta pysäköintiin. Ravintolarakennukselle sallittu kerrosala 350 m² on suuri verrattuna alueen muuhun

rakennuskantaan. Havainnekuva tai hahmotelma, jossa näkyisivät rakennusmassat, alueen sisäiset kulkureitit ja pihatoiminnot, auttaisi arvioimaan hankkeen vaikutuksia maisemaan ja rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Maisema-arvojen säilymisen kannalta on hyvä säilyttää maa- ja metsätalousaluetta koskeva määräys ”metsänhoitotoimenpiteet tulee suorittaa maisemalliset näkökohdat huomioon ottaen”. Määräys ”rakennuspaikan rakentamaton osa on säilytettävä luonnonmukaisena” on oikean suuntainen. Olisi kuitenkin hyvä rajata kaavakartalle alueet, joiden luonnontilaisuus, puusto, maanpinnan ja rannan muodot tai kulttuurikasvillisuus on säilytettävä. Myös venevalkama-alueella on hyvä huomioida luonnonmukaisuus ja maiseman kauneus.

Luonnonsuojelu

Niksaaren suojelualue (YS024624) kuuluu Natura 2000-verkoston kohteessa Särkisalon kalliot (FI0200133) ja alueen suojeluperusteena on mm. kalkkikallio. Suojelualueen raja-alue on hiukan irrallaan tiestä, mutta Natura-alue on kuitenkin rajattu tiehen asti. Luonnonsuojelulain 64 a § mukaan Natura 2000 -verkoston kuuluvan alueen suojelun perusteena olevia luonnonarvoja ei saa merkittävästi heikentää. Mikäli Natura-alueella tai sen välittömässä läheisyydessä tehtävistä toimituksista saattaa aiheutua heikennystä Natura-alueen suojeluperusteisiin, tulee toimenpiteestä tehdä ilmoitus Natura 2000 -alueeseen vaikuttavasta toimenpiteestä https://www.ymparisto.fi/fi-fi/asiointi_luvat_ja_ymparistovaikutusten_arviointi/luvat_ilmoitukset_ja_rikisterointi/Luonnonsuojelun_ilmoitukset

Natura-alue pitää merkitä kaavaan omalla merkinnällään: ”Natura 2000-verkoston alue”.

Mikäli luo-alue halutaan poistaa, tulee asia käsitellä ja perustella.

Rakentamiskorkeus ja vesilain mukaiset luvat

Kaikkien ranta- ja vesialuetta koskevien toimenpiteiden vesilain mukaisten lupien tarve on arvioitava hyvissä ajoin ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Alin suositeltava rakentamiskorkeus Särkisalossa meren rannalla on +2,45 N2000. Tuohon on lisättävä rakennuspaikkakohtainen aaltoiluvara ja matalissa lahtien pohjukissa tuulen aiheuttama paikallinen kallistus.

Liikenne

Asemakaava-alue rajautuu maantiehen 12084. Maantie on nykyisellään kaavoitettu LYT-alueeksi ja se on jätetty kaava-alueen ulkopuolelle. LYT-alueen jäädessä kaavoitettavan alueen ulkopuolelle, kaavassa nuolimerkinnöin osoitetut liittymäpaikat eivät vahvistu asemakaavalla. Osoitetut liittymät ovat tässä tapauksessa kuitenkin olemassa olevia liittymiä, joille on liittymäluvat. Liittymälupien käyttötarkoitus (esim. asuinkiinteistön liittymä/ majoitus- tai ravitsemusliikkeen liittymä) tulee kuitenkin selvittää ja tarvittaessa tulee hakea liittymäluvan käyttötarkoituksen muutosta Pirkanmaan ELY-keskukselta. Liittymien näkemäalueet maantiehen tulisi myös osoittaa kaavakartalla nä-merkinnällä ja niiden toteutumisesta tulee huolehtia myös maastossa.

Sekä voimassa olevassa asemakaavassa että muutosluonnoksessa tiekiinteistön itärajan tonttipyykit eivät kaikilta osin vastaa kiinteistörekisteriä. Kaavakartassa näkyvän pyykin nro 73 pohjoispuolella ei kiinteistörekisterissä ole pyykkiä, joka kaventaa tiealuetta. Kiinteistörajat tulee tarkistaa ja LYT-alueen rajauskin tulisi tältä osin korjata.

Tiekiinteistö on kaava-alueen kohdalla, kuten pitkällä matkalla tämän kaava-alueen ulkopuolellakin, erittäin kapea. Tiealuetta ei näin ollen tämän yksittäisen kaavan kohdalla ole tarpeen leventää, mutta mikäli joskus tulevaisuudessa on tarve toteuttaa maantien vierelle esimerkiksi kävely- ja pyörätie, valaistusta tai melusteitä, on tiekiinteistöä hyvin todennäköisesti laajennettava suoja-alueelle. Maantien suoja-alue ulottuu seutu- ja yhdysteillä 20 metrin etäisyydelle ajoradan keskilinjasta.

Lausunto on laadittu yhdessä luonnonsuojelu-, ympäristönsuojelu- ja vesiyksikön sekä Liikenne- ja infrastruktuuri -vastuualueen kanssa.

yksikönpäällikkö

Risto Rauhala

ylitarkastaja

Emilia Horttanainen

Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

TIEDOKSI

Varsinais-Suomen liitto

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo

Tämä asiakirja VARELY/5345/2019 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument VARELY/5345/2019 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Horttanainen Emilia 23.04.2021 15:51

Ratkaisija Rauhala Risto 23.04.2021 15:54



HS/hm

23.3.2021

Arvoisa vastaanottaja

Seuraavat lausuntopyynnöt eivät anna aihetta Varsinais-Suomen liiton lausunnon antamiseen, koska liitolla ei ole niistä huomautettavaa eivätkä ne ole ristiriidassa Varsinais-Suomen maakuntakaavoituksen tai muun suunnittelun kanssa:

1. Liikenne- ja viestintäministeriö: Luonnos hallituksen esitykseksi liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain ja ratalain muuttamisesta (M45/5.3.2021)
2. Paimion kaupunki: Paimion Tiilpruukintien asemakaavanmuutos (M51/22.3.2021)
3. Paraisten kaupunki: Paraisten Kalkilan ranta-asemakaavanluonnos (M48/10.3.2021)
4. Pöytyän kunta: Pöytyän Mustankallion ranta-asemakaava (M40/25.2.2021)
5. Salon kaupunki: Salon Armonlaakson ranta-asemakaavanmuutos (M49/11.3.2021)
6. Taivassalon kunta: Taivassalon Keräsaari II ranta-asemakaavanmuutosluonnos (M46/8.3.2021)
7. Varsinais-Suomen ELY-keskus: Salon Kirjakkalan ruukin rakennusten rakennussuojeluasia (M30/11.2.2021)
8. Ympäristöministeriö: Ruotsin meriympäristön toimenpideohjelmaehdotus ja sen ympäristöselostus (M21/1.2.2021)

Varsinais-Suomen liitto

Heikki Saarento
suunnittelujohtaja

Jakelu Kirjaamot

Tiedoksi: Varsinais-Suomen ELY -keskus, ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue



Vapaa-aikatoimiala, museopalvelut

21.4.2021

Dnro 3180-2021
(11 05 02)

Salon kaupunki
Maankäyttöpalvelut
PL 77
24101 SALO

kirjaamo@salo.fi

Lausunto ranta-asemakaavan muutosluonnoksesta Armonlaakso, Salo

Viite: Asianumero 2869/10.02.04/2019

Valmistelija: Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo/kulttuuriperintöyksikkö/tutkija Sara Tamsaari

Salon kaupungin maankäyttöpalvelut on pyytänyt Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon lausuntoa otsikon asiasta.

Ranta-asemakaavamuutoksen päätarkoituksena on kaavaselostuksen mukaan turvata vanhan kalastajakylän arvokkaiden rakennusten säilyminen. Ranta-asemakaavan muutoksen todetaan olevan tarpeen siksi, että kiinteistö 734-786-1-1 voitaisiin jakaa kahdeksi eri kiinteistöksi ja näin luoda myös taloudellisesti paremmat edellytykset rakennuskannan ylläpitoon ja entisöintiin. Rakennusoikeuden sijoittumista ja käyttötarkoituksia tarkistetaan, ja kokonaisrakennusoikeuden määrä vähenee voimassa olevaan kaavaan nähden yhteensä 35 k-m².

Kaava-alueelle sijoittuu yhtenäinen ja hyvin säilynyt kalastajakylä, jonka vanhin asuinrakennus on vuodelta 1769. Kokonaisuuteen kuuluu runsaasti saariston perinteistä rakennuskantaa kuten asuinrakennuksia, aittoja, venevaja ja tuulimylly. Kaava-alueelle sijoittuu myös kalkkilouhos. Kalastajakylä ja kalkkilouhos on huomioitu maakuntakaavassa valtakunnallisesti merkittävänä rakennetun ympäristön kokonaisuutena.

Kalastajakylä on osoitettu kaavaluonnoksessa matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi RM-1 ja kalastajakylän alueeksi, jolla ympäristö on säilytettävä /s: "Merkinnällä varustetun korttelinosan rakennukset ovat rakennushistoriallisesti, historiallisesti ja ympäristöllisesti arvokkaita. Rakennuksia ei saa purkaa eikä niissä saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka tarvelevät julkisivujen tai vesikattojen kulttuurihistoriallista arvoa tai tyyliä. Aluetta ei saa aidata." Kalkkilouhoksen alue on osoitettu luonnonsuojelualueeksi. Kalastajakylän ydinalueelle ei ole osoitettu rakennusala uusille rakennuksille, mutta viereisellä RM-alueella uudisrakentamista on tarkoitus sallia kaavan osoittamilla paikoilla. Yleisissä määräyksissä ohjataan uudisrakentamista ympäristöön sopivaksi ja edellytetään museoviranomaisen kuulemista

Vapaa-aikatoimiala, museopalvelut

21.4.2021

Dnro 3180-2021
(11 05 02)

muutos-, korjaus- tai rakennuslupa-asioiden yhteydessä. Rakennusten ja rannan välissä on säilytettävä suojapuustoa.

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo toteaa lausuntonaan seuraavan.

Kaavassa on sinänsä riittävät määräykset kulttuuriympäristön osalta, mutta kalastajakylän rakennukset tulee osoittaa erillisillä sr-merkinnöillä. Tällöin ne on selvästi osoitettu suojeltuina rakennuksina. Venevaja jää nyt /s-alueen ulkopuolelle. Vastuumuseon käytettävissä ei ole venevajasta valokuvia tai tarkempaa inventointitietoa, mutta myös sen huomiointi kaavassa vaikuttaa tarpeelliselta.

Kalastajakylän alueen kaavamerkinnässä on maininta, että alueelle saa rakentaa erillisille rakennusalueille määritettyjä rakennuksia. Alueella ei kuitenkaan ole kaavakartalle merkittyjä rakennusaloja ja maininnan olisi ilmeisesti tarkoitus koskea RM-1-merkinnän sijaan RM-merkintää. Uudisrakentaminen onkin syytä sijoittaa kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kalastajakylän alueen ulkopuolelle.

Kalastajakylän koillispuolelle, lähelle rantaa on sijoitettu runsaasti rakennusoi-keutta. Rakennusalojen sijoittelussa on tarpeen huomioida, että kalastajakylän ympärillä on riittävästi väjyyttä ja että rantamaisemaan ei tule liian raskasta rakennuskokonaisuutta. Siten vastuumuseo esittää, että osa rakennus-oikeudesta sijoitettaisiin esimerkiksi RM-alueen pohjoisosaan.

Kaavaselostuksessa tulee osallisena mainita Museoviraston sijaan Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo.

Kerrosluku on nyt RM- ja RM-1-alueilla I u 1/2. Kalastajakylän alueen rakennusten korjaus- ja muutostöiden osalta tulee huomioida, että kattoikkunoiden toteuttaminen ei todennäköisesti ole mahdollista kulttuurihistoriallisten arvojen heikentymättä, ja tämä tulee huomioida kerrosluvun määrittelyssä.

Turun museokeskus
Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo
museopalvelujohtaja

Juhani Ruohonen

Kokoelmat ja kulttuuriperintöyksikkö
intendentti

Maarit Talamo-Kemiläinen

Tiedoksi: Museovirasto, kirjaamo@museovirasto.fi
Varsinais-Suomen ELY-keskus,
kirjaamo.varsinais-suomi@ely-keskus.fi
Varsinais-Suomen liitto, kirjaamo@varsinais-suomi.fi

Lähettäjä: Saari Sami
Lähetetty: 15. huhtikuutata 2021 13:35
Vastaanottaja: Kaupunkisuunnittelu
Kopio: Suutari Riitta
Aihe: Ei lausuttavaa, Ranta-asemakaavan muutos Armonlaakso

Hei!
Ympäristöterveydenhuollolla ei ole lausuttavaa Armonlaakson ranta-asemakaavan muutoksesta (2869/10.02.04/2019).

T: Sami Saari

Sami Saari
terveystarkastaja
Salon kaupungin ympäristöterveydenhuolto
Hornintie 2-4, 24800 Halikko
02 778 4607 / sami.saari@salo.fi

Lähettäjä: Kaupunkisuunnittelu
Lähetetty: 11. maaliskuutata 2021 11:02
Vastaanottaja: Rakennusvalvonta <rakennusvalvonta@salo.fi>; Ympäristötoimi <ymparistotoimi@salo.fi>;
Ympäristöterveydenhuolto <ymparistoterveydenhuolto@salo.fi>
Aihe: Lausuntopyyntö - Ranta-asemakaavan muutos Armonlaakso

Hei,

Ranta-asemakaavan muutos Armonlaakso (pvm 13.11.2020) on laatimisvaiheen kuulemista varten nähtävillä 18.3.–19.4.2021 välisen ajan Halikon virastotalossa sekä internetissä www.salo.fi/rantaasemakaavat.

Maankäyttöpalvelut pyytää osastonne lausuntoanne kaavaluonnoksesta. Lausunto pyydetään antamaan kirjallisena Dynastyyyn viimeistään 19.4.2021.

Lisätietoja: Timo Alhoke p. 02 778 5113, timo.alhoke@salo.fi

Dynasty
2869/10.02.04/2019 Ranta-asemakaavan muutos, Armonlaakso
http://srvdyn01/Dynasty_SL/Default.aspx?/Link/1_2_246_10_1395331_15_21_145844_0_2_37747

Terveisin
Maankäyttöpalvelut



Lausunto Armonlaakson ranta-asemakaavan kaavaluonnoksesta

Ympäristönsuojelu haluaa huomauttaa seuraavista kohdista:

1. Jätevesienkäsittelyn osalta kaavamääräyksen tulisi kuulua:

” Jätevedet tulee käsitellä ympäristönsuojelulain ja kunnallisten määräysten mukaisesti siten, ettei aiheudu ympäristön pilaantumisen vaaraa.”

Jätevesien käsittelyä koskevat säädökset ovat ympäristönsuojelulaissa eivät jätevesiasetuksessa.

2. Kaavaluonnoksessa on esitetty grillirakennuksen sijoituspaikka SL-merkityn luonnonsuojelualueen välittömään läheisyyteen. Grillirakennuksen ja SL-alueen väliin tulee jättää sen verran tilaa, ettei grillauksen yhteydessä kuljeta turhaan SL-alueen puolella. Grillauspaikan toiminta voi kuluttaa lähiympäristöä siinä määrin, että vaarannetaan SL-alueen tarkoitus, jos toiminta leviää sen puolelle.

Muuten ympäristönsuojelulla ei ole huomautettavaa ranta-asemakaavan muutoksesta.

Heidi Veck
ympäristönsuojelupäällikkö
02 778 7800