

Särkisalon kunnantalo

Asemakaavan muutos 2021

Laatimisvaihe



Sisällysluettelo

1 Perus- ja tunnistetiedot	4
2 Tiivistelmä	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2 Asemakaava	5
3 Lähtökohdat	5
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2 Luonnonympäristö	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö	7
3.1.4 Maanomistus	10
3.2 Suunnittelutilanne	11
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	11
4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet	11
4.1 Asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve	11
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	11
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	11
4.3.1 Osalliset	11
4.3.2 Vireilletulo	11
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	12
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	12
4.4 Asemakaavan tavoitteet	12
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	12
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	12
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus	12
4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen ja arviointi	12
4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	12
5 Asemakaavan kuvaus	12
5.1 Kaavan rakenne	12
5.1.1 Mitoitus	13
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	13
5.3 Aluevaraukset	13
5.3.1 Korttelialueet	13
5.4 Kaavan vaikutukset	13
5.4.1 Suhde ylemmän asteiseen kaavaan	14
5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	14
5.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	15
5.4.4 Muut vaikutukset	16
5.5 Ympäristön häiriötekijät	17
5.6 Kaavamerkinnot ja – määräykset	17
5.7 Nimistö	17
6 Asemakaavan toteutus	17
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	17
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	17
6.3 Toteutuksen seuranta	17

LIITTEET

1. sijaintikartta
2. maanomistuskartta
3. ote Särkisalon kirkonkylän osayleiskaava 2020
4. ote ajantasa-asemakaavasta (poistuva asemakaava)
5. valmisteluvaiheen asemakaavaluonnos, 21.2.2022
6. havainnekuva
7. luonnosvaiheen lausunnot, kannanotot ja vastineraportti x.x.2022
8. kaavaehdotus, x.x.2022
9. ehdotusvaiheen lausunnot, kannanotot ja vastineraportti x.x.2022
10. asemakaavan seurantalomake (tilastolomake)

1 Perus- ja tunnistetiedot

Asemakaavan selostus, joka koskee 21.2.2022 päivättyä asemakaavakarttaa (Särkisalon kunnantalo).

Asemakaavan muutos koskee:

Särkisalon kirkonkylän korttelin 68 kiinteistöä 734-775-4-3 ja osaa kiinteistöistä 734-775-6-4 ja katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Särkisalon kirkonkylän korttelin 68 kiinteistö 734-775-4-3, katualuetta ja kiinteistön 734-775-6-4 pysäköintipaikka.

Asianumero:

5627/10.02.03/2021

Kaavan laatija:

Salon kaupungin maankäyttöpalvelut
Kaavoitusarkkitehti Virpi Elovaara

Kaavan vireille tulo:

Vireilletulokuulutus Salon Seudun Sanomat 22.12.2021

Kaavan käsittely:

Kaupunkikehitysltk 1.3.2022

Alueen sijainti:

Suunnittelualue sijaitsee Särkisalossa Elleninpolun, Ankkuritien ja pienvenesataman rajaamalla alueella.

Kaavan tarkoitus:

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa entisen kunnantalon ja terveystalon kiinteistön jakaminen osiin. Samalla tavoitteena on muuttaa hallinto- ja virastorakennusten korttelialue asumiselle ja poistaa koko kiinteistön alueelta nykyisen asemakaavan /s-merkintä (alue, jolla ympäristö säilytetään).

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista:

Ks. sisällysluettelo sivulla 2

Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, erillisselvityksistä ja lähdemateriaalista:

- Rakennuslupapiirustukset vuodelta 2018
- Terveystalot ja kunnanlääkäritalot 1940-luvulta 1960-luvulle, Teija Ahola, Selvitystyö Ahola 2014

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos sisältyy Salon kaupunginhallituksen 9.1.2018 hyväksymään kaavoituskatsaukseen vuodelle 2018. Kaava laaditaan kaupungin aloitteesta.

2.2 Asemakaava

Kaava-alue on voimassa olevassa asemakaavassa hallinto- ja virastorakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö säilytetään (YH/s). Salon kaupunginhallitus päätti 13.3.2017 myydä kiinteistön 734-775-4-3 ja kiinteistöllä osoitteessa Ankkuritie 4a ja 4b, Särkisalo sijaitsevat rakennukset (entiset kunnanvirasto, terveystalo ja talousrakennus).

Kunnanviraston käyttötarkoitus on poikkeamisella muutettu asuinkäyttöön 23.01.2018.

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa entisen kunnantalon ja terveystalon kiinteistön jakaminen osiin. Samalla tavoitteena on muuttaa hallinto- ja virastorakennusten korttelialue asumiselle ja poistaa koko kiinteistön alueelta nykyisen asemakaavan /s-merkintä (alue, jolla ympäristö säilytetään).

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutoksen alueena on Särkisalon kirkonkylän kiinteistö 734-775-4-3, osa kiinteistöstä 734-775-6-4 ja katualuetta. Alueella sijaitsevat entisen Särkisalon kunnanviraston rakennukset. Kaava-alueita rajaa pohjoisessa rivitalojen alue ja Särkisalontie. Idässä alue rajautuu pienvenesatamaan ja etelässä puisto- ja maatalousalueeseen. Kaava-alueita rajaavan Ankkuritien länsipuolella on merkittävä rakennetun ympäristön kokonaisuus Särkisalon kirkkoympäristö. Kaava-alue on kooltaan n. 6784 m².

Särkisalo sijaitsee Saaristomeren rannikolla ja siihen kuuluu pieni kaistale mannerta ja 119 sisäsaariston saarta. Väestö oli keskittynyt saarille, joista suurimmat ovat Isoluoto, Ulkoluoto ja Pettu. 22 neliökilometrin kokoinen Isoluoto on Särkisalon pääsaari, jossa sijaitsevat Särkisalon kirkonkylä ja suurin kylä Förby. Särkisalon kunta lakkautettiin ja se yhdistettiin Salon seudun kuntaliitoksessa yhdeksän muun kunnan kanssa uudeksi kunnaksi 1. tammikuuta 2009 alkaen. Särkisalossa oli lakkautushetkellä 742 asukasta.



3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on rakennettua ympäristöä. Kaava-alueen itäpuolella on pienvenesatama ja eteläpuolella laajoja peltoalueita. Länsipuolella on kirkko ja hautausmaa.



Viistokuva © 2015 BLOM

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Suunnittelualue on Särkisalon kirkkoympäristön läheisyydessä ja kyläkeskuksen palvelujen lähellä. Kyläkuvassa alue on edustanut julkista rakentamista hallinnollisena keskuksena. Tämä merkitys on poistunut kaupungin myytyä kiinteistön yksityiselle.

Asuminen

Kaavamuutosalueella on yksi asuinkiinteistö ja neljä vuokrattavaa asuinhuoneistoa liike- ja toimistorakennuksessa.

Palvelut ja työpaikat

Alle kilometrin etäisyydellä ovat päiväkotia, ala-aste, kirjasto ja nuorisotila. Kahvila-ravintola ja kyläkauppa toimii pienvenesataman äärellä. Seurakuntatalo ja kirkko ovat kaava-alueen länsipuolella.

Virkistys

Kaava-alueen länsipuolella on Ankkuritien leikkipaikka. Urheilukenttä ja uimapaikka ovat noin 1,5 kilometrin päässä. Koulun vieressä on kuntorata.

Liikenne

Paikallisliikenteen reitti kulkee Särkisalontietä pitkin, jolla on pysäkkiparit.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaavoitettavalla kiinteistöllä olevat rakennukset on arvotettu asemakaavassa merkinnällä hallinto- ja virastorakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään (YH/s).

Ankkuritien länsipuolella on merkittävä rakennetun ympäristön kokonaisuus Särkisalon kirkkoympäristö.

Rakennusinventointi

Särkisalon rakennusinventointi on vuodelta 1999 (lähde:museon informaatioportaali). Inventointia on täydennetty rakennuksen nykyisillä tiedoilla.

Alkujaan kansakoulun tontti 1892

Kulttuurihistorialliset arvot: historiallisesti arvokas, ympäristöllisesti arvokas.

Arvoluokka: seudullinen

Perustelut: Kansakoulu 1892, rakennuksessa sittemmin toiminut pankkeja, posti ja kunnantoimisto. Nykyisin asuinkäytössä. Viereinen terveystalo edustaa varsin tyylikkäällä tavalla 1950-luvun maaseudun julkista rakentamista.

Rakennus 1

Rakennustyyppi: Korkeakoulu, Opisto, Koulu

Rakennustyyppin kuvaus: Koulu, korkeakoulu, opisto

Rakennusvuosi: 1895,1950

1950-luku Muutosvuodet

Alkuperäinen käyttö: Opetustoiminta

Nykykäyttö: Asuinrakennus

Kerroslukumäärä: 1,5

Perustus: Luonnonkiviharkko

Vuoraus: Vaihteleva ponttilauta

Ulkoväri: vaal.kelt./valk.

Katto: Satula

Kate: Pelti - saumattu, Pelti

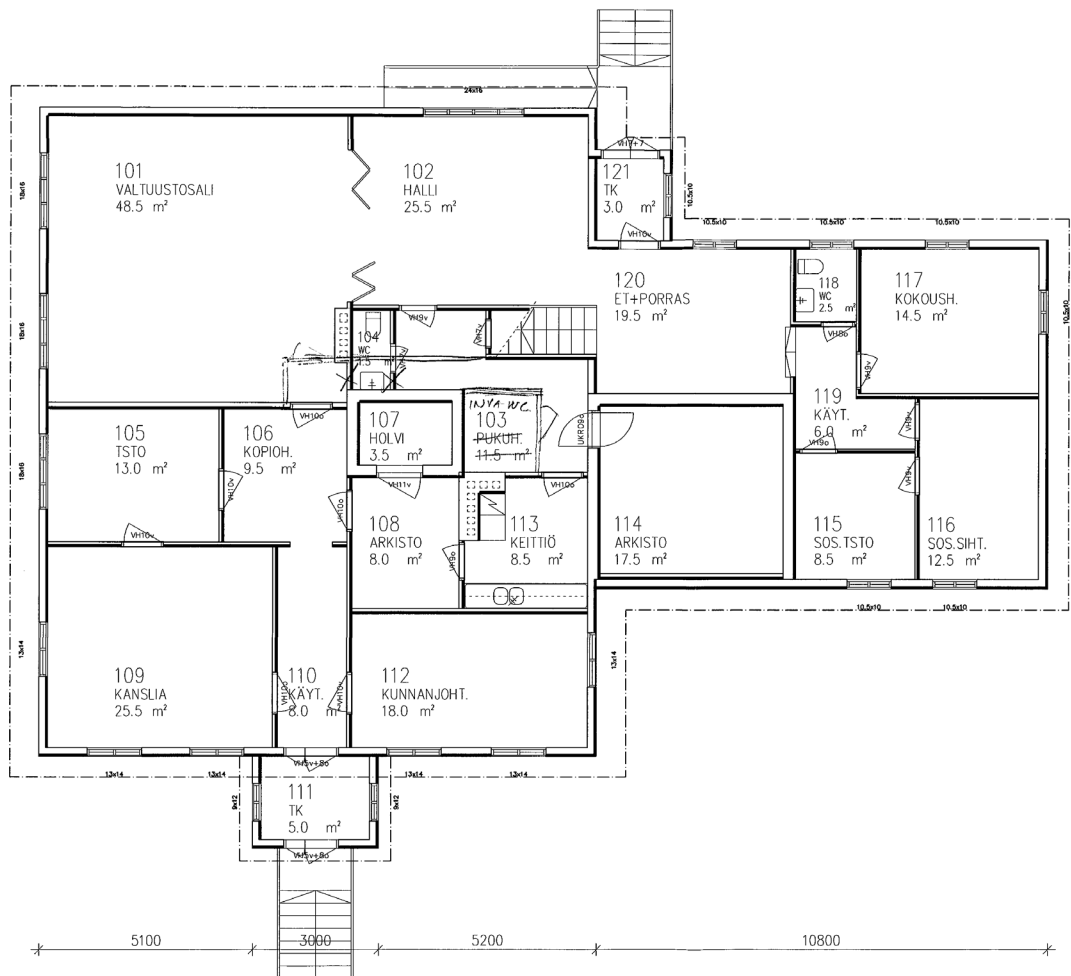
Kunto: Hyvä

Purettu: Ei

Rakennushistoria: Alun perin rakennettu koulurakennukseksi. Varsin pian Muurin koulun valmistuttua muuttui liiketilaksi, säästöpankki osti kiinteistön. 1950-luvun alussa kunta osti rakennuksen takaisin säästöpankilta. Laajennusosa on perua tältä ajalta. Rakennus on ulkoapäin muuten varsin alkuperäisessä asussa.

Sisätilakuvaus: Sisätilat remontoitu toimistokäyttöön, myös yläkerta. Keittiössä jäljellä vielä 1909 rakennettu kassaholvi. Rakennus on muutettu asuinkäyttöön vuonna 2018.

Kulttuurihistorialliset arvot: sivistyshistoriallisesti arvokas



Piirustus: rakennus ennen muutosta asunnoksi.

Rakennus 2

Rakennustyyppi: Muu rakennus

Rakennustyyppin kuvaus: Muu rakennus

Rakennusvuosi 1954

Alkuperäinen käyttö: Hoitopalvelu

Nykykäyttö: asuminen, pääosin tyhjiillään

Kerroslukumäärä: 2

Perustus: Betoni - valettu

Runko: Tiili

Vuoraus: Roiskerappaus

Ulkoväri: harmaa

Katto: Satula

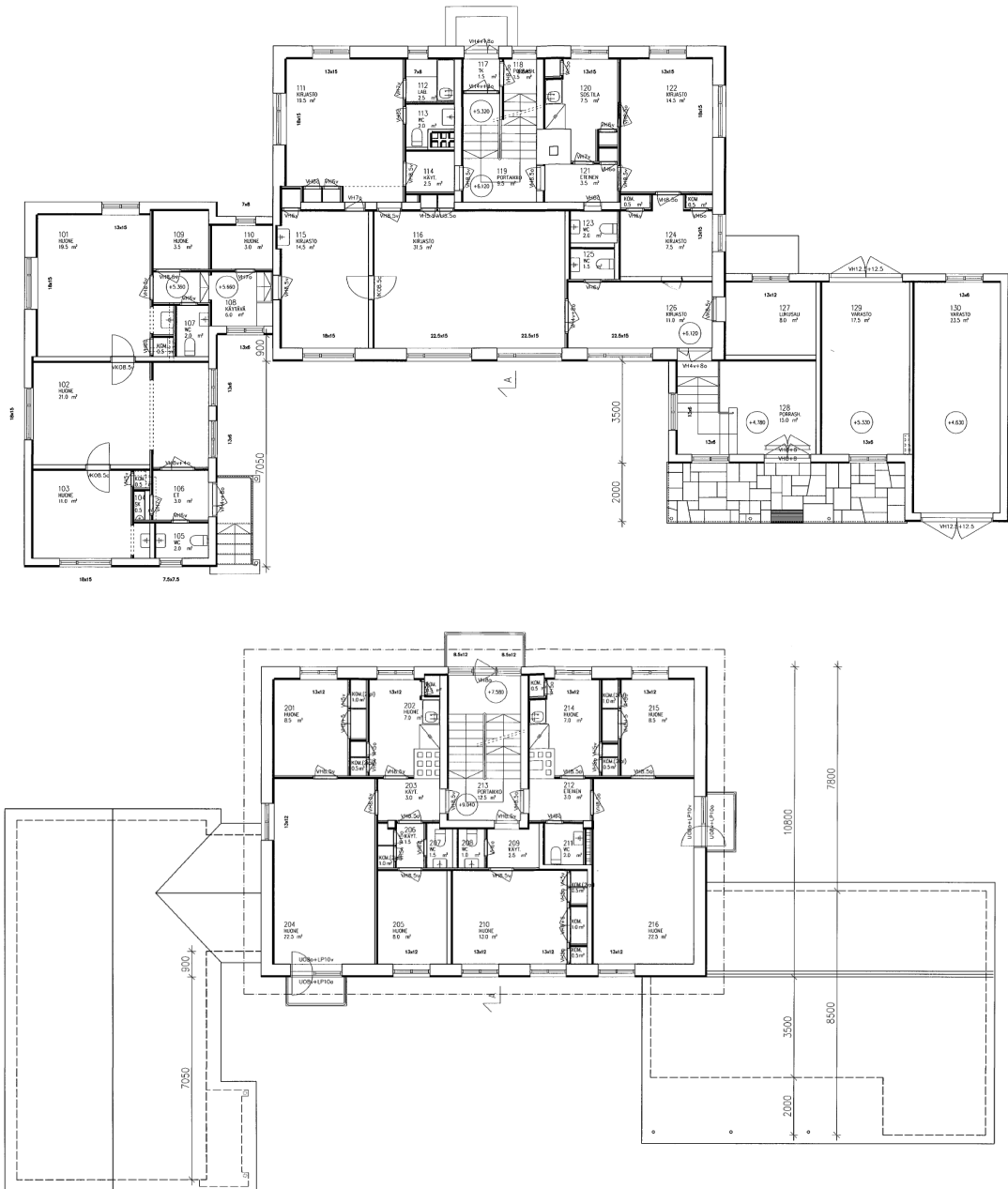
Kate: Pelti - saumattu, Pelti

Kunto: Hyvä

Purettu: Ei

Rakennushistoria: rakennettu kunnan terveystaloksi. Muutoksia tehty vain sisätiloihin.

Sisätilakuvaus: sisätiloja muutettu käyttötarkoituksen muuttuessa.



Pohjapiirros 2. kerros

Terveystalojärjestelmä syntyi viime sotien jälkeen, kun kuntiin rakennettiin terveystaloja paikallisen kansanterveystyön keskuksiksi. Ensisijaisena palvelumuotona oli kunnallinen neuvolatoiminta, joka vuonna 1944 oli tullut lakisääteiseksi. Kunnallisia terveystaloja rakennettiin vuodesta 1946 lähtien osaksi ruotsalaisten kummikuntaavustuksilla ja yleishyödyllisten järjestöjen tuella. Monilla paikkakunnilla rakennus tehtiin Mannerheimin Lastensuojeluliiton terveystalovaliokunnan tyyppiirustuksilla. Tyyppisuunnittelun aloitti lääkintöhallitus, ja ensimmäiset tyyppiirustukset laadittiin julkisten rakennusten suunnittelusta vastanneessa rakennushallituksessa. Vuonna 1943 valmistunut terveystalon tyyppiirustus tuli käyttöön lääkintöhallituksen hyväksymänä tyyppinä.

Tämän jälkeen terveystalojen tyyppisuunnittelu siirtyi Mannerheimin Lastensuojeluliiton terveystalovaliokunnalle (1946–1952). Vuoden 1946 aikana valmistuivat kolmet terveystalon tyyppiirustukset, suunnittelijoina arkkitehdit Erkki Linnasalmi ja Bertel Saarnio. Samana vuonna aloitettiin ensimmäisten 12 terveystalon rakentaminen. Niiden kustantamiseen osallistuivat liiton ja sen osastojen lisäksi Suomen Huolto, valtio ja kunnat. Yksityisiltä tahoilta saatiin lahjoituksina rakennustarvikkeita. Valmistuneet terveystalot koettiin kustannuksiltaan kalliiksi. Tämä herätti osapuolissa epävarmuutta, saadaanko terveystalot rakennettua kaikkiin kuntiin yhteistyöprojekteinakaan.

Seuraavana vuonna piirustuksia, liiton toimintakertomuksen mukaan, huomattavasti parannettiin ja kehiteltiin. Toukokuussa 1947 lähetettiin uunilämmitteisten terveystalojen tyyppiirustukset SPR:n piirihallituksille. Samana vuonna terveystalorakentaminen saatiin kunnolla käyntiin kummikunta-avustuksia huomattavasti kartuttaneiden sokerikruunujen tuotoilla. Vuoteen 1950 mennessä kokoelma oli täydentynyt kahdella uudella terveystalotyyppillä. Yhteensä tyyppiirustuksia laadittiin valioikunnan toiminta-aikana viiteen eri tyyppiterveystaloon (TT2, TT3, A, B, C), joista tehtiin useampia muunnospiirustuksia (mm. TT2p, TT4, A1, B1, C1 ja C2).

Terveysvaliokunta teetti tyyppiirustusten lisäksi työ-, erikois- ja rakennepiirustukset, tarveainemenekkilaskelmat ja työselitykset, joita omakustannehintaan toimitettiin tilaajille.

Tyyppiirustusten jakelukanavina toimivat Suomen Punaisen Ristin piirit, lääninlääkärit ja Mannerheim-liiton paikallisosastot. Neuvolatojen kalustuksen asianmukaista toteutusta varten suunniteltiin neuvolakalusto. Suunnittelijoina olivat terveystalovaliokunta yhdessä lääkintöhallituksen asiantuntijoiden ja Sotainvalidien Veljesliitto ry:n Puutyötehdas Sovepuun kanssa. Sovepuun valmistamaa kalustoa ja sen yksittäisiä esineitä kehitettiin jatkuvasti niin, että ne ”yhdessä hyvin ja asianmukaisesti suunnittelun rakennuksen kanssa muodostivat asiallinen ja esteettisen kokonaisuuden”.

(Terveystalot ja kunnanlääkärintalot 1940-luvulta 1960-luvulle, Teija Ahola, Selvitystyö Ahola 2014).

Särkisalon kunnantalon alkuperäisiä rakennuslupapiirustuksia ei ole löytynyt kaupungin arkistosta ja rakennuksen suunnittelijasta ei ole varmuudella tietoa. Rakennus vaikuttaa pitkälti tyyppiirustuksen C mukaiselta (arkkitehti Bertel Saarnio?).

Kaava-alueella on Meripirtin kerhon muistokivi. Veteraaneilla on oikeus kerran vuodessa Kansallisena veteraanipäivänä pitää kivellä muistotilaisuus. Alueella ei ole muinaismuistoja.

Tekninen huolto

Kaavoitettavan alueen kunnallistekniikka on olemassa.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueelle ei aiheudu ympäristöhäiriötä.

Alueella ei ole tiedossa pilaantuneiksi epäiltyjä maa-alueita.

Sosiaalinen ympäristö

Alueen peruspalvelut sijaitsevat lähellä ja ovat helposti saavutettavissa.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueen ja lähiympäristön maanomistus käy ilmi liitteestä 2. Suunnittelualueen omistaa yksityinen ja kaupunki.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Suunnittelualue on eri kaavoissa osoitettu seuraavin merkinnöin:

Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaa-kuntakaava

Vaihemaa-kuntakaavassa kaava-alue on taajamatoimintojen aluetta (A)

- Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet.

Sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia, pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita.

Suunnittelumääräys: Alueen kehittämistä tulee edistää johdonmukaisella suunnittelulla ja kaavoituksella olevaa yhdyskuntarakennetta täydentäen. Alueen maankäytön kehittämisen, liikenteellisten ratkaisujen ja palvelujen yhteensovittamisen tulee olla taajamakuvaan eheyttävää ja taajamakuvaalliset ominaispiirteet huomioivaa.

Särkisalon kirkonkylän osayleiskaava 2020

Voimassa olevassa osayleiskaavassa (pvm. 14.11.2003) alue on hallinto- ja virastorakennusten aluetta (YH). Alueella sallittu kerrosluku I-II. Alueella sallittu tonttitehokkuus $e=0.25$. Lisäksi aluetta koskee merkintä /s alue, jolla ympäristö säilytetään.

Asemakaava

Kiinteistöllä on voimassa Särkisalo Kirkonkylä -niminen asemakaava, joka on tullut voimaan 23.6.2005. Kiinteistön kaavamerkintä on hallinto- ja virastorakennusten kortteli-alue, jolla ympäristö säilytetään (YH/s). Kaava-alueessa on mukana osa katualueesta ja kiinteistön 734-775-6-4 pysäköintipaikka.

Selvitykset

Kaava-alueelta ei ole teetetty erillisselvityksiä.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve

Asemakaavoitus on käynnistetty kaupungin aloitteesta. Kaavoituksesta on sovittu kiinteistön myynnin yhteydessä. Kunnanviraston käyttötarkoitus on poikkeamispäätöksellä muutettu asuinkäyttöön 23.01.2018.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan laadinta on ollut kaupungin kaavoitusohjelmassa vuodelle 2018.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat suunnittelualueen lähiympäristön maanomistajat, asukkaat ja yritykset, Salon kaupungin toimialat ja päättäjät (kaupunkikehityslautakunta, rakennus- ja ympäristölautakunta, liikelaitos Salon Kaukolämpö ja liikelaitos Salon Vesi), Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos ja Sähkö- ja teleyhtiöt.

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutoksen vireille tulosta on kuulutettu 22.12.2021 päivätyllä kuulutuksella. Kuulutus on julkaistu Salon Seudun Sanomissa 22.12.2021. Kuulutus on ollut

nähtävillä Salon kaupungin ilmoitustaululla, Halikon virastotalossa ja internetissä 21.12.-10.01.22 välisen ajan.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (pvm 9.12.2021), on asetettu yleisesti nähtäville 21.12.-10.01.22 väliseksi ajaksi. Asiasta on kuulutettu vireilletulokuulutuksen yhteydessä, ks. kohta 4.3.2. Yksityisille osallisille on tiedotettu kaavoituksen aloittamisesta kirjeitse.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavasta pyydettiin viranomaisilta lausunnot laatimis- ja ehdotusvaiheessa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa entisen kunnantalon ja terveystalon kiinteistön jakaminen osiin. Samalla tavoitteena on muuttaa kaavamerkintä mahdollistamaan asuminen ja poistaa terveystalon osuudelta alueellinen /s-merkintä.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Uudisrakentamisen tulee sopeutua ympäristöön. Kirkkorakennuksen ympäristöineen tulee säilyä hallitsevana maisemassa.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus

Kaavaluonnosta varten tutkittiin erilaisia vaihtoehtoja jakaa kiinteistö osiin. Kaavaluonnos päädyttiin tekemään vaihtoehdon pohjalta, jossa terveystalo erotettiin omaksi kiinteistöksi poikkeamisella asuinkäyttöön muutetusta rakennuksesta. Kolmas kiinteistö mahdollistaa uuden rivitalon tai paritalon rakentamisen alueelle. Kaavamuutoksella Elleninpolun katualuetta jatkettiin 5 metriä, millä mahdollistetaan kulku kahdelle taaimaiselle tontille. Asuinrakennukselle kulku on jatkossa vain Ankkuritien kautta. Nykyisen asemakaavan tehokkuus 0,4 säilytettiin. Samoin kerrosluku II. Vanhin osa ns. vanhan kansakoulun osuus asuinrakennuksesta suojellaan kaavamerkinnällä sr-1. Terveystalon kiinteistöä on jatkossa mahdollisuus kehittää asuin- liike- ja toimistokäyttöön. Ympäristössä kirkon asema säilyy edelleen hallitsevana. Uudisrakentaminen sijoittuu olevien rakennusten pohjoispuolelle.

4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen ja arviointi

Kaavan vaikutuksia rakennettuun ympäristöön sekä luontoon ja luonnonympäristöön on tarkasteltu selostuksen kohdassa 5.4.

4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 6784 neliometriä.

Kaavaluonnos

Korttelialue	Pinta-ala	Tonttien lkm	Rakennusoikeus
AL	2333 m ²	1	933 k-m ²
AP	1720 m ²	1	688 k-m ²
AO	1937 m ²	1	775 k-m ²
katualuetta	522 m ²		
rivitaloalueen pysäköinti- paikka	272 m ²		
Korttelialue yhteensä	6784 m ²	3	2396 k-m ²

Muodostettavalle asuinpientalojen tontille (AP) on mahdollista rakentaa uusia asuntoja. Arviolta uusia asuntoja on n. 7 kpl (70 huon2/asunto ~85k-m²/asunto) ja asukkaita n. 15 (40 k-m²/asukas).

Palvelut

Suunnittelualueelle on mahdollista toteuttaa uusia palveluja asuinliikerakennusten tontille.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Suunnittelualueen rakentamista ohjataan yleisillä määräyksillä:

- Korttelialueen pihoiden ja pysäköintipaikoilla tulee suosia vettä läpäiseviä pintamateriaaleja ja hulevettä viivytettäviä painanteita.
- Tontin rakentamattomalla pihatasolla on varattava vapaata oleskelutilaa 10 neliometriä kutakin asuinhuoneen 100 neliometriä kohti. Edellä mainittuihin oleskelu- ja paikoitustiloihin ei saa laskea rakennuksen käytön kannalta välttämättömiä jalankulku- ja liikennetiloja.
- Leikki- ja oleskelualue tulee rajata istutuksin liikenne- ja paikoitusalueista. Pihajalan rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina, tulee istuttaa.
- Uudisrakennusten ja laajennusten tulee sopia ympäristön rakennuksiin materiaaleiltaan, mittasuhteiltaan ja väriykseltään.
- Havainnekuva osoittaa korttelin yhden mahdollisen toteutustavan.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

AL= asuin-, liike ja toimistorakennusten korttelialue

AP= asuinpientalojen korttelialue

AO= erillispientalojen korttelialue

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Suhde ylemmän asteiseen kaavaan

Maankäyttö- ja rakennuslain 42.1 §:n mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa. Suunnittelualue on osoitettu voimassa olevassa osayleiskaavassa (pvm. 14.11.2003) alue on hallinto- ja virastorakennusten aluetta (YH). Alueella sallittu kerrosluku I-II. Alueella sallittu tonttitehokkuus $e=0.25$. Lisäksi aluetta koskee merkintä /s alue, jolla ympäristö säilytetään.

Särkisalon kunta lakkautettiin ja se yhdistettiin Salon seudun kuntaliitoksessa yhdeksän muun kunnan kanssa uudeksi kunnaksi 1. tammikuuta 2009 alkaen. Yleiskaavassa osoitetulle hallinto- ja virastorakennusten korttelialueelle ei ollut kuntaliitoksen jälkeen tarvetta ja rakennukset päätettiin myydä kaupunginhallituksen päätöksellä 13.3.2017. Vanha kansakoulurakennus muutettiin poikkeamisella asuinkäyttöön. Tämä päätös vahvistetaan nyt tehtävällä asemakaavamuutoksella. Jatkossa palveluja on mahdollista toteuttaa alueelle kaavoitettavalla asuin- liike ja toimistorakennusten korttelialueella. Ympäristössä kirkon asema säilyy edelleen hallitsevana.

Edellä olevan perusteella voidaan todeta, että asemakaavan muuttamiselle on olemassa MRL 42.4 §:n tarkoittama perusteltu syy.

5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaavamuuosalueen väestömäärä lisääntyy n. 15-40 henkilöllä toteutuksesta riippuen. Huomioitavaa on, että tällä hetkellä terveystalon asunnot ovat tyhjiillään.

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Toteutuessaan asemakaava tehostaa alueen nykyistä maankäyttöä ja lisää alueen palvelutarjontaa. Rakennukset sopivat mittakaavaltaan ympäröivään alueeseen eivätkä vaikeuta alueen kirkkoympäristön suojeluarvojen säilymistä suurmaisemassa.

Asuminen

Alueen väestömäärä lisääntyy uudisrakennuksiin toteuttavien asuntojen asukkaiden määrän verran.

Palvelut ja työpaikat

Kaava mahdollistaa uusien palvelualan työpaikkojen syntymistä. Sijainti on kaupungin tavoitteiden mukainen ja tukee olevaa yhdyskuntarakennetta.

Virkistys

Kaava-alueen ympäristö puistoalueineen säilyy ennallaan.

Liikenne

Ellenipolun katualuetta jatketaan, jotta kulku muodostettaville uusille tonteille saadaan toteutettua.

Tekninen huolto

Alueen kunnallistekninen valmius on olemassa. Olemassa olevat maanalaiset johdot on merkitty kaavakartalla.

Ympäristöhäiriöt

Ympäristöhäiriöitä aiheutuu uudisrakennusten toteutusvaiheen aikana.

Sosiaalinen ympäristö

Kaavamuutos lisää mahdollisuuksia toteuttaa alueelle lisää asumista.

5.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Rakentaminen ei vaikuta luontoon ja luonnonympäristöön. Toteutus tapahtuu rakennuksessa ympäristössä.

Ilmastokestävän kaavoituksen huomioiminen

Kaavan ilmastokestävyttä on arvioitu Pirkanmaan ELY-keskuksen kehittämän selainpohjaisen työkalun (KILVA) avulla. Kaavaluonnoksen ilmastokestävyttä on arvioitu vastaamalla kysymyksiin ja saatu tarkistuslista kuvaa kaavaluonnoksen ilmastokestävyttä.

Valittu sijainti mahdollistaa toteuttamisen ilmastokestävästi. Alue sijaitsee rakennuksessa ympäristössä ja uudisrakentaminen täydentää olevaa yhdyskuntarakennetta.

Ilmastokestävyyspainopisteet

Luonnonvarojen käytön minimointi
Kestävän elämäntavan mahdollistaminen
Kulutuksen päästöjen minimointi
Ilmastonmuutokseen aiheuttamiin riskeihin varautuminen

Alue sijaitsee kävelyetäisyydellä palveluista ja joukkoliikenteen pysäkeistä. Kaava mahdollistaa olemassa olevien rakennusten uusiokäytön ja asukasmäärän lisäyksen alueella.

Kaavan heikkoudet ilmastokestävydestä teemoittain

Metsien hiilinielujen ja hiilivarastojen turvaaminen ja lisääminen
Hiilen säilyminen tulevassa rakenteessa
Kulkumuotojakauman painottuminen kestäväksi
Uusiutuvan energian tuotannon mahdollistaminen
Alueen energiatehokkuuden huomioiminen
Alueen haavoittuvien arvojen ja toimintojen tunnistaminen

Kaavamuutos kohdistuu olemassa olevaan ympäristöön, jolloin energiatuotannon ratkaisuihin ei ole tässä kaavahankkeessa etsitty uusia ratkaisuja. Kaava-alue tukeutuu olemassa oleviin joukkoliikenneratkaisuihin. Uusia ratkaisuja kestäväan liikkumiseen ei ole etsitty tässä kaavahankkeessa. Rakennettavuuden osalta ei ole tehty selvityksiä ja tutkittu maamassojen käsittelyä ilmastokestävällä tavalla. Kaava-alueen uudisrakentaminen kohdistuu pienelle alueelle ja kaavamääräyksillä ei ole rajattu rakentamisen materiaalivalintoja. Puurakentaminen on mahdollista uudisrakentamisen osalta, mikä mahdollistaa hiilen säilymisen tulevassa rakenteessa. Kaava mahdollistaa nykyisen rakennuskannan säilyttämisen mikä on ilmastokestävä ratkaisu.

Työkalun toimintaperiaate:

Tarkoituksena on pyrkiä ilmaston kannalta positiivisilla ratkaisuilla keräämään sektori-kaavioon mahdollisimman täydet värikerät.

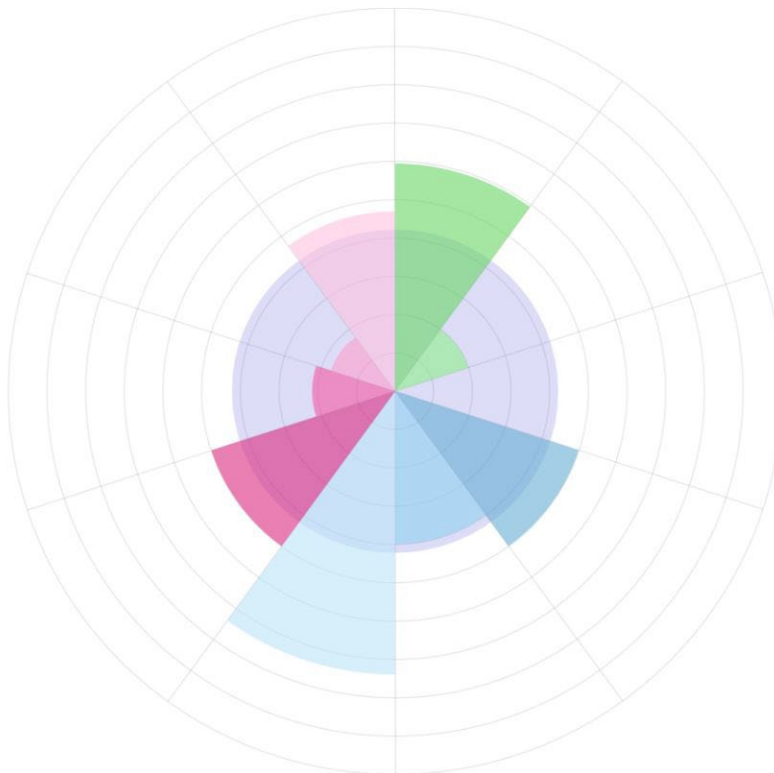
Ilmaston kannalta parhaat ratkaisut riippuvat kokonaisuudesta. Merkittävimpiä ratkaisuja tehdään jo suunnittelualueiden valinnassa, mutta tämänkin päätöksen jälkeen suunnittelualueen sisällä voidaan vielä tehdä valinnat mahdollisimman hyvin. Lisäksi on tärkeää, että yleispiirteisimmillä suunnittelun tasoilla kiinnitetään huomiota ilmastönäkökulmaan, jotta asia ohjautuisi myös tarkempaan suunnitteluun mahdollisimman systemaattisesti. Siksi työkalussa käydään läpi samat kysymykset, vaikka käytännön ratkaisua ei välttämättä tehtäisikään juuri käsiteltävässä kaavassa.

Työkalun lähtökysymyksenä on kysymys suunnittelualueen suhteesta olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Sen avulla kartoitetaan, millaisia vaikutusmahdollisuuksia on olemassa. Suurin ilmastoratkaisu tehdään usein valittaessa kaavoitettavan alueen sijainti. Työkalussa täyttyvän kaavion sektorit on rakennettu Suomen Ympäristökeskuksen las-kentamenetelmän pohjalta siten, että ne vastaavat niitä päästöjä, jotka kytkeytyvät yhdyskuntarakenteeseen liittyviin päästölähteisiin. Kukin sektori vastaa noin kymmenystä kokonaisuudesta – joko päästölähteenä tai hiilinieluna.

Mitä tärkeämpi ja mitä parempi valinta ilmaston näkökulmasta, sitä suurempi värialue valitun vastausvaihtoehdon perusteella kolmiosta täyttyy. Lopputuloksena syntyy sektorimainen kuvio, josta näkee vilkaisulla, mitkä ovat annettujen vastausten perusteella kaavan vahvuuksia ja heikkouksia. Mitä täydemmät sektorit, sitä paremmin asiat on otettu huomioon ilmaston kannalta. Ilmastonmuutokseen sopeutuminen taas esitetään kuvion päälle piirtyvänä värialueena. Mitä vahvemmin sopeutuminen on huomioitu, sitä isompi osa kuviosta peittyi.

Kaavasi ilmastokestävyyden painottuminen

- Luonnonvarojen käytön minimointi
- Kestävän elämäntavan mahdollistaminen
- Kulutuksen päästöjen minimointi
- Ilmastonmuutokseen aiheuttamiin riskeihin varautuminen



5.4.4 Muut vaikutukset

Kaava-alueen toteutuksella ei ole muita vaikutuksia.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueelle ei aiheudu ympäristöstä häiriötä. Häiriötä syntyy jonkun verran rakentamisen aikana.

5.6 Kaavamerkinnot ja – määräykset

Kaavamääräykset ja – merkinnät käyvät ilmi liitteenä 7 olevasta kaavakartasta.

5.7 Nimistö

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta nimistöön.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Toteutusta ohjaavat kaavamääräykset. Havainnekuva osoittaa yhden kaavamuutoksen mukaisen toteutustavan alueella. Havainnekuva on esitetty kaavakartalla.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Rakentaminen toteutuu maanomistajan aikataulun mukaan.

6.3 Toteutuksen seuranta

Rakennusvalvontatoimisto seuraa rakentamisen laatua myöntäessään rakennuslupia. Kaavoitus on mukana rakentamisen ohjaamisessa ja antaa tarvittaessa lausuntoja kaavamääräyksistä ja rakennustavasta.

Salossa 21 päivänä helmikuuta 2022

Virpi Elovaara
Kaavoitusarkkitehti
Maankäyttöpalvelut

Salon kaupunki
Hornintie 2-4, HALIKKO
p.02-7785 114
virpi.elovaara@salo.fi
www.salo.fi