

# Särkisalon kunnantalo

## Asemakaavan muutos 2021

### Selostus



## Sisällysluettelo

|   |    |
|---|----|
| <b>1 Perus- ja tunnistetiedot</b> .....                                     | 4  |
| <b>2 Tiivistelmä</b> .....  | 5  |
| 2.1 Kaavaprosessin vaiheet .....  | 5  |
| 2.2 Asemakaava .....  | 5  |
| <b>3 Lähtökohdat</b> .....  | 5  |
| 3.1 Selvitys suunnittelualan oloista .....                                  | 5  |
| 3.1.1 Alueen yleiskuvaus .....  | 5  |
| 3.1.2 Luonnonympäristö .....  | 6  |
| 3.1.3 Rakennettu ympäristö .....  | 7  |
| 3.1.4 Maanomistus .....   | 13 |
| 3.2 Suunnittelutilanne .....  | 13 |
| 3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset .....   | 13 |
| <b>4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet</b> .....                             | 14 |
| 4.1 Asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve .....                          | 14 |
| 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset .....            | 14 |
| 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö .....                                       | 14 |
| 4.3.1 Osalliset .....   | 14 |
| 4.3.2 Vireilletulo .....  | 14 |
| 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....                       | 14 |
| 4.3.4 Viranomaisyhteistyö .....   | 15 |
| 4.4 Asemakaavan tavoitteet .....  | 15 |
| 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet .....                         | 15 |
| 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset .....             | 15 |
| 4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus .....                                 | 15 |
| 4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen ja arviointi ..... | 15 |
| 4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet .....                        | 15 |
| <b>5 Asemakaavan kuvaus</b> .....   | 16 |
| 5.1 Kaavan rakenne .....  | 16 |
| 5.1.1 Mitoitus .....  | 16 |
| 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....             | 17 |
| 5.3 Aluevaraukset .....   | 17 |
| 5.3.1 Korttelialueet .....  | 17 |
| 5.4 Kaavan vaikutukset .....  | 17 |
| 5.4.1 Suhde ylemmän asteiseen kaavaan .....                                 | 17 |
| 5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön .....                            | 17 |
| 5.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön .....                      | 18 |
| 5.4.4 Muut vaikutukset .....  | 22 |
| 5.5 Ympäristön häiriötekijät .....  | 22 |
| 5.6 Kaavamerkinnot ja – määräykset .....                                    | 22 |
| 5.7 Nimistö .....   | 22 |
| <b>6 Asemakaavan toteutus</b> .....   | 22 |
| 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....             | 22 |
| 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus .....  | 23 |
| 6.3 Toteutuksen seuranta .....  | 23 |

Kansilehden kuva, maankäyttöpalvelut Virpi Elovaara

## 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 20.5.2022
8. kaavaehdotus, 20.5.2022
9. asemakaavan seurantalomake (tilastolomake)
10. ehdotusvaiheen lausunnot, kannanotot ja vastineraportti x.x.2022

## 1 Perus- ja tunnistetiedot

Asemakaavan selostus, joka koskee 20.5.2022 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§33

**Alueen sijainti:**

Suunnittelualue sijaitsee Särkisalossa Elleninpolun, Ankkuritien ja pienvenesataman rajaamalla alueella.

**Kaavan tarkoitus:**

Kaavamutoksen 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
- Särkisalon pitäjän historia, Helge Granholm, Birger Häggblom, suom. Seppo Okko, Virkkala 1969

## 2 Tiivistelmä

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos sisältyy Salon kaupunginhallituksen 9.1.2018 hyväksymään kaavoituskatsaukseen vuodelle 2018. Kaava laaditaan kaupungin aloitteesta. Asemakaavan muutos oli valmisteluvaiheen kuulemistä varten nähtävillä **10.3.-8.4.2022**. Kaavaehdotus oli virallisesti nähtävillä x.x.-x.x.2022.

### 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 m<sup>2</sup>.

Särkisalo sijaitsee Saaristomerren rannikolla ja siihen kuuluu pieni kaistale mannerta ja 119 sisäsaariston saarta. Väestö on 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.





Kaava-alueen sijainti

Opaskartta © Salon kaupunki

### 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 ja valokuvilla.

#### **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

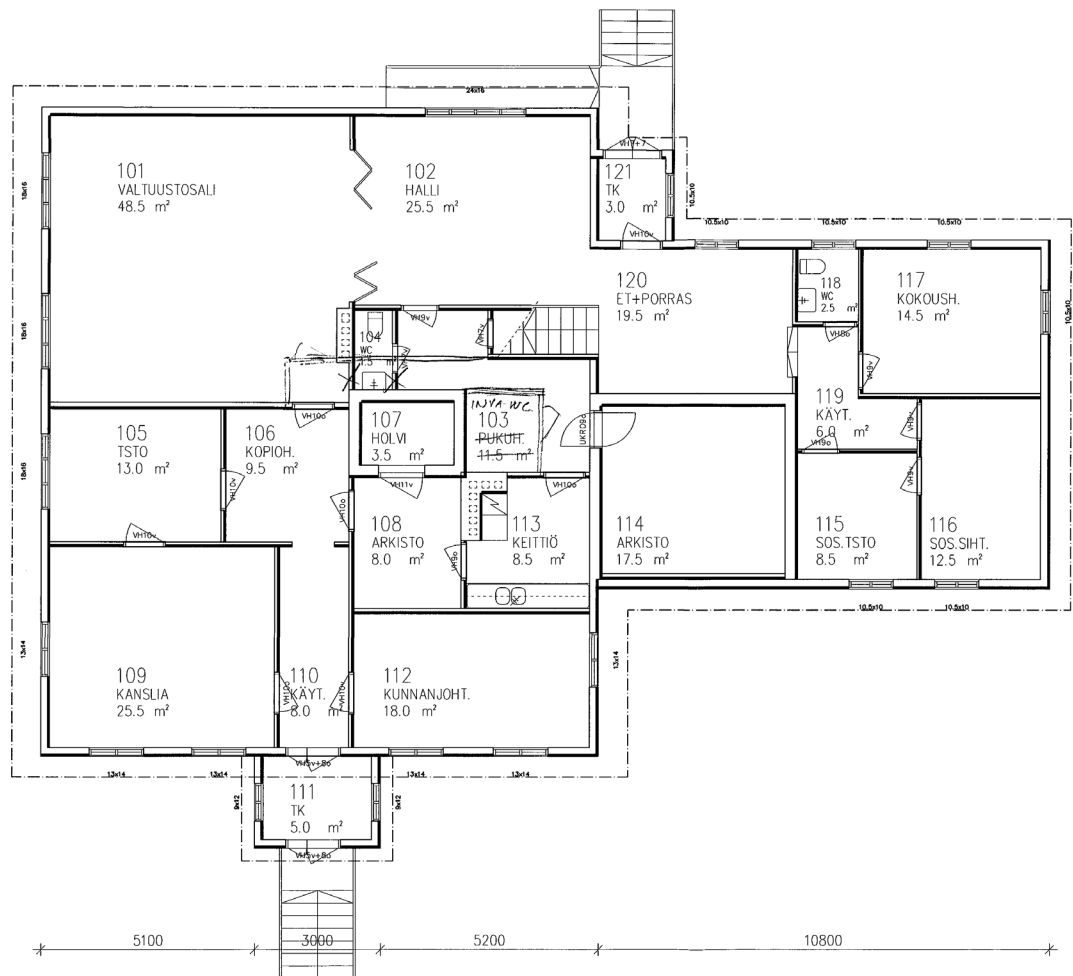
Kunto: Hyvä

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.



Eteläjulkisivu



Länsijulkisivu





Pohjoisjulkisivu



Itäjäulkisivu

## Rakennus 2

Rakennustyyppi: Muu rakennus

Rakennustyyppin kuvaus: Muu rakennus

Rakennusvuosi 1954

Alkuperäinen käyttö: Hoitopalvelu

Nykykäyttö: asuminen, pääosin tyhjiällä

Kerroslukumäärä: 2

Perustus: Betoni - valettu

Runko: Tiili

Vuoraus: Roiskerappaus

Ulkoväri: harmaa

Katto: Satula

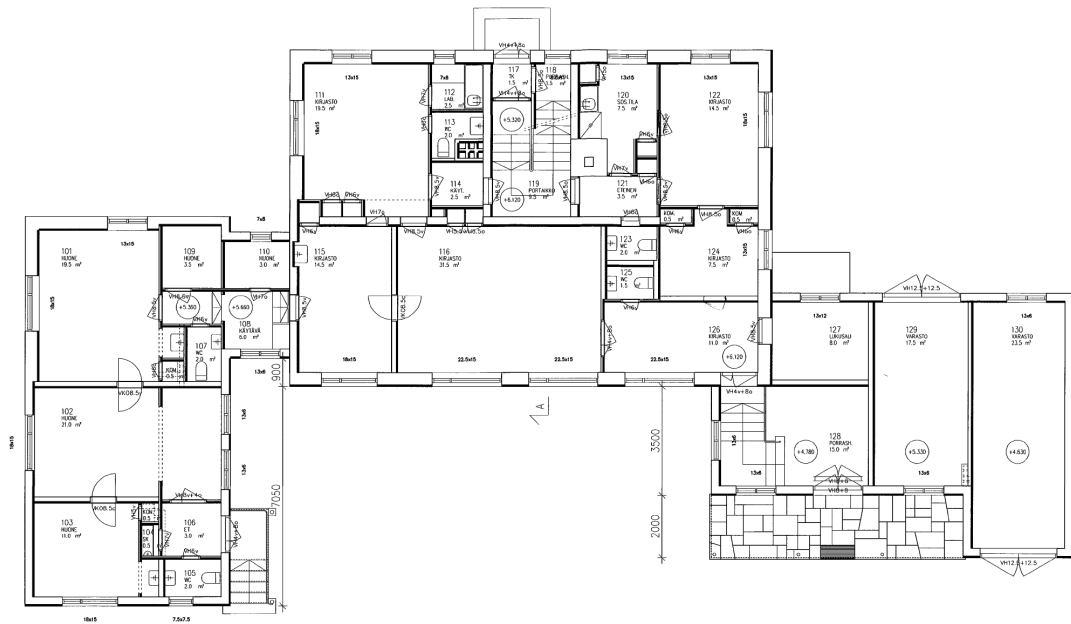
Kate: Pelti - saumattu, Pelti

Kunto: Hyvä

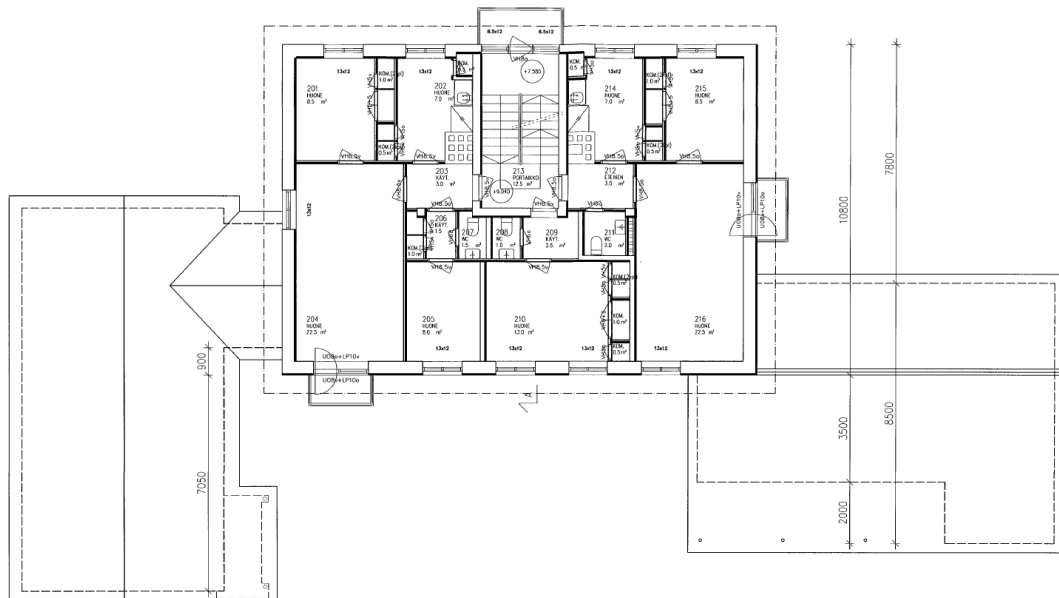
Purettu: Ei

Rakennushistoria: rakennettu kunnan terveystaloksi. Muutoksia tehty vain sisätiloihin.

Sisätilakuvaus: sisätiloja muutettu käyttötarkoituksen muuttuessa.



Pohjapiirros 1. kerros



Pohjapiirros 2. kerros



Pohjoisjulkisivu



Eteläjulkisivu



Pohjoissivun sisäänkäynti

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 tyyppi- ja piirustukset SPR:n piirihallituksille. Samana vuonna terveystalorakentaminen saatiin kunnolla käyntiin kummikunta-avustuksia huomattavasti kartuttaneiden sokeri-kruunujen tuotoilla. Vuoteen 1950 mennessä kokoelma oli täydentynyt kahdella uudella terveystalotyyppillä. Yhteensä tyyppi- ja piirustuksia laadittiin valiokunnan toiminta-ajana viiteen eri tyyppiterveystaloon (TT2, TT3, A, B, C), joista tehtiin useampia muunnospirustuksia (mm. TT2p, TT4, A1, B1, C1 ja C2).

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

Tyyppi- ja piirustusten jakelukanavana 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 suunnitellun rakennuksen kanssa muodostivat asiallisen ja esteettisen kokonaisuuden”.

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

Särkisalon terveystalon suunnitteli arkkitehti Ragnar Gustafsson vuonna 1952. rakennus valmistui vuonna 1954 (lähde: Särkisalon pitäjän historia). Rakennus vaikuttaa pitkälti tyyppi- ja piirustuksen C mukaiselta.



Valokuva terveystalosta ja kunnantalosta kirjasta Särkisalon pitäjän historia.

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



Muistokivi

### **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-aluetta 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.

**Nähtävillä olo ja laatimisvaiheen kuuleminen**

Kaavaluonnokset asetettiin laatimisvaiheen kuulemista varten (MRA 30§) nähtäville **10.3.-8.4.2022** väliseksi ajaksi. Tästä ilmoitettiin osallisille kirjeellä ja julkaistiin sanomalehti- ja ilmoitustaulukuulutukset.

Kaavaehdotus asetettiin MRA 27§:n mukaisesti julkisesti nähtäville x.x.-x.x.2022. Nähtävillä olosta ilmoitettiin vain ulkopaikkakuntalaisille kirjeellä, muille osallisille siitä ilmoitettiin sanomalehti- ja ilmoitustaulukuulutuksella.

#### **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 taaimmaiselle 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.

#### **4.5.3 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet**

##### **Laatimisvaiheen kuuleminen, kaavaluonnos nähtävillä 10.3.-8.4.2022**

Kaavaluonnos oli laatimisvaiheen kuulemista varten (MRA 30§) nähtävillä **10.3.-8.4.2022**.

Nähtävilläoloaikana osallisille varattiin mahdollisuus jättää mielipiteitä. Viranomaisilta pyydettiin tarvittavat lausunnot. Luonnosvaiheessa jätettiin 5 kirjallista lausuntoa. Mielipiteitä ei saatu. Palautteeseen laadittiin vastinekooste. Kaavaluonnoksesta saatu palaute sekä siihen laaditut vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä, liite 7.

Kaavaluonnosta muutettiin seuraavasti:

- rakennusaloihin tehtiin muutoksia
  - itärajan puoleista rakennusalueen rajaa siirrettiin 8 metriin rajasta
  - lisättiin kyseisen rakennusalan rajan ja rannan väliin määräys istutettavasta puustosta: Alueen osa, jonka puusto ja kasvillisuus on säilytettävä luonnontilaisena. Alueelle, jossa ei ole puustoa on istutettava suurikokoiseksi kasvavia puita.
  - muutettiin suojeltavan rakennuksen ympärillä olevaa rajausta
- yleisiin määräyksiin täsmennettiin oleskelutilaa koskevaa määritystä
- lisättiin polkupyöräpaikoitusta koskevat määritykset
  - 1pp/ 100 asuin- ja liiketilojen (AL) kerrosalaneliometriä kohden
  - pyöräpaikkojen tulee sijaita sisäänkäyntien läheisyydessä. Pyörätelineiden tulee olla runkolukittavia.

Virallinen nähtävillä olo, kaavaehdotus nähtävillä x.x.-x.x.2022.

## 5 Asemakaavan kuvaus

### 5.1 Kaavan rakenne

#### 5.1.1 Mitoitus

##### Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 6787 neliometriä.

| Korttelialue                     | Pinta-ala           | Tonttien lkm | Rakennus-oikeus       | Käytetty rakennusoikeus | Jäljelle jäävä rakennusoikeus |
|----------------------------------|---------------------|--------------|-----------------------|-------------------------|-------------------------------|
| AL                               | 2333 m <sup>2</sup> | 1            | 933 k-m <sup>2</sup>  | 505 k-m <sup>2</sup>    | 428 k-m <sup>2</sup>          |
| AP                               | 1721 m <sup>2</sup> | 1            | 688 k-m <sup>2</sup>  | 126 k-m <sup>2</sup>    | 562 k-m <sup>2</sup>          |
| AO                               | 1939 m <sup>2</sup> | 1            | 776 k-m <sup>2</sup>  | 419 k-m <sup>2</sup>    | 357 k-m <sup>2</sup>          |
| katualuetta                      | 522 m <sup>2</sup>  |              |                       |                         |                               |
| rivitaloalueen pysäköinti-paikka | 272 m <sup>2</sup>  |              | 68 k-m <sup>2</sup>   | -                       | -                             |
| Kaava-alue yhteensä              | 6787 m <sup>2</sup> | 3            | 2465 k-m <sup>2</sup> | 1050 k-m <sup>2</sup>   | 1347 k-m <sup>2</sup>         |

Muodostettavalle asuinpientalojen tontille (AP) on mahdollista rakentaa uusia asuntoja. Arviolta uusia asuntoja on n. 7 kpl (70 huone/asunto ~85k-m<sup>2</sup>/asunto) ja asukkaita n. 15 (40 k-m<sup>2</sup>/asukas).

Kaavan tehokkuusluku 0.4 mahdollistaa lisärakennusoikeutta alueelle taulukon mukaisesti. AL-korttelialueelle laajennus on mahdollista toteuttaa erillisarakuksena tontin pohjoisrajalle tai laajentamalla nykyistä rakennusta tontin länsirajalle vanhaan rakennukseen liittyvällä lisäsiivellä. Suojeltavan rakennuksen lisärakennusoikeus mahdollistaa ullakkokerroksen tilojen käytön rakennusoikeuteen laskettaviksi tiloiksi ja pihalle toteutettavan erillisen piharakennuksen kuten autotalli- varastorakennuksen toteutuksen. AP-korttelialue on puhtaasti uudisrakennuskohde, jossa vanha varastorakennus todennäköisesti puretaan.

##### Palvelut

Suunnittelualueelle on mahdollista toteuttaa uusia palveluja asuinliikerakennusten tontille.

## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Suunnittelualan rakentamista ohjataan yleisillä määräyksillä:

- Korttelialueen piholla ja pysäköintipaikoilla tulee suosia vettä läpäiseviä pintamateriaaleja ja hulevettä viivyttäviä painanteita.
- Tontin rakentamattomalta pihatasolta on varattava vapaata oleskelutilaa 10 neliometriä kutakin asuinkerrosalan 100 neliometriä kohti. Edellä mainittuihin oleskelutiloihin ei saa laskea rakennuksen käytön kannalta välttämättömiä jalankulku- ja liikennetiloja.
- Leikki- ja oleskelualue tulee rajata istutuksin liikenne- ja paikoitusalueista. Pihalueen rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina, tulee istuttaa.
- Uudisrakennusten ja laajennusten tulee sopia ympäristön rakennuksiin materiaaleiltaan, mittasuhteiltaan ja väritykseltään.
- Pyöräpaikkojen tulee sijaita sisäänkäyntien läheisyydessä. Pyörätelineiden tulee olla runkolukittavia.
- Havainnekuva osoittaa korttelin yhden mahdollisen toteutustavan.

## 5.3 Aluevaraukset

### 5.3.1 Korttelialueet

AL= asuin-, liike ja toimistorakennusten korttelialue

AP= asuinpienalojen korttelialue

AO= erillispientalojen korttelialue

## 5.4 Kaavan vaikutukset

### 5.4.1 Suhde ylempään 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

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

**Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva**

Toteutuessaan asemakaava tukee ranta-alueen kehittämistä osana taajamarakennetta sekä tehostaa alueen nykyistä maankäyttöä mahdollistamalla palvelujen lisäystä alueella. 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 lähivirkistysalueineen säilyy ennallaan.

**Liikenne**

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

**Tekninen huolto**

Alueen kunnallistekninen valmius on olemassa. Olemassa olevat maanalaiset johdot on merkitty kaavakartalla. Sähkönkulutus nousee alueella uuden kaavan myötä ja tarvitaan uusia pienjännitekaapelointeja.

**Ympäristöhäiriöt**

Ympäristöhäiriöitä aiheutuu uudisrakennusten toteutusvaiheen aikana.

**Sosiaalinen ympäristö**

Kaavamuuotos lisää mahdollisuuksia toteuttaa alueelle lisää asumista ja palveluja viihtyisään merelliseen ympäristöön.

**5.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**

Kaavoitettu alue on osa rakennettua Särkisalon ydinkeskustaa, jossa palvelut ja asuminen lomittuvat. Alueen merellisyys korostuu venesataman ympäristössä, jota täydentävät ympäristön viheralueet. Kaava-alueen pohjoispuolella on rivitaloalue ja merenlahden pohjoispuolella on erillispientalojen alue.

Kaavamuuoksen alueella ohjataan säilyttämään puustoa tai istuttamaan suojapuustoa rakennusten eteen pehmentämään uudisrakennusten näkyvyyttä maisemassa.

**Maisemallinen tarkastelu kulttuuriympäristön arvoista**

Särkisalon kirkkoympäristöä leimaavat kirkon lisäksi seurakuntatalo ja virastokäytöstä poistuneet Särkisalon kunnantalon rakennukset. Muuten alue on painottunut pientalo- ja rivitaloasumiseen. Kylän palveluita on sijoittunut pienvenesataman läheisyyteen. Pienvenesataman ympärille on rakennettu pientaloasumista 2000-luvun alussa. Suurmaisemassa korostuvat aluetta ympäröivät peltoalueet, satama-alue ja rannan asutus sekä kirkon hallitseva asema.

Kaava-alueelle toteutettava asuinpientalojen ja rivitalojen korttelialue jatkaa olemassa olevaa rivitalojen linjaa mittakaavaltaan ja korkeudeltaan. Rakennuksen sijoittaminen on mahdollista joko itärajan tai pohjoisrajan suuntaisesti. Sijainti jättää suojavyöhykkeen rannan ja uudisrakennuksen väliin. Rakennus ei poikkea ympäristön jo toteutuneista asuinrakennuksista, eikä siten korostu merkittävästi maisemassa. Maisemassa



rakennus jää alisteiseksi viereiselle suojellulle rakennukselle (entinen kunnantalo). Kaava-alueelta katsottuna vastarannalle, maisemaa hallitsee suurehkojen kaksikerroksisten erillispientalojen alue.

Nykyistä tilannetta kuvaavat valokuvat



Pienvenesataman vastapäinen ranta kaava-alueelta suunnalta katsottuna.



Viereinen rivitalo kaavoitetun AP-korttelialueen vieressä.





Kaava-alue mereltä päin.



Valokuvasoitus kaava-alueesta. Uudisrakennuksen värissävyyden ei oteta kantaa. Uudisrakennus ei merkittävästi poikkea rantamaisemassa verrattuna nykyiseen talousrakennukseen.

### **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 rakennustussa ympäristössä ja uudisrakentaminen täydentää olevaa yhdyskuntarakennetta.

### **Ilmastokestävyden painopisteet**

- 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 ilmastokestävyydestä 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 joukkoliikennratkaisuihin. Uusia ratkaisuja kestävään 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 värikentät.

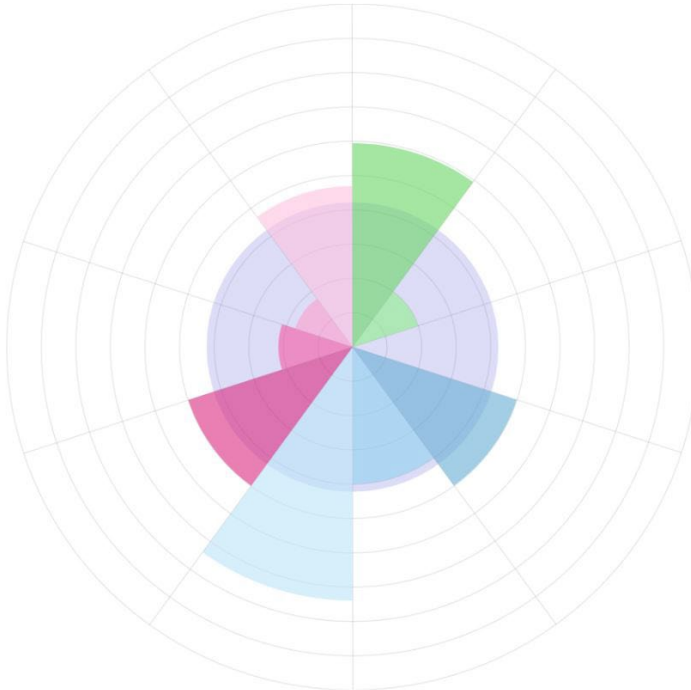
Ilmaston kannalta parhaat ratkaisut riippuvat kokonaisuudesta. Merkittävimpiä ratkaisuja tehdään jo suunnittelualueiden valinnassa, mutta tämänkin päätöksen jälkeen suunnittelualueen sisällä voidaan vielä tehdä valinnat mahdollisimman hyvin. Lisäksi on tärkeää, että yleispiirteisimmillä suunnittelun 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 – merkinnot käyvät ilmi liitteenä 8 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, täydennetty 20.5.2022

Virpi Elovaara  
Kaavoitusarkkitehti  
Maankäyttöpalvelut

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