

Asemakaavan muutos, Särkisalon kunnantalo

Kaupunkikehityslautakunta 01.03.2022 § 33

Valmistelija

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Virpi Elovaara, virpi.elovaara@salo.fi,
02 778 5114

Kaavamuutoksen vireilletulo, lähtökohdat ja tavoitteet

Asemakaavamuutoksen laadinta on kaupungin kaavoitusohjelmassa vuodelta 2018. Asemakaavoitus on käynnistetty kaupungin aloitteesta. Kaavoituksesta on sovittu kiinteistön myynnin yhteydessä. Kunnanviraston käyttötarkoitus on poikkeamispäätöksellä muutettu asuinkäyttöön 23.01.2018. Asemakaavan muutos on tullut vireille 22.12.2021 lehtikulutuksella.

Kaavamuutoksen alueena on entisen Särkisalon kunnanviraston rakennukset, osa kiinteistöstä 734-775-6-4 ja katualuetta. Kaava-alue on kooltaan n. 6784 m².

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa Särkisalon entisen kunnantalon ja terveystalon kiinteistön jakaminen osiin. Samalla tavoitteena on muuttaa kaavamerkintä mahdollistamaan asuminen ja poistaa korttelialueelta kaavamerkintä /s (jolla ympäristö säilytetään). Kaavan tavoitteena on varmistaa uudisrakentamisen sopivuus ympäristöön ja säilyttää kirkkorakennus ympäristöineen hallitsevana maisemassa.

Suunnittelualueen nykytilanne

Suunnittelualue on eri kaavoissa osoitettu seuraavin merkinnöin:

Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava Vaihemaakuntakaavassa 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 taajamakuvalliset 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 korttelialue, jolla ympäristö säilytetään (YH/s). Kaava-alueessa on mukana osa katualueesta ja kiinteistön 734-775-6-4 pysäköintipaikka.

Kaavaluonnos

Kaavaluonnosta varten tutkittiin erilaisia vaihtoehtoja jakaa kiinteistö osiin. Kaavaluonnos päädyttiin tekemään vaihtoehtoon pohjalta, jossa terveystalo erotettiin omaksi kiinteistöksi ja poikkeamisella asuinkäyttöön muutettu asuinrakennus omaksi. Kolmas kiinteistö mahdollistaa uuden rivitalon tai paritalon rakentamisen alueelle.

Kaavamuutoksella Elleninpolun katualuetta jatketaan 5 metriä, millä mahdollistetaan kulku kahdelle taaimmaiselle tontille. Asuinrakennukselle kulku on jatkossa vain Ankkuritien kautta. Nykyisen asemakaavan tehokkuus 0,4 säilytetään. 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.

Kaavatyön vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman valmistumisesta on kuulutettu kaupungin ilmoitustaululla sekä Salon Seudun Sanomissa 22.12.2021. Lisäksi kaava-alueen maanomistajille ja naapurikiinteistöjen omistajille on tiedotettu kaavatyön käynnistymisestä kirjeitse.

Liitteet

- osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- kaavaluonnos
- laatimisvaiheen kaavaselostus liitteineen

Esittelijä	Kaupunkikehitysjohtaja
Päätösehdotus	<p>Kaupunkikehityslautakunta päättää asettaa Särkisalon kunnantalon asemakaavaluonnoksen nähtäville MRA 30 §:n mukaisesti 30 vrk:n ajaksi ja pyytää siitä tarvittavat viranomaislausunnot.</p> <p>Asemakaavamuutos koskee Särkisalon kirkonkylän korttelin 68 kiinteistöä 734-775-4-3, osaa kiinteistöä 734-775-6-4 ja katualuetta.</p> <p>Asemakaavan muutoksella muodostuu: Särkisalon kirkonkylän korttelin 68 kiinteistö 734-775-4-3, katualuetta ja kiinteistön 734-775-6-4 pysäköintipaikka.</p>
Päätös	Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.
Tiedoksianto	Maankäyttöpalvelut/ kaavoitus

Kaupunkikehityslautakunta 31.05.2022 § 99
5627/10.02.03/2021

Valmistelija	<p>Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Virpi Elovaara, virpi.elovaara@salo.fi, p. 02 778 5114</p> <p>Kaavaluonnos oli virallisesti 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.</p> <p>Kaavaluonnosta muutettiin seuraavasti:</p> <ul style="list-style-type: none">• rakennusaloihin tehtiin muutoksia<ul style="list-style-type: none">○ 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.

Esityslistan liitteenä on kaavakartta ja kaavaselostus liitteineen.

Esittelijä

Kaupunkikehitysjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunkikehityslautakunta ehdottaa kaupunginhallitukselle, että se asettaa 20.5.2022 päivätyn ehdotuksen Särkisalon kunnantalo asemakaavan muutokseksi virallisesti nähtäville (MRA 27 §) 30 vuorokauden ajaksi ja pyytää kaavaehdotuksesta tarvittavat lausunnot.

Asemakaavan muutos koskee Särkisalon kirkonkylän korttelin 68 kiinteistöä 734-775-4-3 ja osaa kiinteistöstä 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.

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Tiedoksianto

Maankäyttöpalvelut/ kaavoitus
Toimistopalvelut