

**Lausunto Turun hallinto-oikeudelle, Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon valitus
Salon kaupunginvaltuuston päätöksestä 14.11.2022 § 82, Asemakaavan muutos, Särkisalon
kunnantalo**

Kaupunkikehityslautakunta 28.02.2023 § 37
5627/10.02.03/2021

Valmistelijat

Lakimiesharjoittelija Seera Haapanen, 02 778 5100,
seera.haapanen@salo.fi, asemakaavapäällikkö Virpi Elovaara, 044 778
5114, virpi.elovaara@salo.fi ja kaupunginlakimies Antti Mäkelä.

Lisätietoja antaa: Antti Mäkelä, 02 778 2302, antti.makela@salo.fi.

Salon kaupunginvaltuusto on päätöksellään 14.11.2022 § 82 hyväksynyt Särkisalon kunnantalo asemakaavamuutoksen. Kaavasta on tehnyt valituksen Turun museokeskus/ Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo.

Turun hallinto-oikeus on pyytänyt valituksen johdosta kaupunginvaltuuston lausuntoa 13.2.2023 mennessä, johon on saatu jatkoaikaa 31.3.2023 asti.

Salon kaupungin hallintosäännön perusteella kaupunginhallitus päättää selityksen antamisesta valtuuston päätöstä koskevan valituksen johdosta, jos kaupunginhallitus katsoo, ettei valtuuston päätöstä ole valituksessa esite-tyillä perusteilla kumottava.

Valituskirjelmä on esityslistan liitteenä.

**Turun museokeskus / Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseon
valitus**

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo vaatii, että kaupunginvaltuuston päätös asemakaavamuutoksen hyväksymisestä kumotaan ja asia palautetaan uudelleen kaupunginvaltuuston käsiteltäväksi. Vuonna 1954 valmistuneen Särkisalon terveystalon säilyminen tulee turvata osoittamalla sille asemakaavassa kohdekohtainen suojelumerkintä. Kaavaratkaisua tulee lisäksi tarkentaa siten, että kulttuurihistoriallisesti arvokkaita terveystaloa ja kansakoulua/kunnantaloa ei ole mahdollista laajentaa tai uudisrakentamista sijoittaa niiden arvoja heikentävällä tavalla.

Selostus asiasta

Kyseessä on 0,6787 hehtaarin suuruinen Särkisalon kunnantalon asemakaava-alue. Kaavamuutosalueella sijaitseva kiinteistö 734-775-4-3 on myyty vuonna 2017 yksityiselle.

Kannanotot väitteisiin

Asemakaavamuutos on valittajan mukaan MRL 5 §, 32 §, 54 §, 118 § ja 139 §:ien vastainen.

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena ja tavoitteena on löytää käytöstä poistuneille hallintorakennuksille käyttöä ja jakaa voimassa olevan kaavan rakennusoikeutta pienempiin yksiköihin ja toteuttaa kirkonkylän rakentamista yhdenvertaisesti jo rakennettujen alueiden kanssa. MRL 54 §:ssä säädettyjen asemakaavan sisältövaatimusten mukaisesti on kiellettyä asettaa maanomistajalle kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa kohtuutonta haittaa, joka voitaisiin välttää syrjäyttämättä kaavan tavoitteita. Terveystalolle osoitettava suojelumerkintä ja rakennusalojen rajaaminen olisivat Salon kaupungin näkemyksen mukaan juurikin kohtuuttomia rajoituksia ja haittoja maanomistajalle. Suojelumerkinnän osoittaminen heikentäisi rakennetun ympäristön kauneutta ja kulttuuriarvojen vaalimista,

koska terveystalon rakennus ei ole enää ollut yli kymmeneen vuoteen julkisessa ja alkuperäisessä käytössään, eikä sitä pystyttäisi muuttamaan yksityiseen käyttöön sopivaksi ja näin hyödyntämään ja hoitamaan jatkossa.

Maakuntakaavan suojelumerkintä ei yksilöi säilytettäviä rakennuksia. Kaavakartan merkintä on alueellinen suojelumerkintä sra 34. Maakuntakaavan selostuksen kohdeluettelon suojelumääräyksessä sr 49 Kuntala todetaan: Kansakoulu 1892, rakennuksessa sittemmin toiminut pankkeja, posti ja nykyisin kunnantoinisto. Viereinen terveystalo edustaa varsin tyyllikkäällä tavalla 1950-luvun maaseudun julkista rakentamista. Suojelun kohdentuminen voidaan tulkita koskemaan vain kansakoulurakennusta. Lisäksi MRL:n esitöiden mukaan (HE 101/1998) ”Sanonta ’on ohjeena’ kuvaa maakuntakaavan yleispiirteistä luonnetta ja sallii kaavajärjestelmän tarkoituksenmukaisen toimivuuden kannalta tarpeellisen joustavuuden.” Näin ollen Salon kaupunki katsoo, että maakuntakaava ja sen ohjausvaikutus on otettu lain edellyttämällä tavalla huomioon asemakaavaa laatiessa.

Teija Aholan laatimassa julkaisussa *Terveystalot ja kunnanlääkäritalot 1940-luvulta 1960-luvulle*, johon Salon kaupunki ehdotusvaiheen vastineraportissa 29.9.2022 viittaa, todetaan, että Suomen Huollon ja MLL:n terveystalotoimikunnan toiminta ja kummikunta-avustukset loppuivat 1950-luvun alkupuolella. (s. 6) Särkisalon terveystalo ei edusta selvitystyössä mainittua tyyppitaloa, vaan on muunnelma C-tyyppitalosta. Salon alueelle on selvitystyön perusteella suunniteltu/ toteutettu 9 terveystaloa vuosina 1940-1960. Mikään rakennuksista ei ole enää alkuperäistä käyttöä vastaavassa käytössä, eikä rakennuksia ole suojeltu, eikä arvoitettu maakunnallisesti merkittäviksi. Nämä seikat huomioon ottaen terveystalo ei edustavuudeltaan ole kaupungin näkemyksen mukaan maakunnallisesti merkittävä.

Yleiskaava on ohjeena asemakaavaa laadittaessa. Voimassa olevassa osayleiskaavassa (pvm. 14.11.2003) alue on hallinto- ja virastorakennusten aluetta (YH). Alueella sallittu kerrosluku on I-II. Alueella sallittu tonttitehokkuus on $e=0.25$. Lisäksi aluetta koskee merkintä /s alue, jolla ympäristö säilytetään. 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). Asemakaava on tehty yleiskaavan voimaantulon jälkeen. Asemakaavatyön yhteydessä on päädytty yleiskaavasta poikkeavaan rakennustehokkuuteen (0.4). Rakennustehokkuudella 0.4 on varauduttu nykyisten rakennusten laajentamistarpeeseen. Vuoden 2005 kaavaprosessiin liittyen on todettu kaavamuutosalueella olevien kohteiden olevan paikallisesti merkittäviä. Yleiskaavassa olevasta /s merkinnästä on todettu, että se ei takaa rakennusten säilymistä ilman, että määräyksissä on rakennuksista mainintaa (maakuntamuseon lausunto Särkisalon Kirkonkylän asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta 19.1.2005, liite 1). Vastineessa kaavoittaja on viitannut Lounais-Suomen ympäristökeskuksen (nykyinen Varsinais-Suomen ELY-keskus), jossa on silloisen kaavaratkaisun todettu täyttävän asemakaavalle asetetut vaatimukset ja noudattavan hyvin Särkisalon Kirkonkylän lainvoimaista osayleiskaavaa. Myös rakennettu kulttuuriympäristö, luonnonarvot ja muu ympäristö on riittävästi otettu huomioon. (liite 2, kaavoittajan vastine). Kaupungin näkemyksen mukaan asemakaava on ajantasainen muilta osin paitsi käyttötarkoituksmerkinnän osalta. Rakennukset on myyty yksityiselle maanomistajalle ja hallinto- ja virastokäyttöä ei rakennuksille enää ole. Näin ollen Salon kaupunki ei pidä suojelumerkinnän osoittamatta jättämistä maankäyttö- ja rakennuslain vastaisena rakennustaiteen turmelemisena tai arvojen hävittämisenä.

Terveystalon suojelutarve

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 edellyttää kaavamutosta nykyiseen voimassa olevaan asemakaavaan.

Särkisalon kunnantalon kaavamutoksen tavoitteena on löytää käytöstä poistuneille hallintorakennuksille käyttöä ja jakaa voimassa olevan kaavan rakennusoikeutta pienempiin yksiköihin ja toteuttaa kirkonkylän rakentamista yhdenvertaisesti jo rakennettujen alueiden kanssa. Terveystalorakennukselle ei ole mahdollisuutta löytää alkuperäistä käyttöä vastaavaa käyttöä Särkisalon alueella. Särkisalon terveystalot on keskitetty Perniön kirkonkylään, joka palvelee koko eteläistä Salon kaupungin aluetta terveystalovien osalta.

Rakennuksen palvelukäytön poistuttua ja kaupungin myytyä rakennuksen yksityiselle on rakennuksen merkittävyys kaupunkirakenteessa vähentynyt. Rakennus on osa Suomeen 1940-1950 -luvulla rakennettua terveystaloverkostoa. Paikallisesti terveystalo oli merkittävä osa kauppalan julkisia palveluita ja kunnallista terveydenhoitoa. Rakennus ilmensi aikanaan asetettuja sisällöllisiä ja yhteiskunnallisia tavoitteita terveydenhoidossa ja rakentamisessa. Tätä merkitystä rakennuksella ei enää ole.

Terveystalo on osa paikallista historiaa. Suojelun ratkaiseminen on paikallinen kaavoitusratkaisu, ei maakunnallinen asia.

Rakennuksen säilymisen edellytyksenä on löytää rakennukselle käyttötarkoitus ja se on tämän kaavamutoksen tavoitteena. Käyttötarkoituksen löytämisen mahdollistamiseksi rakennuksen uudistaminen nähdään tarpeellisena ja mahdollinen lisärakentaminen, joko nykyistä rakennusta laajentamalla tai erillisellä rakennuksella, edesauttavat tätä muutosta. Rakennuksen suojeleminen ja lisärakennusoikeuden poistaminen heikentäisivät kohtuuttomasti tilannetta nykyiseen kaavaan verrattuna. Periaate ei olisi yhdenvertainen muun ranta-alueen ympäristöön toteutettujen ja muun voimassa olevan kaavan mahdollistaman rakentamisen kanssa.

Rakennusalojen tarkempi rajaaminen

Särkisalon kunnantalon asemakaavamutoksessa osoitettu asuinpienalojen ja rivitalojen korttelialue jatkaa olemassa olevaa rivitaloaluetta mittakaavaltaan ja korkeudeltaan. 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).

MRL:n 118 §:n mukaan rakentamisessa, rakennuksen korjaus- ja muutos työssä ja muita toimenpiteitä suoritettaessa samoin kuin rakennuksen tai sen osan purkamisessa on huolehdittava siitä, ettei historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kaupunkikuvaa turmella.

Suojelumerkinnän lisäämistä 1950-luvun osaan ei nähdä perusteltuna rakennukseen tehtyjen julkisivumuutosten jälkeen. Maakuntamuseo ei ole ehdotusvaiheen lausunnossaan edellyttänyt tämän osan suojelua. Kaavan rakennusmääräyksessä sr-1 edellytetään maakuntamuseon lausuntoa

rakennukseen kohdistuvista toimenpiteistä, jolloin viranomaisohjaus on mahdollista rakennuksen ympäristöön suunniteltavista uudisrakennuksista ja mahdollisista laajennuksista. Suojellun rakennuksen ympäristöön haettaessa rakennuslupaa MRL 120 e § edellyttää suunnittelijalta vaativan suunnittelukohteen pätevyyttä ja kaavamääräys edellyttää myös maakuntamuseon lausuntoa kaikista rakennuksen ympäristöön kohdistuvista toimenpiteistä. Rakennusala on tarkoituksenmukaista pitää riittävän laajana mahdollistamaan vaihtoehtoisia mahdollisuuksia lisärakentamisen sijoittamiselle kiinteistölle. Lain edellyttämä vaatimus suunnittelijan pätevyydestä ja kokemuksesta suojellun rakennuksen ympäristöön suunnittelemisesta riittää kaupungin näkemyksen mukaan siihen, ettei uudisrakentaminen heikennä suojellun rakennuksen arvoja. Hyvin suunniteltu uudisrakennus kiinteistölle mahdollistaa alueen kehittämisen ja väestömäärän lisääntymisen, millä uskotaan olevan vaikutusta koko Särkisalon kirkonkylän elinvoimaisuuden lisäämiseen.

Kaavakartalla oleva havainnekuva osoittaa yhden toteutusvaihtoehdon. Kaava mahdollistaa rakennusoikeuden sijoittamisen monin eri tavoin. Vaihtoehtoinen ratkaisu on esitetty selostuksen liitteessä 6. Vaihtoehtoisessa ratkaisussa on osoitettu laajennus AL-korttelialueelle ja talousrakennuksen toteutus AO-korttelialueelle.

Asemakaavassa osoitettu rakennusoikeus, tehokkuus 0.4 on voimassa olevan asemakaavan mukainen ja sen säilyttäminen nähdään tarpeellisena kiinteistön kehittämisen mahdollistamiseksi etenkin, kun maanomistaja on sitoutunut vanhimman rakennuksen suojelemiseen ja hän on ostaessaan kiinteistön esittänyt tavoitteenaan kehittää kiinteistöä ja jakaa se osiin. Rakennusoikeuden säilyttämiseen on alueen jo rakentuneesta ympäristöstä johdetut maankäytölliset perusteet. Tehdyt selvitykset ovat riittävän yksityiskohtaisia ja kattavia, jotta on voitu varmistua siitä, että alueen käyttämisestä kaavassa osoitettuun tarkoitukseen ei aiheuta sellaisia haittavaikutuksia, joita olisi ollut pidettävä asemakaavan sisältövaatimusten vastaisina. Rakennusoikeuden määrää ei ole syytä vähentää, eikä rakennusalojen tarkempi rajaaminen ole tarpeen.

Lausunto

Edellä olevaan selitykseen sekä asiassa aiemmin tehtyihin asiakirjoihin viitaten Salon kaupunki katsoo, että asemakaavamuutos, Särkisalon kunnantalo perustuu MRL:n mukaisiin riittäviin selvityksiin ja täyttää asemakaavan sisällölle laissa asetetut sisältövaatimukset.

Edellä olevaan viitaten Salon kaupunki katsoo, että tehty valitus tulee hylätä ja Salon kaupunginvaltuuston päätös 14.11.2022 § 82 tulee pysyttää voimassa.

Esittelijä	Kaupunkikehitysjohtaja
Päätösehdotus	Salon kaupunkikehityslautakunta esittää, että kaupunginhallitus antaa Turun hallinto-oikeudelle edellä olevan valmistelun mukaisen Salon kaupungin lausunnon Särkisalon kunnantalon asemakaavamuutoksesta jätetystä valituksesta. Valmisteltua asemakaavamuutosta ei tule kumota, eikä asiaa pidä palauttaa uuteen valmisteluun.
Päätös	Jerina Wallius ehdotti seuraavaa: ”Kaupunkikehityslautakunta katsoo, että asemakaavamuutoksen hyväksyminen voidaan kumota vastuumuseon asiantuntijoiden valituksen mukaisesti ja palauttaa edelleen kaupunginvaltuuston käsiteltäväksi.”

Ehdotus raukesi kannattamattomana.

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Tiedoksianto

Toimistopalvelut