

Asemakaavan muutos, Märynummen päiväkotitontit

Kaupunkikehityslautakunta 24.10.2023 § 163
2460/10.02.03/2023

Valmistelija Kaavoitusarkkitehti Elisa Tegel, elisa.tegel@salo.fi, 02 7785105.

Kaavamuutoksen vireilletulo, lähtökohdat ja tavoitteet

Asemakaavan laadinta on kaupungin kaavoitusohjelmassa vuodelle 2023 ja sisältyy Salon kaupunginhallituksen 27.2.2023 § 54 hyväksymään kaavoituskatsaukseen. Ensimmäisen kerran Märynummen päiväkotitonttien asemakaava on mainittu Salon kaupungin kaavoituskatsauksessa vuonna 2022. Kaava laaditaan kaupungin aloitteesta.

Kaava on tullut vireille 14.6.2023.

Suunnittelualueet sijaitsevat Märynummen taajamassa osoitteissa Ampujantie 1 ja Välskärintie 1. Märynummi on noin 8,5 km päässä Salon keskustasta ja noin viisi kilometriä Halikon keskustasta luoteeseen Vt1 pohjoispuolella.

Suunnittelualueet ovat kaupungin omistuksessa.

Kaavamuutoksen tarkoituksena on kaupungin tavoitteen mukaisesti muuttaa alueet julkisten rakennusten alueista asuinkäyttöön. Uudet pientalotontit mahdollistavat monipuolisia asumismahdollisuuksia kylätaajamassa.

Kaavamuutos on tarkoitus käsitellä yhtenä kokonaisuutena. Suunnittelualueita on kaksi, Ampujantien ja Välskärintien alueet. Ne ovat pienialaisia ja sijaitsevat kohtuullisen lähellä toisiaan, kuitenkin siten että ne on helpompi esittää erillisillä kaavakartoilla.

Suunnittelualueen nykytilanne

Ampujantien kaavamuutosalueen koko on noin 4200 m² ja Välskärintien noin 8340 m². Kummaltakin suunnittelualueelta on purettu entiset päiväkotirakennukset kesällä 2023. Märynummen uusi koulu ja päiväkotit sijaitsevat kylätaajaman eteläosassa. Märynummella sijaitsee kyläkauppa, ulkoilu- ja virkistysmahdollisuudet ovat hyvät. Vaskiontien sekä Hirvitien varrella on pyörätiet. Linja-autoliikenne kulkee Vaskiontietä, lähimmille pysäkeille on suunnittelualueilta matkaa noin 130-180 metriä.

Ampujantien suunnittelualue sijaitsee Mt224 (Vaskiontie) varrella ja on etelään viettävää hiekkaista rinnettä mäntyineen. Suunnittelualueelta on ennen 1950-lukua otettu soraa, mikä näkyy Vaskiontien vieressä entisenä sorakuoppana. Ympärillä on pääosin rintamamiestalojen aluetta, mutta myös rakennuksia muilta aikakausilta. Ajo alueelle on joko Hirvitien tai Opinahjontien ja edelleen Nummentien ja Ampujantien kautta.

Välskärintien suunnittelualue on entisen päiväkotirakennuksen piha-alueen osalta tasaista hiekkakenttää, jota reunustavat vanhat, kilpikaarnaiset männyt. Tähän piha-alueeseen rajautuen on jyrkkä ja metsäinen, suureksi osaksi avokalliota oleva alue. Kapein osa suunnittelualueesta Hirvitien ja Välskärintien välillä on loivaa rinnettä ja nuorta männikköä, keskellä on pieni avokallio.

Kallion laelle on tehty aikoinaan epävirallinen paikoitusalue täyttämällä aluetta soralla. Välskärintien loppuosan ja entisen päiväkodin pihamaan välillä maaston tasoerot ovat suuret. Tieltä on kävely- ja virkistysyhteytenä käytetty polku männikön halki Hirvitielle. Rakennettu ympäristö suunnittelualueen ympärillä on pääosin 1980-luvulta ja melko rivitalopainotteista. Ajo alueelle on Hirvitien, Kapteenintien ja edelleen Välskärintien kautta.

Kummallakin suunnittelualueella vanhat, osittain kilpikaarnaiset männyt sekä Välskärintiellä myös avokalliot ovat maisemallisesti tärkeimmät elementit. Suunnittelualueet ovat säilyneet melko puustoisina.

Väyläviraston <https://suomenvaylat.vayla.fi/> tietojen perusteella moottoritien melu jää Ampujantien suunnittelualueella nykyisin edellytettyjen ohjearvojen alle. Välskärintien suunnittelualueelle moottoritien melu ei ulotu.

Suunnittelualue on eri kaavoissa osoitettu seuraavin merkinnöin:

Ampujantien suunnittelualue:

Suunnittelualueella on voimassa 17.12.1986 vahvistettu asemakaava (entinen rakennuskaava). Suunnittelualue on julkisten lähipalvelurakennusten korttelialuetta (YL).

Välskärintien suunnittelualue:

Suunnittelualueella on voimassa 30.10.1975 vahvistettu asemakaava (entinen rakennuskaava). Suunnittelualue on sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YS).

Halikon keskustan osayleiskaavassa (hyväksytty v.2002) Ampujantien suunnittelualue on osoitettu asuntoalueeksi, jossa asuminen sijoittuu rivitai omakotitaloihin (AP). Välskärintien suunnittelualueen määräys: ”Julkisten palvelujen ja hallinnon alue. Alueelle saa sijoittaa kunnan, seurakunnan tai valtiontoiminnoille tarvittavia tiloja” (PY). Pieneltä osin alue on myös asuntoaluetta (AP).

Salon seudun maakuntakaavassa (vahvistettu 12.11.2008) suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta (A).

Suunnittelualueet ovat kokonaisuudessaan pohjavesialuetta. Pohjavesialueen raja on osoitettu sekä osayleiskaavassa että maakuntakaavassa.

Kaavaluonnos

Tavoitteiden pohjalta laadittiin yksi kaavaluonnosvaihtoehto kummastakin suunnittelualueesta. Entiset päiväkotitontit on kaavoitettu pientaloalueiksi AP ja erillispientalojen alueeksi AO. Tonttitehokkuudet ovat 0,25 ja 0,2. Ampujantien suunnittelualue pysyy Halikon osayleiskaavassa osoitetun käyttötarkoituksen kannalta samana kuin aiemminkin, AP pientalovaltainen alue. Välskärintien suunnittelualue on osayleiskaavassa PY julkisten palvelujen ja hallinnon alue. Koska asemakaavaluonnoksessa esitetty Välskärintien alueen pientalovaltainen käyttötarkoitus poikkeaa osayleiskaavan käyttötarkoituksesta, alueelle on laadittu MRL [39 §](#) mukainen yleiskaavallinen tarkastelu.

Uutta pientalorakentamista koskevilla kaavamääräyksillä on pyritty siihen, että rakennukset sopivat yhteen olemassa olevan rakennuskannan kanssa julkisivumateriaalin ja –värin sekä kattomuodon ja katteen värin osalta.

Rakennusalat on osoitettu siten, että mahdollisimman paljon puustoa säilyisi.

Tarkoituksena on, että uudet rakennukset sovitetaan maaston muotoihin siten, että vältetään suuria leikkauksia ja täyttöjä. Kaavamääräykset velvoittavat säästämään rakennuspaikoilla olemassa olevaa puustoa ja mahdollisuuksien mukaan myös muuta olemassa olevaa kasvillisuutta. Piharakentamisen osalta osa piha-alueesta tulee jättää luonnonmukaiseksi metsiköksi.

Avokalliota ja vanhaa puustoa oleva osa Välskärintien kaava-alueesta on osoitettu puistoksi. Välskärintien kaava-alueella on myös nykyinen epävirallinen paikoitusalue pienen avokallion laella osoitettu istutettavaksi alueeksi.

Kaavamääräyksiä täydennetään yleisillä määräyksillä. Näistä rakentamisen ja ympäristön laatuun liittyviä ovat:

”Rakennuspaikoilla tulee säästää olemassa olevaa puustoa ja mahdollisuuksien mukaan myös muuta olemassa olevaa kasvillisuutta. Puusto juuristoalueineen tulee suojata, mikäli sen läheisyydessä suoritetaan rakennustoimenpiteitä.

Alueet on rakennettava siten, että olevia maaston muotoja ja korkeusasemia muutetaan mahdollisimman vähän. Rakennukset tulee sovittaa maaston muotoihin siten, että vältetään suuria leikkauksia ja täyttöjä.

Rakennukset on rakennettava julkisivu- ja kattomateriaalien sekä kattomuodon suhteen yhteensovittaen lähiympäristön kanssa. Julkisivujen päämateriaaleina sallitaan maalattu puu tai rappaus. Laudoituksen tulee olla yhdensuuntaista sokkelista räystäääseen. Väreinä tulee käyttää lämpimiä, maanläheisiä värisävyjä.”

Liitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
Kaavaluonnoskartat
Kaavaselostus liitteineen

Esittelijä

Kaupunkikehitysjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunkikehityslautakunta päättää asettaa 12.10.2023 päivätyn asemakaavaluonnoksen Märynummen päiväkotitontit nähtäville MRA 30 §:n mukaisesti 30 vrk:n ajaksi ja pyytää siitä tarvittavat viranomaislausunnot.

Asemakaavan muutos koskee Märynummen korttelia 32a ja osia korttelista 104.

Asemakaavan muutoksella muodostuu korttelit 37, 38, 39 ja osa korttelista 104 sekä katu- ja puistoaluetta.

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Tiedoksianto

Maankäyttöpalvelut/kaavoitus