

Asemakaavan muutos, Märynummen päiväkotitontit

Kaupunkikehityslautakunta 24.10.2023 § 163

Valmistelija

Kaavoitusarkkitehti Elisa Tegel, elisa.tegel@salo.fi, 02 778 5105

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-alue 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

Elinvoimajaosto 29.10.2024 § 119

Valmistelija

Kaavoitusarkkitehti Elisa Tegel, elisa.tegel@salo.fi, 02 778 5105

Kaavaluonnos oli laatimisvaiheen kuulemista varten (MRA 30§) nähtävillä 23.11.-22.12.2023 välisen ajan.

Luonnoksesta saatiin kolme lausuntoa. Mielipiteitä ei saatu.

Saadut lausunnot

Varsinais-Suomen ELY-keskus toteaa lausunnossaan tiivistettynä seuraavaa:

Kaavan vaikutuksia tulee arvioida paitsi yleiskaavan kannalta myös suhteessa nykytilaan. Suunnittelualue on suureksi osaksi metsäistä, luonnontilaisen kaltaista aluetta, jolla on virkistysarvoa. Vaikutukset ilmastonmuutokseen tulee arvioida hillinnän ja sopeutumisen näkökulmista. Kaavaluonnoksen yleiset määräykset, joilla maaston muotoa ja arvokasta puustoa pyritään säilyttämään, ovat oikeansuuntaisia alueen viihtyisyyttä ja ilmastokestävyyttä ajatellen. Ilmastohaittoja syntyy oletettavasti eniten rakentamisen hiilipäästöistä ja alueen hiilivaraston ja -nielun menetyksestä.

Kaavan ilmastovaikutuksia voitaisiin edelleen parantaa määräyksillä, joissa esimerkiksi edellytetään vähähiilisten materiaalien käyttöä julkisivujen lisäksi myös runkorakenteissa, kierrätysmateriaalien käyttöä sekä energiatehokkuutta, passiivista ja aktiivista aurinkoenergian hyödyntämistä, rakenteellista ylälämmöltä suojautumista ja vanhojen puiden säästämistä.

Pohjavedensuojelu on asianmukaisesti huomioitu kaavaluonnoksessa. Kaavaan olisi tarpeen liittää määräys, jolla varmistetaan puistoiksi (VP) merkittyjen alueiden pysyminen mahdollisimman luonnontilaisina ja arvokkaimman puuston säilyminen.

Vaikka kaava-alue onkin pieni, osoitetaan siinä rakentamista aikaisemmin rakentamattomaan metsäympäristöön. Jotta kaavan vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen voitaisiin tunnistaa ja mahdollisuuksien mukaan minimoida, tulisi alueelta tehdä luontoselvitys, jossa selvitetäisiin, esiintyykö alueella uhanalaisia lajeja tai luontotyyppejä.

Liikenne

Kaavaselostuksessa on esitetty moottoritien melun vaikutukset kaava-alueelle, mutta Vaskiontieltä eli seututieltä 224 todennäköisesti aiheutuva melua sen varten kaavassa osoitetulle AP-tontille ei ole selvitetty. Asemakaavassa tulee varmistaa melusuojauksen tarpeellisuus antamalla määräys ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyydestä mahdolliselle melualueelle sijoitettaville uusille rakennuspaikoille. Lisäksi rakennuspaikkojen kohdalla on hyvä varmistua melusuojauksesta oleskelualueiden osalta.

Maantien viereen osoitettua asutusta koskee valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista 993/1992. Tienpitäjä ei vastaa melusuojauksen toteuttamisesta olemassa olevan maantien melualueelle syntyvän maankäytön osalta.

Caruna:

Vaikutukset sähkönjakeluun: Kaava-alueen sähkönkäyttö tulee kasvamaan ja alueelle tarvitaan uusia kaapelointeja. Otetaan tarkemmin kantaa kaavan tarkentuessa.

Siirtokustannusten jako: Mahdolliset tarvittavat johtosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

Carunalla ei ollut muuta huomautettavaa kaavaluonnoksesta, pyysivät kuitenkin mahdollisuutta antaa lausunto vielä ehdotusvaiheessa.

Varsinais-Suomen pelastuslaitos:

Ei huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

Carunan ja pelastuslaitoksen lausunnoissa ei ollut suoraan kaavaehdotukseen vaikuttavia asioita, mahdollisesti tarvittavat muutokset ratkaistaan alueen yksityiskohtaisemman suunnittelun yhteydessä.

Kaavaehdotus

Kaavaehdotuskarttoihin ei ole tehty muutoksia.

Alueilta laadittiin kasvillisuus selvitys 29.5.2024. Selvityksessä ei havaittu mitään merkittäviä luonnonarvoja. Lajisto on hyvin tavanomaista, mutta selvityksessä havaitut vieraslajit pitäisi hävittää tonteilta.

Lisäksi selvitettiin myös alueen linnustoa paikallisilta lintuharrastajilta. Selvityksen/tietojen mukaan Märynummen päiväkotien tontit eivät ole linnustollisesti merkittäviä.

Kaava-alueelle on teetetty meluselvitys (Taratest Oy 27.3.2024.). Selvityksessä todetaan muun muassa, että merkittävimmät suunnittelukohteeseen vaikuttavat tieliikenteen äänilähteet ovat Vaskiontie ja Hirvitien niiden välittömän läheisyyden vuoksi. Selvityksessä on määritetty meluntorjuntasuositukset ja annettu suositukset asema-kaavamääräyksistä. Kaavaehdotukseen on lisätty liikennemeluselvityksessä suositeltuja kaavamääräyksiä.

Kaavaehdotuksen ilmastovaikutusten arviointia on täydennetty ja arviointia on tehty myös hiilikartan avulla. Kaavaehdotukseen on lisätty määräyksiä liittyen energiatehokkuuteen ja kierrätysmateriaaleihin sekä hiilijalanjälkeen.

ELY:n lausuntoon perustuen on tehty seuraavia muutoksia kaavamääräyksiin:

Luonnoksessa: Luonnonmukaisena säilytettävä alueen osa. Alueella tulee maanpinta säilyttää nykyisellään, louhintoja ei saa tehdä, puusto tulee säilyttää ja pinnan muu kasvillisuus tulee pääosin säilyttää. Pienimuotoisia kattamattomia terasseja, kulkureittejä ja istutusalueita alueelle saa rakentaa. Rakennusala saa tehdä vähäisiä poikkeamia suojellulle alueelle.

Ehdotuksessa: Luonnonmukaisena säilytettävä alueen osa. Alueella tulee maanpinta säilyttää nykyisellään, louhintoja ei saa tehdä, puusto tulee säilyttää ja pinnan muu kasvillisuus tulee pääosin säilyttää. Maaston kulumista vähentävät pienimuotoiset rakenteet poluilla ovat sallittuja.

Luonnoksessa: VP Puisto

Ehdotuksessa: VP-1 Puisto. Alueen puusto on säilytettävä ja sitä on tarvittaessa vahvistettava. Alueella on suosittava luonnonmukaista kasvillisuutta ja puustoa.

Lisättiin seuraavat yleismääräykset:

Kaikilla korttelialueilla on sovellettava energiatehokkaan rakentamisen periaatteita. Energiankulutus on pidettävä alhaisena ja on oltava valmius hyödyntää uusiutuvia energianlähteitä. Hiilijalanjälki on pidettävä pienenä. Rakennusten kattopintojen suuntauksessa ja muotoilussa tulee pyrkiä huomioimaan aurinkoenergian tuotantomahdollisuudet arkkitehtuuriin integroiduilla järjestelmillä.

Asuin- ja talousrakennusten julkisivujen materiaalin on oltava puuta ja rakenteiden pääasiallisena materiaalina tulee hyödyntää puuta.

Yhteiskäyttöön tulevat ulko-oleskelu- ja leikkialueet tulee sijoittaa siten, että päiväaikainen melutaso LAeq7-22 on alle 55 dB ja yöaikainen melutaso LAeq22-7 on alle 45 dB. Ulko-oleskelualueita ei tule sijoittaa liikennemelulähteiden puolelle, ilman erillistä melusuojausta.

Ampujantien kaava-alueella Vaskiontien puoleisen rajan läheisyyteen ja Välskärintien kaava-alueella Hirvitien puoleiselle rajalle tulee sijoittaa melusuojaus tai muilta osin tulee varmistua, että Vnp 1993/92 päiväajan ohjearvo 55 dB sekä yöajan ohjearvo 45 dB alittuvat oleskeluun tarkoitetuilla alueilla.

Melutasoja tulee tarkastella rakennuslupavaiheessa, jolloin piha-alueen perustamiskorot ovat tarkemmin selvillä.

Ampujantien kaava-alueella parvekkeet tulee lasittaa.

Lisäksi yleismääräyksiin lisättiin myös seuraavat kaupunkikuvaa ja ympäristöä koskevat määräykset:

- Aidan tulee materiaaleiltaan ja muulta ulkoasultaan sopeutua rakennusten arkkitehtuuriin.
- VP alueisiin rajautuvilla tonteilla pihojen aitaamista viheralueen puoleisilla sivuilla tulee välttää ja korvata aidat pensasaidanteilla.
- Hulevesien laatua ei saa heikentää rakentamisen aikana.
- Tonteilla tulee suosia luonnonmukaisia hulevesien käsittelyratkaisuja.

AP-tontit:

- Olevan puuston säilyttämiseksi ja hulevesien hallitsemiseksi tonteille tulee rakennusluvan yhteydessä laatia pihasuunnitelma.

Esittelijä

Elinvoimajohtaja

Päätösehdotus

Elinvoimajaosto ehdottaa kaupunginhallitukselle, että se asettaa 16.10.2024 päivätyn Märynummen päiväkotitonttien asemakaava muutoksen virallisesti nähtäville (MRA 27 §) 30 vuorokauden ajaksi ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot.

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

Elinvoimajaosto hyväksyi päätösehdotuksen.

Tiedoksianto

Toimistopalvelut
Maankäyttöpäalvelut

Kaupunginhallitus 18.11.2024 § 349

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää asettaa 16.10.2024 päivätyn Märynummen päiväkotitonttien asemakaava muutoksen virallisesti nähtäville (MRA 27 §) 30 vuorokauden ajaksi ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot.

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 Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

Tiedoksianto Asemakaavayksikkö

Kaupunginhallitus 10.02.2025 § 49

Valmistelija Kaavoitusarkkitehti Elisa Tegel, elisa.tegel@salo.fi, 02 778 5105

Kaavaehdotus asetettiin MRA 27§:n mukaisesti julkisesti nähtäville 4.12.2024 – 10.1.2025.

Ehdotuksesta ei saatu muistutuksia. Lausuntoja pyydettiin ja saatiin kaksi.

Lausunto, Varsinais-Suomen Ely-keskus:

”Pyysitte lausuntoa kaavaehdotuksesta Märynummen päiväkotitontit. ELY-keskus ei anna kaavasta lausuntoa, vaan kommentoi ehdotusta näin sähköpostitse. Kaavan ilmastovaikutuksia on arvioitu hyvin, käyttäen apuna Hiilikartta-työkalua. Kaavaehdotuksessa on useita ympäristön laatua ja ilmastomuutoksen hillintää edistäviä määräyksiä, joilla ohjataan mm. maaston ja kasvillisuuden käsittelyä ja edistetään kestävyyttä rakentamisessa ja energian käytössä. Alueelta on tarkasteltu luontotyyppit, kasvillisuus ja arvioitu kohteen linnustollinen merkitys luonnosvaiheen jälkeen, mitä ELY-keskus pitää tärkeänä, jotta kaavatyössä voidaan huomioida mahdolliset luontoarvot. Erityisiä luonnonsuojelulain turvaamia luontoarvoja ei havaittu. Isotuomipihlajaa havaittiin ja luontoselvityksessä se on suositeltu poistettavaksi, mitä ELY-keskus pitää hyvänä. Näin varmistetaan alueella luonnontilaisen kangaskasvillisuuden säilymistä. /s-määräystä on täsmennetty luonnosvaiheen jälkeen paremmin luonnonympäristöä säästäväksi, mitä pidetään hyvänä muutoksena. ELY-keskuksen luonnosvaiheessa esittämät huomautukset liikennemelusta ja sen huomioimisesta kaavassa on huomioitu hyvin. ELY-keskus toteaa vielä, että tienpitäjä ei vastaa melusuojauksen toteuttamisesta olemassa olevan maantien melualueelle syntyvän uudisrakentamisen osalta.”

Carunalla ei ollut lausunnossaan huomautettavaa. Asemakaavan muutoksen mahdollistaman asuinrakentamisen seurauksena alueelle tulee mahdollisesti rakentaa pienjännitekaapeleita.

Kaavakarttaan ei ole tehty muutoksia.

Esittelijä Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus Kaupunginhallitus ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto hyväksyy 12.10.2023 päivätyn ja 16.10.2024 täydennetyn asemakaavan muutoksen Märynummen päiväkotitontit.

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 Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

Tiedoksianto Toimistopalvelut

Maankäyttöpalvelut

Kaupunginvaltuusto 03.03.2025 § 13
2460/10.02.03/2023

Esittelijä	Kaupunginhallitus
Päätösehdotus	<p>Kaupunginhallitus ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto hyväksyy 12.10.2023 päivätyn ja 16.10.2024 täydennetyt asemakaavan muutoksen Märynummen päiväkotitontit.</p> <p>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.</p>
Päätös	Kaupunginvaltuusto hyväksyi päätösehdotuksen.
Tiedoksianto	ELY-keskus Caruna Rakennusvalvontapalvelut Maankäyttöpalvelujen palvelualue Asemakaavayksikkö