

Kaupunkikehityslautakunta

02.03.2021

Aika 02.03.2021 klo 17:00 - 18:12

Paikka Sähköinen koikous

Käsitellyt asiat

§	Otsikko	Sivu
42	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	3
43	Pöytäkirjan tarkastaminen sekä tiedoksi antaminen kunnan jäsenelle	4
44	Asioiden käsittelyjärjestyksen hyväksyminen	5
45	Tilinpäätös ja toimintakertomus vuodelta 2020, kaupunkikehityslautakunta	6
46	Toiminta ja talous tammikuu 2021, kaupunkikehityslautakunta	8
47	Muurlan koulun vanhan osan kellarikerroksen korjausten hankinta	9
48	Sitoutuminen suurkeittiökoneiden ja -laitteiden hankintaan, Sarastia Oy	11
49	SMPS Salon Meripelastajat ry:n avustaminen	13
50	Heikki Tammisen valtuustoaloite leikkipuiston rakentamisesta Perttelin Inkereelle	16
51	Osmo Fribergin valtuustoaloite liikenneturvallisuuden parantamiseksi	18
52	Kaavoituskatsaus 2021	20
53	Kaavoituksen käynnistämissopimus, 734-555-3-326 Tammipuisto	23
54	Kaavoituksen käynnistämissopimus, Salon Sokeri Oy	25
55	Ranta-asemakaavan muutos, Armonlaakso, luonnosvaihe	27
56	Asemakaava, Vuohensaari, ehdotusvaihe	29
57	Suunnittelutarveratkaisu, Mököinen 734-423-1-132	36
58	Suunnittelutarveratkaisu, Uskelan Isokylä 734-409-7-43 m-a	42
59	Poikkeaminen, Bondtyko 734-555-3-119	52
60	Poikkeaminen, Förby 734-777-2-20	54
61	Poikkeaminen, Murom 734-785-1-1	57
62	Lausunto Kirjakkalan ruukin rakennusten ja ruukkialueen suojelemisesta rakennusperintölailla	62
63	Salon kaupungin ilmasto- ja ympäristöohjelma vuosille 2016 - 2020, loppuraportti	66
64	Etuosto-oikeuden alaisten kiinteistöjen kaupat 1.1. - 31.1.2021	68
65	Selityspyyntö 9.2.2021 mennessä, KHO, valituslupahakemus ja valitus, ostoliikenne 2019	69
66	Viranhaltijapäätökset	70
67	Tiedoksi tulleet asiat	71

Osallistujat

	Nimi	Klo	Tehtävä	Lisätiedot
Läsnä	Tammi Timo	17:00 - 18:12	puheenjohtaja	
	Wallius Jerina	17:00 - 18:12	2. varapuheenjohtaja	
	Anttila Jarkko	17:00 - 18:12	jäsen	
	Eskola Jouni	17:00 - 18:12	jäsen	
	Hellström Pia	17:00 - 18:12	jäsen	
	Hjelt Mika	17:00 - 18:12	jäsen	
	Hoikkala-Savolainen Anne	17:00 - 18:12	jäsen	
	Karhulahti Arttu	17:00 - 18:12	jäsen	
	Koski Taina	17:00 - 18:12	jäsen, pöytäkirjan tarkastaja	
	Lehti Pasi	17:00 - 18:12	jäsen	
	Leivonen Sanna	17:00 - 18:12	jäsen, pöytäkirjan tarkastaja	
	Turtiainen Taro	17:00 - 18:12	jäsen	
	Järvelä Eija	17:00 - 18:12	varajäsen	
Poissa	Mänkäri Marjaana		1. varapuheenjohtaja	
Muu	Tapio Marko	17:00 - 18:12	kaupunginhallituksen edustaja	
	Niemi Pihla	17:00 - 18:12	nuorisovaltuuston edustaja	
	Vainio Ari	17:00 - 18:12	asiantuntija	
	Mannervesi Mika	17:00 - 18:12	esittelijä	
	Koskinen Eeva	17:00 - 18:12	pöytäkirjanpitäjä	

Pöytäkirja nähtävillä

Tarkastettu pöytäkirja pidetään nähtävillä 10. maaliskuuta 2021 alkaen Salon kaupungin yleisessä tietoverkossa.

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Kaupunkikehityslautakunta 02.03.2021 § 42

Kuntalain 103 §:n mukaan kokous on päätösvaltainen, kun enemmän kuin puolet jäsenistä on saapuvilla.

Esityslista on lähetetty toimielimen päättämällä tavalla neljä päivää ennen kokousta.

Kaupunkikehitysjohdaja:

Kaupunkikehityslautakunta toteaa kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös:

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Pöytäkirjan tarkastaminen sekä tiedoksi antaminen kunnan jäsenelle

Kaupunkikehityslautakunta 02.03.2021 § 43

Kaupunkikehityslautakunnan 20.6.2017 § 5 päätöksen mukaan pöytäkirja tarkastetaan kokousta seuraavana maanantaina ja sen tarkastaa kaksi kokouksessa tehtävään nimettyä jäsentä.

Tarkastettu pöytäkirja julkaistaan kaupungin yleisessä tietoverkossa kuntalain 140 §:n mukaisesti.

Pöytäkirja tarkastetaan 8.3.2021 ja tarkastettu pöytäkirja julkaistaan kaupungin yleisessä tietoverkossa 10.3.2021.

Kaupunkikehitysjohdaja:

Kaupunkikehityslautakunta valitsee tämän kokouksen pöytäkirjan tarkastajiksi jäsenet Taina Koski ja Sanna Leivonen.

Päätös:

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Asioiden käsittelyjärjestyksen hyväksyminen

Kaupunkikehityslautakunta 02.03.2021 § 44

Kaupunkikehityslautakunnalle on toimitettu kokouksen esityslista.
Hallintosäännön 148 §:n mukaan asiat käsitellään esityslistan mukaisessa järjestyksessä, ellei toimitella muuta päätä.

Hallintosäännön 149 §:n mukaan toimitella voi esittelijän ehdotuksesta tai jäsenen ehdotuksesta, jota on kannatettu, ottaa enemmistöpäätöksellä käsiteltäväksi asian, jota ei ole mainittu kokouskutsussa.

Kaupunkikehitysjohdaja:

Kaupunkikehityslautakunta päättää käsitellä asiat ennalta jaetun esityslistan mukaisesti.

Päätös:

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Tilinpäätös ja toimintakertomus vuodelta 2020, kaupunkikehityslautakunta

210/02.06.01.03/2021

Kaupunkikehityslautakunta 02.03.2021 § 45

Valmistelija: kaupunkikehitysjohdaja Mika Mannervesi, mika.mannervesi@salo.fi, 044 778 5001, kaupungingeodeetti Ari Vainio, ari.vainio@salo.fi, 044 778 5400, yhdyskuntateknisten palvelujen kaupungininsinööri Petri Virtanen, petri.virtanen@salo.fi, 044 778 5201, tilapalvelujen kaupungininsinööri Janne Lehto, janne.lehto@salo.fi, 044 778 5116, ravitsemis- ja puhtaanapitopäällikkö Anu Sorvari-Happonen, anu.sorvari-happonen@salo.fi, 044 778 5900, hankintapäällikkö Päivi Kohvakka, paivi.kohvakka@salo.fi, 044 778 5011

Kuntalain 113 §:n mukaan kunnan tilikausi on kalenterivuosi. Tilikaudelta on laadittava tilinpäätös, joka on saatettava valtuuston käsiteltäväksi tilikautta seuraavan vuoden kesäkuun loppuun mennessä. Tilinpäätökseen kuuluvat tase, tuloslaskelma, rahoituslaskelma ja niiden liitteenä olevat tiedot sekä talousarvion toteutumisvertailu ja toimintakertomus. Kuntalain 115 §:n mukaan toimintakertomuksessa on esitettävä selvitys valtuuston asettamien toiminnallisten ja taloudellisten tavoitteiden toteutumisesta.

Lautakunnat antavat toimintakertomuksen kaupunginhallitukselle. Toimintakertomuksessa tulee esittää kehityskatsaus ja olennaiset tapahtumat palvelualueittain. Lisäksi toimintakertomuksen tulee sisältää vuoden 2020 tuloslaskelmamuotoisen talouden toteutumisvertailun. Toimintakertomukseen sisältyy myös tietojen keruu palvelualueiden vuoden 2020 toimintatietokortteihin sekä tilastotietoihin. Palvelualueille on annettu aikaa siten, että vuoden 2020 toimintakertomuksen tiedot tulee olla valmiina viimeistään 28.2.2021 mennessä.

Vuoden 2020 talousarvio on nettositova lautakuntatasolla eli lautakuntien toimintakate on valtuuston nähden sitova kuitenkin niin, että henkilöstömenoja ei saa käyttää muiden menojen katteena ja muita menoja ei voi käyttää henkilöstömenojen katteena.

Kaupunkikehityslautakunnan vuoden 2020 toimintakertomus, lautakuntatason tuloslaskelma, investointien toteuma vuodelle 2020 sekä toimintatietokortti ovat esityslistan liitteenä. Vuoden 2020 talousarviossa laadittiin tulokortti koko kaupunkikehityspalveluille. Tulokortti kokonaisuudessaan on esityslistan liitteenä.

Kaupunkikehityslautakunnan toteuma vuodelta 2020 ja olennaiset poikkeamat

Kaupunkikehityslautakunnan tilinpäätös vuodelta 2020 osoittaa, että kaupunkikehityslautakunnan käyttötalouden talousarvio toteutui erittäin hyvin. Lautakunnan toimintakulut alittuvat merkittävästi lähes 3 miljoonaa euroa, josta ulkoiset toimintakulut alittuivat hieman yli 3 miljoonaa euroa. Palvelujen ostot alittuivat noin 1,5 miljoonaa euroa sekä aineet, tarvikkeet ja tavarat noin 780.000 euroa. Toimintakulujen merkittävä alitus johtuu poikkeuksellisesta vuodesta. Talvikunnossapito sekä muun muassa rakennusten lämmitys, sähkön käyttö ja korjaukset tulivat arvioitua

edullisemmiksi. Lisäksi liikennepalveluissa kaikkien kuljetusten osalta suoritteet jäivät arvioitua pienemmiksi, eikä joukkoliikenteessä ollut ennakoitua tarvetta ruuhka-aikojen lisävuoroille. Henkilöstökulut alittuivat koko kaupunkikehityslautakunnan osalta noin 850.000 euroa. Koronapandemiasta johtunut palkanmaksun keskeytys osan ravitsemis- ja puhtaanapitopalvelujen henkilöstön kohdalla alensi henkilöstökuluja.

Tulot alittuivat noin 917 000 euroa (ulkoiset ja sisäiset), josta taas ulkoiset tulot ylittyvät noin 259 000 euroa. Tulojen ylitys johtuu pääsääntöisesti pysyvien vastaavien luovutusvoitoista eli omaisuuden myynnistä aiheutuvasta voitosta. Vuoden 2020 aikana myytiin Rantasalon kiinteistö, joka toi merkittävän myyntivoiton kaupunkikehityspalveluille. Myös maksutuottoja saatiin yhdyskuntateknisistä palvelumaksuista arvioitua enemmän. Sisäiset tulot sen sijaan toteutuivat lähes 1,1 miljoonaa euroa alemmina johtuen pääsääntöisesti koronapandemian aiheuttamasta palvelujen kysynnän vähenemisestä.

Lautakunnan toimintakate oli talousarviossa 2020 -2 477 319 euroa, kun toteuma vuodelta 2020 on yhteensä -370 837 euroa.

Investointien toteuma

Investointien osalta hankkeet ovat toteutuneet pääosin suunnitellusti. Rakennushankkeista Muurlan koulun vuoden 2020 korjaukset tulivat runsaat 200 000 euroa arvioitua edullisemmiksi. Muurlan päiväkodin laajennus- ja korjaustyö toteutui 100 000 euroa arvioitua edullisemmin. Vuohensaaren huoltorakennuksen kustannukset siirtyivät lähes kokonaan vuodelle 2020. Hermannin koulun korjaukset alkoivat vasta aivan loppuvuodesta 2020, joten määrärahaa jäi käyttämättä reilut 450 000 euroa. Ollikkalan uuden päiväkodin vuoden 2020 määräraha ylittyi 30 000 eurolla, mutta alitti kuitenkin alkuperäisen kokonaiskustannusarvion puolella miljoonalla eurolla. Märyn uuden päiväkotikoulurakennuksen hanke on taas edennyt hieman arvioitua nopeammin ja sen osalta määräraha ylittyi runsaalla 250 000 eurolla. Uuden Perniön Kirkonkylän koulun rakentamisen aloittaminen siirtyi eri vaiheiden jälkeen vuodenvaihteeseen 2020/2021, joten sen osalta vuoden 2020 määräraha alittui runsaalla 1 270 000 eurolla.

Kaupunkikehitysjohtaja:

Kaupunkikehityslautakunta päättää hyväksyä liitteen mukaisen lautakunnan tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen tuloslaskelmineen vuodelta 2020 ja lähettää sen edelleen kaupunginhallituksen ja -valtuuston hyväksyttäväksi.

Päätös:

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Toiminta ja talous tammikuu 2021, kaupunkikehityslautakunta

711/02.02.02.01/2021

Kaupunkikehityslautakunta 02.03.2021 § 46

Valmistelija: hankintapäällikkö Päivi Kohvakka, paivi.kohvakka@salo.fi
p. 044 778 5011

Valtuuston hyväksymässä talousarviossa 2021 kohdassa talousarvion sitovuus todetaan, että talousarvion talouden toteutumista seurataan toimielimissä pääsääntöisesti kuukausittain.

Esityslistan liitteenä on kaupunkikehityslautakunnan ja sen alaisten vastuualueiden talouden kehitys ja toteumaluvut tammikuun 2020 osalta. Raportoinnin osalta on huomioitavaa, että kunkin kuukauden talouden luvut vahvistuvat kirjanpidossa aina seuraavan kuukauden 15. päivänä.

Kaupunkikehitysjohdaja:

Kaupunkikehityslautakunta merkitsee kaupunkikehityslautakunnan talouden toteuman tammikuulta 2021 tiedoksi.

Päätös:

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Liitteet

Liite 2 Toiminnan ja talouden kuukausiseuranta tammikuu 2021, kaupunkikehityslautakunta

Muurlan koulun vanhan osan kellarikerroksen korjausten hankinta

195/02.08.00.01.00/2021

Kaupunkikehityslautakunta 02.03.2021 § 47

Valmistelija: kiinteistöpäällikkö Janne Lehto, janne.lehto@salo.fi, p. 02 778 5116; talonsuunnitteluarkkitehti Tommi Kaarto, tommi.kaarto@salo.fi, p. 02 778 5102

Salon kaupungin tilapalvelut on pyytänyt 25.1.2021 päivätyllä tarjouspyynnöllä tarjouksia Muurlan koulun vanhan osan kellarikerroksen korjauksien hankinnasta. Urakassa koulun vanhan osan kellarin maanvastaiset rakenneosat korjataan sekä vaihdetaan pinnoitteita kellarin opetustiloissa ja liikuntasalin lattiassa. Tavoitteena on, että urakka voi käynnistyä viikolla 20/2021. Urakan tulee olla valmiina viimeistään 31.8.2021.

Hankinnasta julkaistiin 25.1.2021 hankintailmoitus HILMA:ssa ja kaupungin käyttämässä sähköisessä hankintajärjestelmässä eli Tarjouspalvelu.fi:ssä, jonne myös tarjoukset tuli jättää. Hankinnasta ilmoitettiin myös Salon kaupungin verkkosivuilla. Hankinnan ennakoidun arvon arvioitiin ylittävän rakennusurakoiden kansallisen kynnyksarvon. Hankintamenettely oli avoin menettely.

Tarjouspyyntöä koskien oli mahdollista 5.2.2021 klo 15.00 mennessä esittää lisätietokysymyksiä. Yhtään lisätietokysymystä ei esitetty.

Määräaikaan 19.2.2021 klo 12.00 mennessä tarjouksen jättivät seuraavat kolme yritystä: Rakennusliike Jalo & Fagerström Oy, SG-Rakentajat Oy, Big Palvelut Oy.

Tarjouspyynnön mukaan tarjoajan taloudellisen tilanteen tulee olla sellainen, että sen luottoluokitus Bisnode Finland Oy:n tai Suomen Asiakastieto Oy:n tai näitä vastaavan toimijan ratingluokituksessa on vähintään A tai sanallisena kuvauksena vähintään vastaava kuin Bisnode Finland Oy:n "luottokelpoinen" tai vähintään vastaava kuin Suomen Asiakastieto Oy:n "tyytyttävä".

Tarjouspyynnössä ilmoitettiin, että tarjoajan luottoluokitus tarkistetaan ensisijaisesti Luotettava Kumppani -palvelusta. Tarjouspyynnössä ilmoitettiin myös, että mikäli tarjoajan luottoluokitus ei selviä ko. palvelusta tai jos tarjoaja ei kuulu siihen, tarjoajan tulee liittää tarjoukseensa Bisnode Finland Oy:n tai Suomen Asiakastieto Oy:n tai näitä vastaavan toimijan raportti, joka sisältää tiedon tarjoajan luottoluokituksesta.

Tarjoajan ammatillisen pätevyyden osalta edellytettiin, että tarjoajalla on referensseinään vähintään kaksi kustannustasoltaan vastaavaa talonrakennuksen korjaushanketta, jotka on toteutettu viimeisen viiden vuoden aikana. Referenssit tuli ilmoittaa tarjouksessa. Big Palvelut ei ole ilmoittanut referenssejään tarjouksessaan. Referenssejä ei voi ilmoittaa jälkikäteen, vaan ne on tullut ilmoittaa tarjouksessa. Big Palvelut Oy:n tarjous ei tältä osin ole tarjouspyynnön mukainen ja se esitetään

hylättäväksi.

Muut tarjoajat täyttivät tarjoajille asetetut soveltuvuusvaatimukset ja niiden tarjoukset olivat tarjouspyynnön mukaisia.

Tarjotut hinnat (alv 0 %) olivat seuraavat:

Tarjoaja	Tarjoushinta
Rakennusliike Jalo & Fagerström Oy	257 600 €
SG-Rakentajat Oy	184 500 €

Tarjouspyynnön mukaisesti tarjousten valintaperusteena on hinnaltaan halvin tarjous, joka täyttää tarjouspyynnön vaatimukset.

Hinnaltaan halvimman tarjouksen on jättänyt SG-Rakentajat Oy, joten sitä esitetään valittavaksi hankinnan toteuttajaksi.

Kaupunkikehitysjohdaja

Kaupunkikehityslautakunta päättää valmistelun mukaisesti hylätä Big Palvelut Oy:n tarjouksen.

Kaupunkikehityslautakunta päättää hankkia Muurlan koulun vanhan osan kellarikerroksen korjauksien hankinnan halvimman tarjouksen jättäneeltä SG-Rakentajat Oy:ltä kokonaisurakkahintaan 184 500,00 euroa (alv 0 %).

Pöytäkirja tämän pykälän osalta tarkistetaan kokouksessa.

Päätös:

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Merkittiin pöytäkirjaan, että pöytäkirja tämän pykälän osalta tarkastettiin kokouksessa.

Sitoutuminen suurkeittiökoneiden ja -laitteiden hankintaan, Sarastia Oy

757/02.08.00.01.06/2021

Kaupunkikehityslautakunta 02.03.2021 § 48

Valmistelija: ravitsemis- ja puhtaanapitopäällikkö Anu Sorvari-Happonen, anu.sorvari-happonen@salo.fi, p. 044 778 5900, hankintapäällikkö Päivi Kohvakka, paivi.kohvakka@salo.fi, p. 044 778 5011, hankinta-asiantuntija Minka Velling, minka.velling@salo.fi, p. 044 778 2282

Sarastia Oy:n hankintapalvelut on kilpailuttanut suurkeittiöastioiden, -välineiden, -koneiden ja -laitteiden hankinnan sopimuskaudelle 31.1.2025 saakka. Kilpailutettu hankinta on sisältänyt kaksi osakokonaisuutta: 1. Suurkeittiöastiat ja -välineet ja 2. Suurkeittiökoneet ja -laitteet. Salon kaupungin ravitsemispalvelut on ennen tarjouspyynnön julkaisua ilmoittanut Sarastia Oy:lle kiinnostuksensa hankintaan osakokonaisuuden 2. Suurkeittiökoneet ja -laitteet osalta. Kiinnostuksen ilmoittaminen ei ole sitonut Salon kaupunkia sitoutumaan hankintaan. Vuosittaiseksi arvioiduksi ostovolyymiksi on ilmoitettu 50 000 euroa. Hankintaan kiinnostuksensa ilmoittaneet asiakkaat voivat liittyä Sarastia Oy:n kilpailuttamaan hankintaan milloin tahansa sopimuskauden aikana. Salon kaupungilla on osakokonaisuuden 1 osalta voimassa olevat sopimukset.

Sarastia Oy toimii yhteishankintayksikkönä, joka kilpailuttaa omistajilleen erilaisia hankintoja. Hankintalain 20 §:n mukaan hankintayksikkö voi hankkia tavaroita ja palveluita yhteishankintayksiköltä taikka tehdä tavara-, palvelu- ja rakennusurakkahankintoja käyttäen yhteishankintayksikön tekemää hankintasopimusta, puitejärjestelyä tai dynaamista hankintajärjestelmää. Hankintayksikön myös katsotaan täyttäneen hankintalain mukaiset velvoitteensa, kun se hankkii tavaroita tai palveluja yhteishankintayksiköltä taikka käyttäen yhteishankintayksikön tekemää hankintasopimusta, puitejärjestelyä tai dynaamista hankintajärjestelmää. Salon kaupunki hankintayksikkönä voi siten hyödyntää Sarastia Oy:n tekemiä kilpailutuksia ilmoittautumalla niihin yhteishankintayksikön määrittelemällä tavalla.

Sarastia Oy on tehnyt hankinnasta hankintapäätöksen 12.1.2021 ja sopimuskausi on alkanut 1.2.2021. Osakokonaisuuteen 2. Suurkeittiökoneet ja -laitteet on kilpailutuksen perusteella valittu Dieta Oy, Electrolux Professional Oy ja Metos Oy. Hankinta on puitejärjestely. Toimittajat on osakokonaisuudessa 2. Suurkeittiökoneet ja -laitteet asetettu tarjoustensa mukaisessa pisteytysjärjestyksessä seuraavaan etusijajärjestykseen: 1. Metos Oy, 2. Electrolux Professional Oy, 3. Dieta Oy. Puitejärjestelyssä tilaukset tehdään seuraavia ehtoja noudattaen: Mikäli kalenterivuoden aikana tehtävien sopimuksen piiriin kuuluvien yksittäisten hankintojen yhteenlaskettu arvonlisäveroton arvo alittaa hankintalain kansallisen kynnysarvon (tällä hetkellä 60 000,00 euroa), tilaaja voi tehdä yksittäisen hankinnan haluamaltaan puitejärjestelyssä mukana olevalta sopimustoimittajalta.

Mikäli kalenterivuoden aikana tehtävien sopimuksen piiriin kuuluvien yksittäisten hankintojen yhteenlaskettu arvonlisäveroton arvo on vähintään

hankintalain kansallisen kynnysarvon suuruinen, tulee kaikissa kalenterivuoden aikana tehtävissä yksittäisissä hankinnoissa noudattaa sopimustoimittajien etusijajärjestystä. Mikäli tavara tilataan täydentämään aiemmin yhdeltä sopimustoimittajista tilattua kokonaisuutta (täydennyshankinta) tai jos tiettyä tuotetta tai sen osaa saa vain yhdeltä sopimustoimittajalta, on tavara oikeus tilata kyseiseltä sopimustoimittajalta. Sarastia Oy on Salon kaupungille tarkentanut, että tilaaja saa vapaasti määritellä tarvitsemansa koneen ominaisuudet. Lisäksi mikäli suurkeittiökoneet ja -laitteet ovat mukana asiakkaan rakennusurakassa, on asiakkaalla oikeus tehdä hankinnat muilta kuin Sarastia Oy:n kilpailuttaman hankinnan sopimustoimittajilta.

Puitejärjestelyyn valitut toimittajat ovat tarjouksissaan ilmoittaneet myös alennusprosenttinsa yleisestä voimassaolevasta hinnastostaan. Alennusprosentit ovat kiinteät koko sopimuskauden ajan. Esityslistan oheismateriaalina on Sarastia Oy:n hankinnan sopimuskooste sekä hankinnan tarjouspyyntö. Sarastia Oy perii sopimustoimittajalta palvelumaksua, joka perustuu toimittajan sopimuksen alaiseen myyntiin hankintaan sitoutuneille asiakkaille. Palvelumaksun suuruus on 1,0 %. Sarastia Oy laskuttaa palvelumaksuprosentin määrittämän osuuden toimittajan sopimuksen alaisesta kokonaismyynnistä suoraan toimittajalta.

Salon kaupungin ravitsemispalvelut on yhdessä hankintapalvelujen kanssa selvittänyt asiaa ja sen perusteella esitetään, että Salon kaupunki liittyy Sarastia Oy:n kilpailuttamaan suurkeittiöastoiden, -välineiden, -koneiden ja -laitteiden hankintaan osakokonaisuuden 2. Suurkeittiökoneet ja -laitteet osalta koko sopimuskaudeksi eli 31.1.2025 saakka. Mikäli Sarastia Oy:n kilpailuttamaan hankintaan ei liitytä, tulee kaupungin kilpailuttaa suurkeittiökoneiden ja -laitteiden hankinta itse. Tehtyjen arvioiden mukaan hankinnan kilpailuttamisella kaupungin omana hankintana ei todennäköisesti saavutettaisi merkittävästi suurempia hyötyjä kuin mitä on saatavilla Sarastia Oy:n kilpailuttamalla hankinnalla. Hankinnan sopimuskausi on määräaikainen 31.1.2025, mutta sopimukset on mahdollista irtisanoa kuuden (6) kuukauden irtisanomisaikaa noudattaen koko sopimuskauden ajan.

Kaupunkikehitysjohdaja:

Kaupunkikehityslautakunta päättää sitoutua Sarastia Oy:n kilpailuttamaan yhteishankintaan suurkeittiökoneiden ja -laitteiden osalta.

Päätös:

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

SMPS Salon Meripelastajat ry:n avustaminen

287/00.04.01/2015

Kaupunkikehityslautakunta 02.03.2021 § 49

Valmistelijat: yhdyskuntateknisten palvelujen kaupungininsinööri Petri Virtanen, petri.virtanen@salo.fi, p. 02 778 5201; kaupunkikehitysjohtaja Mika Mannervesi, mika.mannervesi@salo.fi, puh. 044 778 5001

Salon kaupunki on avustanut SMPS Salon Meripelastajat ry:n toimintaa vuosina 2009-2014 ja vuosina 2015-2020 yhdistyksen kanssa on ollut voimassa yhteistyösopimus, joka on taannut vastaavan tulotason yhdistykselle. Koska yhteistyösopimuksen vastineena saadut palvelut on kilpailutettava, on tarkoituksenmukaisempi tapa edistää yhdistyksen toimintaa palata avustuskäytäntöön.

Tarkoitukseen varattua avustusrahaa ei ole olemassa vuoden 2021 talousarviossa eikä kaupunkikehityslautakunnalla ole toimivaltaa tarvittavan avustuksen myöntämiseen. Kate avustukselle voidaan osoittaa kaupunkikehityslautakunnan määrärahoista, mutta toimivallan puutteen johdosta asia on vietävä kaupunginhallituksen päätettäväksi.

Kaupunginvaltuuston 14.12.2020 § 106 hyväksymän vuoden 2021 talousarvion perusteluissa (s. 38) todetaan: "Talousarviovuoden aikana voi olla perusteltua tehdä toiminnallisia muutoksia, jolloin tulee tarve siirtää määrärahoja sitovuustasolta toiselle. Silloin, kun ei synny lisämäärärahatarvetta, voidaan määräraha siirtää sitovuustasolta toiselle ilman kaupunginvaltuuston päätöstä. Päätöksen tekee se toimielin, jolle kulloinkin kysymyksessä olevan asian päätösvalta kuuluu."

Taustaa

Salon Meripelastajat ry (www.salonmeripelastajat.fi/) on yksi Suomen Meripelastusseuran 59:stä vapaaehtoisvoimin toimivasta paikallisyhdistyksestä, jonka ensisijaisena tehtävänä on merihätään joutuneiden ihmishenkien pelastaminen. Tämän lisäksi yhdistys avustaa veneilijöitä ja aluksia myös muissa vaara- ja ongelmatilanteissa, vaikka ihmishenkiä ei olisikaan vaarassa. Pelastustyötä tehdään yhteistyössä viranomaisten kanssa ja yhdistyksen toiminta perustuu puhtaasti vapaaehtoisuuteen.

Taustana aiemmalla yhteistoimintasopimukselle on kaupungin avustusrahojen vähentäminen ja -käytäntöjen tiukentaminen vuonna 2014 sekä sen johdosta Marita Tuomisen tekemä hallitusaloite 23.6.2014 § 332. Aloitteen pohjalta käynnistettyjen neuvottelujen ja kaupunginhallituksen päätöksen 15.9.2014 § 380 mukaan avustusta parempana vaihtoehtona pidettiin yhteistyösopimusta.

Alkuperäinen päätös väylän ja venepaikkojen hoidon yhteistyösopimuksesta Salon kaupungin ja SMPS Salon Meripelastajat ry:n kanssa hyväksyttiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa 24.2.2015 § 33. Sitä on jatkettu kerran kaupunkikehityslautakunnan päätöksellä 2017

21.11.2017 § 108. Molempien päätösten jälkeen asiasta on allekirjoitettu sopimus ja jälkimmäiseen päätökseen perustunut sopimus päättyi 31.10.2020.

Hallintosäännön 26 § mukaan kaupunginhallitus päättää mm. "muiden kuin hyvinvointipalveluiden tai kaupunkikehityspalveluiden tai rakennus- ja ympäristövalvonnan toimialueeseen kuuluville yhteisöille myönnettävistä avustuksista". Kaupunkikehityslautakunnan päätösvallassa ei ole toisin kuin muiden lautakuntien kohdalla mainintaa "[päättää] toimialaansa kuuluvien avustusten myöntämisestä". Toimivaltaan on kylläkin määritetty "[päättää] kaupunkikehityslautakunnan toimialaan kuuluvien sopimusten hyväksymisestä".

Ajatus yhteistyölle on syntynyt kaupungin strategiasta vuosille 2015 - 2018; "Palveluratkaisut tukevat kaupunkilaisten omatoimisuutta ja aktiivista elämäntapaa". Yhteistyöllä on ollut tarkoitus varmistaa Salon Meripelastajien toiminta vastikkeellisella talkootyöllä kaupungin myöntämien vuotuisten toiminta-avustusten sijasta. Aikaisemmin venepaikkojen hoidosta vastasi varikkopäälikkö. Hän jäi eläkkeelle 2014 eikä korvaavaa työntekijää palkattu tilalle. Venepaikkalaskutus leanattiin vuonna 2015, josta lopputuloksena venepaikat laskutetaan vuosittain automaattisesti Focusa -ohjelmiston avulla. Kaupunki hoitaa edelleen laskutusta. Yhteistyösopimus on sisältänyt seuraavat veneilykauden aikana tehtävät työt:

Veneväylä Salonjoki – Vuohensaari

- Merimerkkien sijaintien tarkastukset + pienemmät siirrot, jotka onnistuvat omalla kalustolla. Nosturia vaativista töistä sovitaan erikseen.
- Linjataulujen näkyvyyden tarkistus ja edustan raivaus tarvittaessa
- Linjataulujen valojen tarkistus, ilmoitus puutteista kaupungille. Kaupunki vastaa sähköteknisistä korjauksista.
- Väylän syvyyden tarkkailu kaikuluotaimella / manuaalisesti
- Uppotukkien ja muiden liikennettä häiritsevien vesiesteiden tarkkailu ja poisto väyläalueelta

Laiturien tarkastukset Vuohensaaren pengersillan kulmassa, Teijolla, Kokkilassa ja Vartsalassa

- Laiturien tarkastukset purjehduskauden aikana
- Ylläpitokorjaukset tarvittaessa, materiaalit kaupungilta
- Ilmoitus kaupungille isommista puutteista ja mahdollisista tarvittavista lisätöistä. Kaupunki vastaa korjauksista esim. sähkö- ja maansiirtotyöt.
- Mahdollisista sukellustöistä sovitaan erikseen

Veneilijöille järjestetään kauden alussa info-tilaisuus.

Tilaisuuksien aiheita:

- Veneiden kiinnitykset ja solmut
- Turvavarusteet
- Liikennekulttuuri
- Vastuukysymykset

Nämä työt hankitaan nyt erikseen ulkopuoliselta palveluntuottajalta siltä osin kuin niitä ei ole mahdollista tai järkevää tehdä omana työnä.

Avustus

Viimeisen yhteistyösopimuksen voimassaoloaikana vuosikorvaus SMPS Salon Meripelastajat ry:lle oli 12 000 euroa. Kaupunki on maksanut yleisavustusta Meripelastajille ennen yhteistyösopimusta vuosittain 10 000 euroa. Yhteistyö sopimuskausilla 2015 – 2020 on sujunut yhdistyksen kanssa erittäin hyvin ja he ovat suoriutuneet sopimuksen mukaisista tehtävistä hyvin.

Kaupunkikehitysjohdaja:

Kaupunkikehityslautakunta ehdottaa kaupunginhallitukselle, että se päättää myöntää SMPS Salon Meripelastajat ry:lle 12 000 euron suuruisen avustuksen vuodelle 2021. Avustus katetaan kaupunkikehityslautakunnan talousarviosta palvelujen ostoon varatusta määrärahasta.

Päätös:

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Kaupunginvaltuusto

§ 107

14.12.2020

Kaupunkikehityslautakunta

§ 50

02.03.2021

Heikki Tammisen valtuustoaloite leikkipuiston rakentamisesta Perttelin Inkereelle

4829/00.02.50/2020

Kaupunginvaltuusto 14.12.2020 § 107

Heikki Tamminen teki seuraavan valtuustoaloitteen:

"Salon kaupunginvaltuustolle 23.11.20

Valtuustoaloite leikkipuiston rakentamiseksi Perttelin Inkereelle

Salon Perttelissä, Inkereen kylässä asuu paljon lapsiperheitä ja näin ollen myös paljon pieniä lapsia. Kylässä on hieno koulu, jonka ansiosta kylään on syntynyt uudisrakentamista.

Inkereellä ei kuitenkaan ole ainuttakaan leikkipuistoa. Lähimmät leikkipuistot sijaitsevat Perttelin Kaivolassa ja Hähkänällä, joihin tulee Inkereeltä matkaa edestakaisin lyhimmilläänkin viisi kilometriä.

Inkereellä ainut vaihtoehto on mennä lasten kanssa päiväkodin tai koulun pihalle leikkimään, mutta niihin on mahdollista mennä vasta päiväkodin ja koulun työpäivän jälkeen tai viikonloppuisin.

Leikkipuisto on pieni mutta tärkeä panostus lasten ja lapsiperheiden viihtyvyyteen. Siellä sekä lapset että heidän vanhempansa luovat sosiaalisia suhteita.

Aloitteesta on vireillä saman sisältöinen kuntalaisaloite. Tämä valtuustoaloite on tehty kuntalaisaloitteen perustajan kanssa yhteistyössä.

Heikki Tamminen, ps."

Kaupunginvaltuusto päätti lähettää aloitteen kaupunginhallituksen valmisteltavaksi.

Kaupunkikehityslautakunta 02.03.2021 § 50

Valmistelija: kaupunginpuutarhuri, Matti Nikander, matti.nikander@salo.fi, 02 778 5327

Inkereellä, Paltankujan ja Inkereen koulun välisessä puistometsässä sijainnut ja Perttelin kunnan aikoinaan toteuttama leikkipaikka purettiin vuonna 2013. Kyseisen leikkipaikan välineet olivat iäkkäitä, eivätkä täyttäneet enää miltään osin ulkoleikkipaikkojen leikkivälineille määriteltyjä turvallisuuskriteerejä. Leikkivälineiden huonokuntoisuus oli osaltaan syynä siihen, että leikkipaikan käyttö oli merkittävästi vähentynyt. Leikkipaikkaa ei oltu perustettu asemakaavan osoittamalle paikalle.

Leikkipaikan purkamisen jälkeen Inkereellä ei ole ollut kaupungin ylläpitämää leikkipaikkaa. Viime vuosien aikana viheraluetiimille on esitetty

Kaupunginvaltuusto

§ 107

14.12.2020

Kaupunkikehityslautakunta

§ 50

02.03.2021

toiveita lasten leikkipaikan perustamisesta Inkereelle. Kuten aloitteessakin on esitetty, niin asuinalueiden leikkipaikat ovat tärkeitä kohtaamispaikkoja lapsille ja heidän vanhemmilleen.

Voimassa olevassa asemakaavassa Inkereelle on osoitettu neljä paikkaa lasten leikkipaikalle. Yksi näistä osoitetuista paikoista ei ole kuitenkaan kaupungin omistamalla maalla. Kolmeen muuhun asemakaavassa osoitettuun paikkaan leikkipaikka on mahdollista toteuttaa ja näistä kolmesta paikasta valitaan sijainniltaan sopivin.

Kaupunkikehityspalvelujen viheraluetiimi käynnistää Inkereen lasten leikkipaikan suunnittelutyön. Työn tavoitteena on suunnitella maasto-olosuhteet huomioon ottaen mahdollisimman saavutettava, turvallinen ja virikkeellinen lasten lähileikkipaikka.

Suunnittelutyössä otetaan huomioon Inkereen asuinalueen asukkaiden leikkipaikan sijainnille ja toiminnoille esittämät toiveet mahdollisuuksien mukaan.

Inkereen leikkipaikan alustava toteutusaikataulu on investointimäärärahojen puitteissa vuonna 2022.

Kaupunkikehitysjohtaja:

Kaupunkikehityslautakunta päättää, että aloitteessa esitetyn lasten leikkipaikan suunnittelu Inkereelle käynnistetään. Leikkipaikan rakentamisesta päätetään suunnitelman valmistuttua investointimäärärahojen puitteissa.

Kaupunkikehityslautakunta toteaa aloitteen loppuun käsitellyksi.

Päätös:

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Kaupunginvaltuusto

§ 9

01.02.2021

Kaupunkikehityslautakunta

§ 51

02.03.2021

Osmo Fribergin valtuustoaloite liikenneturvallisuuden parantamiseksi

444/00.02.50/2021

Kaupunginvaltuusto 01.02.2021 § 9

Osmo Friberg teki seuraavan valtuustoaloitteen:

"Valtuustoaloite liikenneturvallisuuden parantamiseksi nk 110-tien ja Retailparkin risteyksessä.

Kaupungin tulisi yhdessä Elyn kanssa pohtia eri keinoja kävely ja polkupyörä liikenteen estämiseksi nk:Retail parkin risteyksessä, 110-tien ylittävät jalankulkijat ja pyöräilijät vaarantavat tieliikennettä päivittäin ylittäessään laittomasti 110-tie ruuhkaisella risteysalueella,risteysalueella on sattunut useita henkilövahinkoon johtavia onnettomuuksia sekä lukematonmäärä läheltä piti tilanteita vuosien aikana.

Salossa 01.02.2021
Osmo Friberg Kok."

Kaupunginvaltuusto päätti lähettää aloitteen kaupunginhallituksen valmisteltavaksi.

Kaupunkikehityslautakunta 02.03.2021 § 51

Valmistelija: Suunnitteluinsinööri Mikko Söderholm,
mikko.soderholm@salo.fi 02 778 5200

Osmo Friberg on tehnyt valtuustoaloitteen liikenneturvallisuuden parantamiseksi maantie 110 varrella sijaitsevan Retail Parkin liittymäalueen kohdalla. Aloitteen mukaan tietä ylittävät päivittäin jalankulkijat ja pyöräilijät, jotka toiminnallaan vaarantavat liikenneturvallisuutta liittymän kohdalla. Liittymäalueella on tapahtunut vuosien 2015-2019 aikana kaksi peräänajo-onnettomuutta.

Maantie 110:n Retail Parkin liittymäkohdan parantaminen on kirjattu erilliseksi parantamiskohteeksi toimenpideohjelmaan, joka on osa Salon kaupungin uutta liikenneturvallisuussuunnitelmaa. Toimenpide on osoitettu ELY-keskuksen vastuualueelle toteutettavaksi. Liittymäkohdan liikenneturvallisuutta tullaan parantamaan osana toimenpideohjelman toteuttamista ELY-keskuksen toimesta. Parantamistoimenpiteet toteutetaan kohteelle myönnettyjen määrärahojen puitteissa.

Kaupunkikehitysjohdaja:

Kaupunkikehityslautakunta päättää antaa valtuustoaloitteeseen valmistelun mukaisen vastauksen.

Kaupunginvaltuusto

§ 9

01.02.2021

Kaupunkikehityslautakunta

§ 51

02.03.2021

Kaupunkikehityslautakunta toetaa aloitteen loppuunkäsittelyksi.

Päätös:

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Kaupunkikehityslautakunta	§ 6	26.01.2021
Kaupunginhallitus	§ 50	08.02.2021
Kaupunkikehityslautakunta	§ 52	02.03.2021

Kaavoituskatsaus 2021

118/10.00.00.01/2021

Kaupunkikehityslautakunta 26.01.2021 § 6

Valmistelijat: kaavoitusarkkitehti Virpi Elovaara, asemakaavapäällikkö Tarja Pennanen, yleiskaavapäällikkö Timo Alhoke ja kaupunkikehitysjohtaja Mika Mannervesi, mika.mannervesi@salo.fi, p. 02 778 5001

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 7 § mukaan kunnan tulee laatia vuosittain kaavoituskatsaus, jossa kerrotaan vireillä olevista ja laadittavaksi tulevista kaavahankkeista, jotka eivät ole merkitykseltään vähäisiä. Kaavoituskatsauksesta on tiedotettava sen tarkoituksen kannalta sopivalla tavalla.

Maankäyttöpalvelut on valmistellut vuoden 2021 kaavoituskatsauksen käsiteltäväksi 26.1.2021 pidettävässä kaupunkikehityslautakunnan kokouksessa, minkä jälkeen kaupunginhallitus hyväksyy asiakirjan.

Kaavoituskatsaus julkaistaan kokonaisuudessaan kaupungin kaavoituksen internet-sivuilla: www.salo.fi/kaavoituskatsaus.

Kaavoituskatsaukseen on sisällytetty kaavoitusohjelman mukaisesti uusia kaavatöitä kaupungin strategian toteuttamisen sekä riittävän tonttitarjonnan ja elinkeinoelämän toimintaedellytysten turvaamiseksi.

Kaavoituskatsauksessa selostetaan lyhyesti kaava-asiat ja niiden käsittelyvaiheet sekä kuvataan kaavoitusprosessi ja se, miten kaavoitukseen voi vaikuttaa. Kaavojen aikatauluja tarkennetaan hankekohtaisissa osallistumis- ja arviointisuunnitelmissa. Lisäksi osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ilmoitetaan kaavan valmisteluvaiheet, lähitulevaisuudessa tapahtuvat kuulemisajankohdat sekä vastuusuunnittelijan yhteystiedot.

Kaavoituskatsauksessa kuvataan, milloin vaaditaan kaavamuutosta, poikkeamispäätöstä tai suunnittelutarveratkaisua. Kaavoituskatsaukseen sisältyy lisäksi arvio asumiseen varattujen tonttien riittävyydestä (MRL 7 §).

Kaupunginvaltuuston 16.4.2018 hyväksymä strategia on edelleen perustana maankäytön suunnittelun tavoitteille tulevina vuosina. Strategian yhteydessä hyväksyttiin kymmenen kärkihanketta: Tulevaisuuden asumisympäristö, Tulevaisuuden liikkumisjärjestelmä, Salon sairaalan tulevaisuus, Tunnin juna, Toimiva työyhteisö, Kt 52 kehittäminen Salon kohdalla II vaihe, Salo IoT Campus, Ekovoimalaitokseen tukeutuva kiertotalouspuisto, Salo 2021 –hanke sekä Oppimisympäristöuudistus ja Oppiva Salo toisaalta edellyttävät toteutuakseen monia kaavahankkeita, mutta toisaalta luovat edellytyksiä muulle kehitymiselle, jota taas toisilla kaavahankkeilla mahdollistetaan.

Tunnin Junan edellyttämä yleiskaavamuutokset ja Hajalan osayleiskaava saadaan vuoden 2021 alkupuoliskolla kaupunginvaltuuston käsiteltäväksi.

Kaupunkikehityslautakunta	§ 6	26.01.2021
Kaupunginhallitus	§ 50	08.02.2021
Kaupunkikehityslautakunta	§ 52	02.03.2021

Asemakaavan laatiminen käynnistyy mm. uudella Tavolannummen alueella, missä moottoritien tarjoamat yhteydet tukevat alueen kehittymistä. Ydinkeskustan kehittäminen pääsee ottamaan askeleen eteenpäin, kun ns. paviljonkikaava on saanut lainvoiman ja työtä sidosryhmien kanssa päästään jatkamaan yhteisen keskustavision muodostamiseksi ja toteuttamiseksi. Vuohensaaren asemakaava edennee kaupunginvaltuuston käsittelyyn ja linjaa ainutlaatuisen virkistysalueen kehittämistä. Keskusta-alueiden päivitetty vuokrausperiaatteet ja Salonjoen varren kehittämissuunnitelma luovat pohjaa joesta hyötyvän kaupunkiympäristön luomiselle. Kt 52:n uuden linjauksen edellyttämä asemakaava saataneen myös kaupunginvaltuuston käsittelyyn.

Rautatieaseman ja Salonrankadun välisen alueen kehittämissuunnitelma kuvaa, miten Tunnin Junan myötä paraneva saavutettavuus vaikuttaa Salon keskustaan. Useat kaavahankkeet eri puolilla kaupunkia etenevät eri vaiheissa ja lukuisat maanomistajien kanssa yhteistyössä tehtävät hankekaavat helpottavat sitä, että mahdollisimman moni asukas voisi toteuttaa unelmiaan ja yritykset suunnitelmiaan toteutumiseksi.

Kaupunkikehitysjohdaja:

Kaupunkikehityslautakunta esittää liitteenä olevan kaavoituskatsauksen 2021 kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi ja edelleen lähetettäväksi tiedoksi kaupunginvaltuustolle.

Päätös:

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Kaupunginhallitus 08.02.2021 § 50

Kaupunginjohtaja:

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä liitteenä olevan kaavoituskatsauksen 2021 ja esittää kaupunginvaltuustolle, että se merkitsee katsauksen tiedoksi.

Päätös:

Timo Lehti esitti Huittisen kannattamana, että kaavoituskatsaus palautetaan valmisteluun siten, että siinä huomioidaan Kiikalan-Suomusjärven -kaavan edistäminen ja pienteollisuus- ja logistiikka-alueen kehittäminen.

Juhani Nummentalo palasi kokoukseen kello 17:36.

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti hyväksyä Lehden esityksen.

Kaupunkikehityslautakunta 02.03.2021 § 52

Kaupunkikehityslautakunta	§ 6	26.01.2021
Kaupunginhallitus	§ 50	08.02.2021
Kaupunkikehityslautakunta	§ 52	02.03.2021

Valmistelijat: kaavoitusarkkitehti Virpi Elovaara, asemakaavapäällikkö Tarja Pennanen, yleiskaavapäällikkö Timo Alhoke ja kaupunkikehitysjohdaja Mika Mannervesi, mika.mannervesi@salo.fi, p. 02 778 5001

Kaavoituskatsaus 2021 on tuodaan uudelleen kaupunkikehityslautakunnan käsiteltäväksi, koska kaupunginhallitus palautti sen 8.2.2021 § 50 valmisteluun.

Kaupunginhallituksessa aiemmin esille olleeseen kaavoituskatsaukseen verrattuna on hankkeen E18 Kiikala-Suomusjärvi liittymä-alueen asemakaavan kuvaustekstissä esitettyjä tavoitteita täydennetty ja lisätty aluetta osoittava kartta sekä nimetty kaavalle vastuuhenkilö.

Kaavan tavoitteena on kehittää Kiikala-Suomusjärven liittymäalueen pohjoispuolta yleiskaavan mukaisesti pienteollisuus- ja logistiikka-alueena sekä asumiseen. Asemakaavan aikataulu ja rajausta tarkentuvat, kun neuvottelut alueen maanomistajien kanssa etenevät.

Asemakaavan laatiminen edellyttää maan hankkimista kaupungin omistukseen tai maanomistajien kanssa laadittavia sopimuksia asemakaavoituksen käynnistämisestä.

Kaupunkikehitysjohdaja:

Kaupunkikehityslautakunta esittää liitteenä olevan kaavoituskatsauksen 2021 kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi ja edelleen lähetettäväksi tiedoksi kaupunginvaltuustolle.

Päätös:

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Kaavoituksen käynnistämissopimus, 734-555-3-326 Tammipuisto

34/10.02.03/2021

Kaupunkikehityslautakunta 02.03.2021 § 53

Valmistelijat: kaavoitusarkkitehti Virpi Elovaara, virpi.elovaara@salo.fi, yleiskaavapäällikkö Timo Alhoke, timo.alhoke@salo.fi p. 02 778 5113

Kiinteistön 734-555-3-326 omistajat ovat anoneet asemakaavan muutosta. Aluetta koskevaa kaavamuutosta esitetään vuoden 2021 kaavoituskatsaukseen.

Kaava-alue

Kiinteistönomistajien kanssa on käyty neuvotteluja kaavahankkeesta syksyn 2020 aikana. Kaava-alue koostuu kiinteistöstä 734-555-3-326 Mathildedalissa Tullintien varrella. Kaava-alue on kooltaan 3,064 ha. Kaavan aluerajaus käy ilmi käynnistämissopimuksen liitekartasta.

Tavoitteet ja käynnistämissopimus

Maanomistaja on asettanut tavoitteeksi, että alue asemakaavoitetaan maajoitustiloille sekä niitä tukeville palveluille sekä asumiselle. Tavoitteena on myös puistoalueen toteuttaminen kaava-alueen keskelle. Kaava-alueelle on tavoitteena n. 6000 kerrosneliömetriä rakennusoikeutta.

Sopimusalueen asemakaavan muutos laaditaan kaupungin omana työnä ns. hankekaavana, jossa maanomistaja laadituttaa alustavat luonnossuunnitelmat asemakaavan laatimisen pohjaksi yhteistyössä kaupungin kaavoituksen kanssa. Kaavan työnimenä on asemakaavan muutos, Tammipuisto.

Kaavoittaja on lähettänyt sopimusluonnoksen kommentoitavaksi 5.2.2021 asemakaavamuutoksen hakemuksen tekijälle. Sopimusluonnos on hyväksytty maanomistajien puolesta. Sopimusten tarkoituksena on, että kaupunki ja maanomistajat sopivat sopimusalueen asemakaavoituksen käynnistämisestä ja siihen liittyvistä ehdoista.

Maankäyttösopimuksesta neuvotellaan myöhemmin kaavaprosessin kuluessa. Maankäyttösopimusneuvottelut käydään nyt hyväksyttävän käynnistämissopimuksen ja kaavaehdotuksen perusteella. Maankäyttösopimus tulee aikanaan asemakaavan kanssa samanaikaisesti hyväksyttäväksi.

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta tiedotetaan samalla, kun sitä koskevista osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedotetaan. Esityslistan liitteenä on ehdotus käynnistämissopimukseksi.

Kaupunkikehitysjohdaja:

Kaupunkikehityslautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että se hyväksyy liitteen mukaisen sopimuksen ja päättää käynnistää asemakaavamuutoksen laatimisen kiinteistöllä 734-555-3-326.

Sopimus tulee voimaan, kun Salon kaupunginhallituksen hyväksymispäätös on saanut lainvoiman ja sopimus on allekirjoitettu.

Päätös:

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Liitteet

- Liite 5 Tammipuisto - Kaavan käynnistämissopimus
- Liite 6 Tammipuisto - Kaavan käynnistämissopimus, nettiversio

Kaavoituksen käynnistämissopimus, Salon Sokeri Oy

671/10.02.03/2021

Kaupunkikehityslautakunta 02.03.2021 § 54

Valmistelija: asemakaavapäällikkö Tarja Pennanen,
tarja.pennanen@salo.fi, p. 02 778 5101

Salon entisen sokeritehtaan osa-alueen asemakaavamuutos otettiin mukaan vuoden 2020 kaavoituskatsaukseen Salon Sokeri Oy:n aloitteesta. Maanomistajan ja kaupungin edustajien välisissä neuvotteluissa on vuoden 2020 aikana keskusteltu alustavasti kaavamuutoksen tavoitteista, sisällöstä ja reunaehdoista.

Kaava-alue

Kaava-alue koostuu Salon Sokeri Oy:n omistamasta kiinteistöä 734-414-1-31, Nordic Sugar Oy:n omistamista kiinteistöistä 734-417-1-84 ja 734-417-1-82 sekä kiinteöstä 734-16-9901-0-M601 (kiinteistöjärjestelmän mukaan kirjattu omistus on Cultor Oyj:llä ja kirjaamaton luovutus Danisco Finland Oy:lle). Kaava-alueen koko on noin 11 ha. Kaavan aluerajaus käy ilmi liitekartasta.

Tavoitteet ja käynnistämissopimus

Maanomistajan tavoitteena on alueen sisäisen katuyhteyden järjestäminen, jotta alueelle voidaan muodostaa ja pienteollisuustontteja.

Kaupungin tavoitteena on alueen katuyhteyksien järjestäminen Merikulmantieltä sekä rakentamisen mahdollistaminen alueella lisäselvitysten tulokset huomioon ottaen. Kaupungin tavoitteet tarkentuvat kaava-asian edetessä hallinnollisessa käsittelyssä

Sopimusalueen asemakaavan muutos laaditaan kaupungin omana työnä. Kaavan työnimenä on Salon Sokeri Oy asemakaavamuutos.

Kaavoittaja on lähettänyt sopimusluonnoksen kommentoitavaksi 15.2.2021 asemakaavamuutoksen hakemuksen tekijälle. Salon Sokeri Oy:n puolesta Timo Takatalo on hyväksynyt sopimusluonnoksen. Sopimusten tarkoituksena on, että kaupunki ja maanomistajat sopivat sopimusalueen asemakaavoituksen käynnistämisestä ja siihen liittyvistä ehdoista.

Maankäyttösopimuksesta neuvotellaan myöhemmin kaavaprosessin kuluessa. Maankäyttösopimusneuvottelut käydään nyt hyväksyttävän käynnistämissopimuksen ja kaavaehdotuksen perusteella. Maankäyttösopimus tulee aikanaan asemakaavan kanssa samanaikaisesti hyväksyttäväksi.

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta tiedotetaan samalla, kun sitä koskevasta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedotetaan.

Liitteet

- Käynnistämissopimus
- Kartta kaava-alueesta.

Kaupunkikehitysjohtaja:

Kaupunkikehityslautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus hyväksyy liitteen mukaisen sopimuksen ja päättää käynnistää asemakaavamuutoksen kiinteistöillä 734-414-1-31, 734-417-1-84 ja 734-417-1-82 sekä 734-16-9901-0-M601.

Sopimus tulee voimaan, kun Salon kaupunginhallituksen hyväksymispäätös on saanut lainvoiman ja sopimus on allekirjoitettu.

Päätös:

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Liitteet

- Liite 7 Salon Sokeri Oy - Kaava-aluekartta
- Liite 8 Salon Sokeri Oy - Kaavan käynnistämissopimus

Ranta-asetemakaavan muutos, Armonlaakso, luonnosvaihe

2869/10.02.04/2019

Kaupunkikehityslautakunta 02.03.2021 § 55

Valmistelija: yleiskaavapäällikkö, Timo Alhoke, timo.alhoke@salo.fi, p. 044 778 5113

Armonlaakson ranta-asetemakaavan muutoksen kaavanlaatija Antti Peltö-Timperi, Maanmittauspalvelu Peltö-Timperi Ky:stä on toimittanut 13.11.2020 päivätyn kaavaluonnoksen kaupungin maankäyttöpalveluille asetettavaksi nähtäville laatimisvaiheen kuulemistä varten.

Kaavoitus on jo aiemmin kuulutettu vireille ja sitä koskeva osallistumis- ja arviontisuunnitelma on asetettu nähtäville 16.11.2019 alkaen. Sitä koskien ei ole esitetty mielipiteitä.

Kaavaluonnoksessa Armonlaakson matkailua ja loma-asutusta palveleva korttelialue on kaavan tavoitteiden mukaisesti jaettu kahteen kaavalliseen korttelinosaan siten, että pääosa suojelluista vanhoista rakennuksista sijoittuu toiseen rakennuspaikkaan, kun taas uudemmat rakennukset sijoittuvat pääosin toiselle rakennuspaikalle. Kaavanlaatijan mukaan Armonlaakson ranta-asetemakaavan muutoksella pyritään turvaamaan ja säilyttämään kalastajakylän vanhaan saaristolaisperinteeseen kuuluva rakennuskanta. Säilyttämisen edellytyksenä on, että Armonlaakson RN:o 1:1 kiinteistön alue voidaan jakaa kahdeksi eri kaavalliseksi kiinteistöksi. Jakamisen jälkeen pihapiiri ja rakennukset muodostavat jatkossakin ehjän kokonaisuuden.

Jaetut alueet (lohkominen 19.8.2020) on merkitty matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi (RM) ja matkailua sekä loma-asutusta palvelevaksi korttelialueeksi (RM-1). RM-1 alueella sijaitsee pääosa suojelluista rakennuksista. Omistuksellisesti jako on siis jo tehty, mutta kaavallisesti alue on voimassa olevassa kaavassa yhtenä rakennuspaikkana.

Vanhat rakennukset on suojeltu kaikissa aluetta koskevissa kaavoissa. Kalastajakylässä on vanhaan saaristolaisperinteeseen kuuluvaa rakennuskantaa kuten asuinrakennuksia, aittoja, venevaja ja tuulimylly. Vanhin rakennuskanta on peräisin 1700 - 1800 luvulta. Kylän pohjoispuolella sijaitsee vanha kalkkilouhos. Maanomistaja on ylläpitänyt ja entisöinyt alueen rakennuksia.

Ranta-asetemakaavalla muodostuu kortteli 1 sekä retkeily- ja ulkoilualue, luonnonsuojelu-, venevalkama-, maa- ja metsätalousaluetta. Rakennusoikeuksia on järjestetty uudella tavalla, kuitenkin niin että kokonaisrakennus vähenee 35 kerrosneliömetriä. Poistettuja rakennusoikeuksia ovat mm. konesuoja 170 m² ja eläinrakennus 200 m². Vastaavasti taas merkittävimmät lisäykset ovat lomarakennusoikeus 120 m² ja asuinrakennus 150 m². Lomarakennusoikeus on sijoitettu rantavyöhykkeelle, kun taas asuinrakennus sijaitsee ns. takamaastossa suojellun pihapiirin ja maantien välisellä alueella.

Kaavaluonnos mahdollistaa loma-asuntoyksiköiden lisäyksen (1 - 3, yht. 120 m²) loma- ja matkailualueen sisällä. Näitä ei voida kuitenkaan muodostaa omiksi kiinteistöikseen, vaan kaavallisesti siis muodostuu kaksi lomakylätyyppistä kiinteistöä. Kummallekin lomakyläalueelle on kaavaluonnoksessa sijoitettu vakinaiseen asumiseen tarkoitettu rakennusala aiemman yhden vakituisen asunnon sijasta.

Maankäyttöpalvelut ei vielä tässä yhteydessä ota kantaa kaavoittajan esittämään kokonaismitoitukseen, mutta voidaan todeta, että Särkisalon rantayleiskaavassa alue on varattu Loma- ja matkailualueeksi (R). Näitä alueita eivät koske tavanomaiset rantaviivanormit, vaan niiden mitoitusta tulee tarkastella vastaaviin loma- ja matkailualuehankkeisiin suhteutettuna. Rakennusoikeuden määrä ei kuitenkaan vielä edellytä varsinaisen asemakaavan laatimista, vaan asia voidaan ratkaista ranta-asemakaavalla.

Lisäksi aluetta koskee yleiskaavassa määräys: "Alue, jolla ympäristö säilytetään (/s). Alueen merkintä koskee maisemallisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaita alueita rakennuksineen". /s-1 osoittaa että kohde on seudullisesti merkittävä. Ympäristön tilaan vaikuttavia toimenpiteitä suoritettaessa ja rakennettaessa on kiinnitettävä huomiota siihen, ettei alueen maisemallista, kulttuurihistoriallista tai luonnonolosuhteista johtuvia arvoja vaaranneta tai heikennetä.

Maanomistajan toimeksiannosta valmisteltu kaavaluonnos voidaan asettaa nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten. Esityslistan liitteenä on luonnos Armonlaakson ranta-asemakaavan muutokseksi sekä siihen liittyvä kaavaselostus.

Kaupunkikehitysjohtaja:

Kaupunkikehityslautakunta päättää hyväksyä liitteenä olevan ja 13.11.2020 päivätyn luonnoksen Armonlaakson ranta-asemakaavan muutokseksi ja asettaa luonnoksen nähtäville laatimisvaiheen kuulemista varten sekä pyytää tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Liitteet

Liite 9 Armonlaakso - Kaavaluonnos
Liite 10 Armonlaakso - Kaavaselostus

Kaupunkikehityslautakunta

§ 197

20.10.2020

Kaupunkikehityslautakunta

§ 56

02.03.2021

Asemakaava, Vuohensaari, ehdotusvaihe

1522/10.02.03/2020

Kaupunkikehityslautakunta 20.10.2020 § 197

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Virpi Elovaara, virpi.elovaara@salo.fi,
p. 044 778 5114

Kaavan vireilletulo, lähtökohdat ja tavoitteet

Asemakaava Vuohensaari on tullut vireille 9.5.2020. Asemakaava käynnistettiin kaupungin aloitteesta. Asemakaavan laadinta on kaupungin kaavoitusohjelmassa vuodelle 2020 ja sisältyy Salon kaupunginhallituksen 30.3.2020 §116 hyväksymään kaavoituskatsaukseen vuodelle 2020.

Vuohensaari on Salon kaupungin omistama salolaisten ja matkailijoiden käytössä oleva virkistys- ja matkailualue 5 kilometrin etäisyydellä Salon keskustasta. Suuri osa saaresta on luonnontilaista metsä- ja kallioaluetta, jossa kulkevat luonto- ja maisemapolut. Saaren itäosa on suojeltu luonnonsuojeluilla vuonna 2007 ja se kuuluu myös Viurilanlahden Natura-alueeseen.

Viurilan kartano lahjoitti saaren Salon kauppalalle vuonna 1933. Lahjakirjan ehdoissa on edellytetty saaren muuttamista luonnonpuistoksi ja käyttämistä virkistysalueena. Lahjakirjassa korostetaan erityisesti lasten ja nuorten viihtyvyyttä sekä alueen luontoarvojen säilyttämistä ja hyödyntämistä virkistykseen ja opastukseen. Saareen rakennettiin Aarne Eklundin suunnittelema uimalaitos 1934. 1800-luvulla saarta oli jo kutsuttu Kreivin kansanpuistoksi.

Asemakaavan tavoitteena on osoittaa asemakaavalla saaren luonnonsuojelualue ja mahdollistaa nykyisten toimintojen kehittyminen ja mahdollisten uusien toimintojen syntyminen saarelle luonto- ja virkistysarvot huomioiden.

MRL 72 §:n mukaan meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena. Asemakaavalla osoitetaan uudet rakennuspaikat alueelle ja mahdollistetaan jatkossa rakennusten luvittaminen rakennuslupamenettelyllä.

Vuohensaaren kehittämistä koskeva karttapohjainen kysely oli avoinna 9.5.-25.5.2020. Kyselyyn saatiin 235 vastausta. Tärkeinä alueina koettiin uimaranta ja siihen liittyvät kallioalueet, leikkipuisto ja luontopolun reitit. Samoille alueille kohdistui myös eniten kehittämistoimenpiteitä. Tapahtumista esiin nousivat erilaiset musiikkitapahtumat, liikuntaan ja luontoon liittyvät tapahtumat ja toiminnot. Parannusta kaivattiin alueen saavutettavuuteen jokirantaa pitkin ja venereitin kehittämistä. Yhteystarve Vaisakon luonnonsuojelualueelle nousi myös esiin. Penkkejä, grillauspaikkoja ja valaistusta toivottiin lisää. Sauna uimarannan yhteyteen ja hyppytorni oli toi-

Kaupunkikehityslautakunta
Kaupunkikehityslautakunta

§ 197
§ 56

20.10.2020
02.03.2021

veena useammissa vastauksissa. Kehittämisen ohella toivottiin pidettävän kiinni lahjakirjan ehdoista ja luontoarvojen säilyttämisestä.

Suunnittelualueen nykytilanne

Maakuntakaava

Maakuntakaavassa alue on merkitty seuraavasti:

Retkeily- ja matkailutoimintojen alue/ kohde (TPLMK, VSMK) Matkailukohde (SSMK) Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät retkeily- ja matkailualueet.

Virkistysalue (TPLMK, VSMK, SSMK, TKSMK) Ja -kohde (VSMK, SSMK) Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät ulkoilu-, retkeily-, urheilu- ja muut virkistysalueet.

Maa- ja metsätalousvaltainen alue (TPLMK, VSMK, SSMK, TKSMK)

Natura-alueet (VSMK, SSMK, TKSMK) Valtioneuvoston Natura 2000-päätöksen mukaan rajatut alueet.

Merkittävä rakennetun ympäristön kokonaisuus/ -ryhmä/ -alue (VSMK, SSMK, TKSMK) Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät vaalittavat rakennetut ympäristöt. Tunnus viittaa luetteloon inventoiduista rakennetun ympäristön kokonaisuuksista (sr), ryhmistä (srr) ja alueista (sra).

Salon yleiskaava 2020

Suunnittelualueella on voimassa Salon yleiskaava 2020. Kaavassa alue on merkitty seuraavasti:

Luonnonsuojelualue (SL). Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, jotka saattavat vaarantaa alueen suojeluarvoja. Suojelumääräys on voimassa kunnes alue on muodostettu luonnonsuojelualain mukaiseksi suojelualueeksi.

Lähivirkistysalue (VL).

Retkeily- ja ulkoilualue (VR). Suositus: Alueen hoidon tulee edistää luonnon monimuotoisuutta ja virkistyskäyttöä.

Vesialue (W). Alueella on MRL 43.2 § ja 128 § mukainen toimenpiderajoitus.

Natura 2000-verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue. Alueen suojeluarvojen huomioon ottamisesta on säädetty LSL 65 ja 66 §:issä.

Sr2142 maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristökohde. Numero viittaa yleiskaavaselostuksen arvokohteiden luetteloon.

Sr143 Paikallisesti arvokas kulttuuriympäristökohde. Numero viittaa yleiskaavaselostuksen arvokohteiden luetteloon.

Venesatama/ venevalkama.

Uimaranta.

Pääulkoilureitti tai kevyen liikenteen reitti, sijainti ohjeellinen.

Yhdystie/ kokoojkatu

Asemakaava

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

Kaavaluonnos

Kaavaluonnos tehtiin yleiskaavan pohjalta huomioiden aikaisemmin tehty kehittämissuunnitelma ja Vuohensaaren kyselyssä esille nousseet kehittämisideat.

Kaupunkikehityslautakunta
Kaupunkikehityslautakunta

§ 197
§ 56

20.10.2020
02.03.2021

Kaavassa korostuu alueen virkistys- ja matkailukäyttö. Matkailuvaunualue säilyy nurmialueilla. Alueelle osoitetaan rakennusoikeutta lisämajoitustilojen rakentamiseksi. Kaavassa osoitetaan suojelluiksi rakennuksiksi vanha saunarakennus ja tanssilava yleiskaavan mukaisesti ja lisäksi esitetään suojeltavaksi ns. Ahtelan torppa ja siihen liittyvä piha-alue sekä ns. vanha putkarakenus rannassa.

Luonnonsuojelualue osoitetaan asemakaavaan yleiskaavan rajauksen mukaisesti. Monet Vuohensaaren kyselyssä esiin nousseista ideoista ovat toteutettavissa ilman asemakaavaan osoitettua kaavamerkintää. Toiveissa esiin noussut uimarannan saunarakennus on toteutettavissa vanhan saunarakennuksen läheisyyteen. Pitkällä tähtäimellä olisi tavoiteltavaa palauttaa vanha saunarakennus alkuperäiseen käyttöön erityisesti siinä vaiheessa, kun korvaavaa uutta majoitustilaa on rakennettu. Majoitustiloille on osoitettu rakennusoikeutta vaunualueen jatkeeksi purettavan huoltorakennuksen tilalle ja vaihtoehtoisesti uuden huoltorakennuksen läheisyyteen. Lisäksi puumajatyyppejä 10 neliön rakennuksia ilman vesi- ja viemäriiliittymää on mahdollista toteuttaa leikkipuiston läheisyyteen. Nykyisen saunan paikalle osoitetaan lisää rakennusoikeutta mahdollistamaan uuden saunarakennuksen rakentaminen palvelemaan kaupunkilaisia ja matkailijoita. Leikkipuiston edessä olevalle rannalle osoitetaan mahdollisuus vajojen rakentamiselle veneiden, kanoottien yms. vuokrausmahdollisuuksia ajatellen. Saaren etelärannalle venevalkaman yhteyteen on mahdollista sijoittaa kelluvia, palvelua tarjoavia laivoja, rakennuksia, rakenteita ja laitteita.

Paikoitusalueen laajentamiseen osoitetaan lisää aluetta nykyisen paikoitusalueen jatkeeksi. Lisää paikoitusaluetta on mahdollista toteuttaa Salon joen kehittämissuunnitelman mukaisesti Joenkouranpuiston alueelle.

Rakennusten sopivuuteen ympäristöön ohjataan yleisillä määräyksillä. Rakennusten julkisivujen tulee olla pääosin puuta. Rakennusten tulee olla rakennusryhmittäin kattomuodoltaan, materiaaleiltaan ja väriykseltään yhtenäinen.

Rakennusoikeutta on 1400 k-m². Suojelluille rakennuksille ei ole määritelty rakennusoikeutta. Kaava ei mahdollista pysyvää asumista alueella. Matkailuvaunualuetta on osoitettu osalle lähivirkistysaluetta.

Esityslistan liitteet

- osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- kaavaluonnoskarta
- luonnosvaiheen kaavaselostus liitteineen

Oheismateriaalina on Vuohensaaren kyselyn yteenvetoraportti.

Kaupunkikehitysjohtaja:

Kaupunkikehityslautakunta päättää asettaa 12.10.2020 päivätyn asemakaavaluonnoksen Vuohensaari nähtäville MRA 30 §:n mukaisesti 30 vrk:n ajaksi ja pyytää siitä tarvittavat viranomaislausunnot.

Kaupunkikehityslautakunta

§ 197

20.10.2020

Kaupunkikehityslautakunta

§ 56

02.03.2021

Asemakaava koskee Vuohensaaren (21) kaupunginosan kiinteistöä 439:1:265 ja osaa kiinteistöstä 410:1:74.

Asemakaavalla muodostuu Vuohensaaren (21) kaupunginosan yleisiä alueita.

Päätös:

Pasi Lehti esitti: Vuohensaaren asemakaavaluonnokseen lisätään, ennen sen nähtäville asettamista, tulevaa mahdollista Paikku-, taksi- tai muuta julkista henkilöliikennettä varten laituri, johon julkisen liikenteen vene tai alus voi kiinnittyä. Mänkäri ja Turtiainen kannattivat Pasi Lehden esitystä.

Jarkko Anttila esitti: Lisätään uimarannalle tulevan saunarakennuksen yhteyteen mahdollisuus ravintolalle. Leivonen ja Mänkäri kannattivat Jarkko Anttilan esitystä.

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi yksimielisesti esittelijän pohjaesityksen Pasi Lehden ja Jarkko Anttilan esityksillä lisättynä.

Kaupunkikehityslautakunta 02.03.2021 § 56

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

Kaavaluonnos oli laatimisvaiheen kuulemista varten (MRA 30§) nähtävillä 2.11.-1.12.2020 välisen ajan Halikon virastotalossa. Luonnosvaiheessa jätettiin 7 kirjallista lausuntoa ja 2 mielipidettä.

Tiivistelmä mielipiteistä ja lausunnoista

Toinen mielipiteistä korosti Vuohensaaren lahjakirjan ehtoja ja saaren avoimuutta kaikille käyttäjille. Mielipiteessä esitettiin myös saaren puolella olevan ajoväylän leventämistä ja osoittamista pysäköintiin. Majoitustilojen, tapahtumien ja toimintojen lisäämistä Vuohensaareen ei pidetty toivottavana.

Salon Seudun Melamogulit Ry esitti kanoottien säilytyspaikan ja laiturin osoittamista Joenkouranpuiston lähivirkistysalueelle.

Varsinais-Suomen Ely-keskuksen lausunnossa todettiin, että muutoksia maisemassa tulee havainnollistaa ja niiden merkittävyyttä arvioida. Huomiota kannattaisi kiinnittää rantamaisemaan ja kelluvien rakenteiden maisemavaikutuksiin, mutta myös metsäisille ja erikoisen alaville paikoille aiotuun rakentamiseen. Rakentaminen tulisi sopeuttaa myös saaren arvokaaseen rakennuskantaan ja miljööseen.

Lisäksi asemakaavan yhteydessä olisi tarpeen arvioida kaavan vaikutuksia Viurilanlahden Natura 2000 -alueen suojeluperusteena oleviin lajeihin. Lisäksi Ely-keskus toi esille Vuohensaaren alueella merivedestä aiheutuvan tulvariskin. Lausunnossa edellytettiin pengertieltä korkeutta +2,70 N2000, mikä on noin 1,5 metriä nykyistä tienpintaa korkeampi.

Kaupunkikehityslautakunta
Kaupunkikehityslautakunta

§ 197
§ 56

20.10.2020
02.03.2021

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo totesi lausunnossaan, että Muinaisjäännöskohde Vuohensaari sekä muut kulttuuriperintökohteet Viurilan torpan kellari ja Viurilan tie tulee lisätä kaavakarttaan asianmukaisin suojelun kohdemerkinnöin ja -määräyksin. Vastuumuseo esitti lisäksi, että luonnoksessa suojeltavaksi osoitettujen rakennusten lisäksi myös kahvilan ja saaren vartijan asunnon säilyminen varmistetaan asemakaavalla. Lisäksi edellytettiin vaikutusten arviointia kaavan maisemallisten vaikutusten osalta ja uimarannan viereen osoitetun saunarakennuksen rakennusoikeuden vähentämistä.

Metsähallitus totesi lausunnossaan, että kaavaluonnoksessa visualisoitu köysilossi Vaisakkoon tulisi mahdollisesti uhkaamaan suojelualueen ylläpitämiä luontoarvoja ja lisäksi pienen suojelualueen kävijämääriä kestäättömästi. Metsähallitus totesi myös, että ulkoilmakonserttien järjestäminen saattaa uhata Vuohensaaren suojelualueen, Vaisakon luonnonsuojelualueen ja Viurilanlahden Natura-alueen linnustoa sekä näiden alueiden yleistä luonnonrauhaa. Siten kovaa melua aiheuttavia tapahtumia ei tulisi sallia ainakaan lintujen pesimäaikaan ja tapahtuma-alueiden suunnittelussa tulisi kiinnittää erityistä huomiota meluntorjuntaan ja melurajoihin.

Muihin lausuntoihin ei ollut vastattavaa.

Tiivistelmä vastineista

Kaavaan liittyvään havainnekuvaan esitetyt toiminnot ovat Vuohensaaresta tehdystä kyselystä poimittuja kaupunkilaisten esittämiä ideoita, joita voidaan pitkällä aikavälillä toteuttaa mahdollisuuksien mukaan. Saareen tulevaa tieyhteyttä ei ole mahdollisuutta levittää vaarantamatta luonnonsuojelu- ja Natura-alueen arvoja.

Asemakaavaan on osoitettu venevajojen rakentamismahdollisuus saaren eteläosaan leikkipuiston läheisyyteen. Asemakaavassa olevaan Joenkou-
ranpuistoon ei ole mahdollista sijoittaa laituria, kanoottien ja kajakkien säilytystä kaavaehdotukseen kuuluvalla lähivirkistysalueen osalla. Asiaa tarkastellaan tulevan Salonjoen kehittämissuunnitelmatyön yhteydessä osana laajempaa puistokokonaisuutta.

Kaavaselostukseen kohtaan 5.4.2 vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön on lisätty arvio kaavan maisemallisista vaikutuksista lisärakentamisen osalta. Uudisrakentamisen vaikutuksia on arvioitu havainnekuvin. Rannan suojaavaa puustoa säilytetään ja rakentamista ohjataan rakennuslupavaiheessa sovittamalla rakennusten sijainti luontoon siten, että puustoa voidaan säilyttää ja vaikutukset maisemassa jäävät mahdollisimman vähäisiksi. Huomioitavaa on, että majoitusrakennuksissa ei ole mahdollista käyttää koko rakennusalueelle osoitettua rakennusoikeutta yhteen rakennukseen, vaan rakennusoikeutta on jaettava pienempiin yksiköihin. Rakennus-
alat on tarkoituksella osoitettu laajoiksi rantojen läheisyydessä, jotta rakennusten suunnitteluvaiheessa rakennusten sijainti pystytään määrittelemään siten, että maaston muokkausta ja puiden kaatoa tulee mahdollisimman vähän.

Asemakaavan vaikutusten arviointi Viurilanlahden Natura 2000 -alueen suojeluperusteena oleviin lajeihin teetettiin luonnosvaiheen nähtävilläolon jälkeen. Selvityksessä todetaan, että Vuohensaaresta ei nykytilanteessa pesi häiriöherkkää linnustoa. Lisäksi Natura-alueen linnustollisesti selvästi merkittävin osa sijaitsee Viurilanlahden pohjukassa ja vanhojen puhdistamoal-
taiden ympäristössä runsaan puolen kilometrin päässä Vuohensaa-

resta eikä Vuohensaaressa tai sen rannoilla. Vuohensaaren luonnonsuojelualueella on luontopolku, joka kanavoi liikkumista ja myös maaston vaihteleva topografia ehkäisee polun ulkopuolella liikkumista. Vuohensaaren asemakaavan toteuttaminen tulisi lisäämään saaren virkistys- ja matkailukäyttöä. Tästä aiheutuisi jossain määrin lisääntyvää häiriötä erityisesti Vaisakon itäosassa, jonne kantautuisi nykyistä enemmän melua. Lähinnä melusta voisi olla haittaa linnustolle. Muutos on tuskin kuitenkaan niin suuri, että sillä olisi vaikutusta Vaisakon linnustoon. Linnusto ei myöskään ole Natura-alueen suojelun perusteena.

Tulvariski on olemassa pengertien osalla. Noin puolentoista metrin korotus nykyiseen tien korkeusasemaan ei ole mahdollista koska tien rakennekerroksissa ei ole käytetty alkuperäisessä rakentamisvaiheessa kestäviä kerrosmateriaaleja, jonka johdosta tien korkeustason merkittävä nostaminen voi murskeen painon johdosta romahduttaa tien pohjan kokonaisuudessaan katkaisten samalla yhteyden Meriniityn ja Vuohensaaren välillä. Muinaisjäännöskohde ja kulttuuriperintökohteet on täydennetty kaavakarttaan suojelun kohdemerkinnöin sm-1 ja sm-2. Suojeltavaksi rakennukseksi lisättiin paikallisesti arvokkaaksi arvioitu 1950-luvun kahvilarakennus. Vastuumuseon esittämää saaren vartija asuntoa ei ole esitetty suojeltavaksi. Saaren vartijan asuinrakennus on arvioitu osana seudullisesti arvokasta rakennetun ympäristön ryhmää. Kaupungin näkemyksen mukaan ei ole perusteita lisätä suojelumerkintää kyseiseen rakennukseen, koska rakennusta ei yksinään ole arvioitu merkittävänä rakennuksena. Rakennus on kunnostettu majoituskäyttöön vuonna 2012, jolla on varmistettu rakennuksen säilyminen tulevaisuudessa osana rakennetun ympäristön ryhmää. Vaisakkoon ideoitu lossiyhteys poistettiin havainnekuvasta. Yhteyden toteutus ei ole asemakaavallinen asia. Asemakaavassa ei myöskään oteta kantaa tapahtumien järjestämiseen. Salon kaupungin ympäristönsuojeluohjeissa otetaan kantaa meluntorjuntaan. Ympäristönsuojelu voi asettaa rajoituksia tapahtumien järjestelyajankohdalle ja rajat meluarvoille.

Kokonaisuudessaan lausunnot ja mielipiteet sekä niiden vastineet on esitetty kaavaselostuksen liitteenä olevassa vastineraportissa (liite 7).

Kaavaehdotus

Yhteenveto muutoksista, joita kaavaluonnokseen on tehty saadun palautteen perusteella:

- Muinaismuistokohteet täydennettiin kaavakartalle suojelun kohdemerkinnöin sm-1 ja sm-2.
- Lisättiin kahvilarakennukseen suojelumerkintä sr-1. Kaavamääräystä sr-1 täydennettiin seuraavasti: Rakennusta ei saa purkaa, ja rakennuksen korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ominaispiirteet ja kulttuurihistoriallisesti arvokas luonne säilyy. Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen suojelukohteita koskevien lupahakemusten ratkaisemista.
- Täydennettiin yleisiä määräyksiä rakennusten ympäristöön sopivuudesta.
- Havainnekuvasta poistettiin köysilossiyhteys Vaisakkoon.

Esityslistan liitteenä on 22.2.2021 päivätty kaavakartta ja kaavaselostus liitteineen.

Kaupunkikehitysjohtaja:

Kaupunkikehityslautakunta

§ 197

20.10.2020

Kaupunkikehityslautakunta

§ 56

02.03.2021

Kaupunkikehityslautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että se asettaa 22.2.2021 päivätyn asemakaavan Vuohensaari virallisesti nähtäville (MRA 27 §) 30 vuorokauden ajaksi ja pyytää kaavaehdotuksesta tarvittavat lausunnot.

Asemakaava koskee Vuohensaaren (21) kaupunginosan kiinteistöä 439:1:265 ja osaa kiinteistöstä 410:1:74.

Asemakaavalla muodostuu Vuohensaaren (21) kaupunginosan yleisiä alueita.

Päätös:

Jarkko Anttila Jerina Walliuksen kannattamana esitti, että sauna/ravintolatilalle varataan kaavassa 250 m2 rakennus-alaa.

Koska asiassa oli annettu päätösehdotuksesta poikkeava kannatettu ehdotus, puheenjohtaja totesi, että asiasta on suoritettava äänestys. Puheenjohtaja ehdotti, että äänestys suoritetaan nimenhuutoäänestyksenä. Puheenjohtajan ehdotus äänestystavasta hyväksyttiin.

Ne, jotka kannattavat esittelijän ehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat Jarkko Anttilan ehdotusta äänestävät EI.

Suoritettussa nimenhuutoäänestyksessä esittelijän ehdotus sai kymmenen (10) JAA-ääntä (Tammi, Järvelä, Eskola, Hoikkala-Savolainen, Hellström, Hjelt, Karhulahti, Koski, Lehti, Turtiainen) ja Jarkko Anttilan ehdotus kolme (3) EI-ääntä (Anttila, Leivonen, Wallius).

Puheenjohtaja totesi äänestyksen tuloksen.

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi äänin 10 - 3 esittelijän pohjaehdotuksen.

Liitteet

- Liite 11 Vuohensaari - Kaavaehdotus 22.2.2021
- Liite 12 Vuohensaari - Kaavaselostus, täyd. 22.2.2021
- Liite 13 Vuohensaari - Selostuksen liitteet, täyd. 22.02.2021

Suunnittelutarveratkaisu, Mököinen 734-423-1-132

472/10.03.00.04/2021

Kaupunkikehityslautakunta 02.03.2021 § 57

Valmistelija: kaavoitusinsinööri Leena Lehtinen, leena.lehtinen@salo.fi,
p. 02 778 5108

Hakija, rakennushanke ja rakennuspaikka

██████████ on hakenut suunnittelutarveratkaisua muuttaakseen osan teollisuushallista asunnoksi kiinteistöllä 734-423-1-132. Rakennuspaikka sijaitsee Fribölentien varressa noin kolmen kilometrin päässä Salon keskustasta. Rakennuspaikan pinta-ala on 2 300 m².

Rakennuspaikalla sijaitsee teollisuushalli, joka on rakennettu 1950- ja 1960-lukujen vaihteessa. Halli on alun perin rakennettu puusepänverstaaksi, mutta se on vuosien varrella ollut myös muussa käytössä. Hallin kerrosala on 350 m². Asuintilat on suunniteltu sijoitettavaksi rakennuksen länsiosaan liitteenä olevan asemapiirroksen ja oheisaineistona olevan pohjapiirustuksen mukaisesti. Asunnon kerrosala on noin 150 m².

Suunnittelutarve, säädökset ja toimivalta

Rakennuspaikka sijaitsee Salon kaupungin rakennusjärjestyksessä määritellyllä suunnittelutarvealueella. Suunnittelutarvealueella rakennusluvan myöntäminen edellyttää laajennettua lupaharkintaa.

Myönteisen suunnittelutarveratkaisun edellytykset on esitetty maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:ssä:

Rakentaminen

- 1) ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta; ja
- 3) on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

Rakentaminen suunnittelutarvealueella ei myöskään saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Suunnittelutarveharkinta kuuluu Salon kaupungin hallintosäännön 38 §:n mukaan kaupunkikehityslautakunnalle.

Kaavatilanne ja rakennusjärjestyksen määräykset**Maakuntakaava**

Kiinteistön 734-423-1-132 alueella on voimassa ympäristöministeriön 12.11.2008 vahvistama Salon seudun maakuntakaava sekä sitä täydentävä taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava, joka on hyväksytty 11.6.2018. Alue, jolla rakennuspaikka sijaitsee, on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A).

Määräyksen sisältö kokonaisuudessaan:

”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 taajamakuulliset ominaispiirteet huomioivaa.”

Yleiskaava

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jota koskee toukokuussa 2009 voimaan tullut Salon yleiskaava 2020. Rakennuspaikka ympäristöineen on osoitettu pääosin erillispientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AO). Kiinteistön pohjoisosa ja koilliskulma on osoitettu yleiskaavassa lähivirkistysalueeksi (VL).

Rakennusjärjestys

Salon kaupunginvaltuusto hyväksyi 14.12.2020 uuden rakennusjärjestyksen, joka tuli voimaan 1.2.2021. Rakennusjärjestyksen mukaan rakennuspaikan vähimmäiskoko asemakaava-alueen ulkopuolella on 4 000 m². Tällöin rakennuspaikalle saa rakentaa joko yhden kaksiasuntoisen asuinrakennuksen tai kaksi yksiasuntoista asuinrakennusta, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla korkeintaan 400 m². Kokonaisrakennusoikeuden sallissa rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa sen käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia. Rakennuspaikalle rakennettavaksi sallittu kerrosala on kuitenkin enintään 15 % rakennuspaikan pinta-alasta. Suurilla eli yli 6000 m²:n rakennuspaikoilla rakennusoikeus on kuitenkin enintään 600 m² lisätynä 5 %:lla rakennuspaikan pinta-alasta. Tämän rakennuspaikan rakennusoikeus on 0,15 x 2 300 m² eli 345 m².

Hakijan omistama rakennuspaikka ei täytä rakennusjärjestyksessä määriteltä rakennuspaikan vähimmäiskokoa. Rakennusluvan myöntävä viranomainen voi kuitenkin poiketa rakennusjärjestyksen määräyksestä, jos poikkeaminen ei merkitse määräyksen tavoitteen olennaista syrjäyttämistä. Kun poiketaan rakennuspaikan vähimmäiskokoa, rakentamisen määrää tai ranta-alueella etäisyyksiä koskevista määräyksistä, lupa voidaan myöntää, mikäli rakentaminen ei vaikeuta kaavoitusta. Ennen asian ratkaisemista on pyydettävä lausunto kaavoittajalta.

Osallisten kuuleminen

Hakija on hoitanut naapurien kuulemisen kiinteistöjen [REDACTED] osalta. Naapureilla ei ollut huomautettavaa suunnittelutarveratkaisusta.

Suunnittelutarveharkinta

Haitta asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle:

Fribölentie on lyhyt, päättyvä katu, jonka varrella sijaitsee hakijan omistaman hallin lisäksi kuusi omakotitaloa. Näistä neljä on tien alkupäässä tiivinä ryhmänä lähellä hakijan rakennuspaikkaa ja kaksi muuta tien loppupäässä. Seututien 110 ja Karjaskyläntien välissä on kylämäistä asutusta, joka keskittyy Fribölentien ja Kylänpääntien varteen sekä Karjaskyläntien molemmiin puolin. Olemassa oleva asutus on osoitettu liitteenä olevassa yleiskaavaotteessa merkinnällä AO. Yleiskaavassa on lisäksi osoitettu laajahko uuden pientalovaltaisen asuntoalueen (AP, valkoinen väri) varaus Karjaskyläntien ympäristöön.

Yleiskaavassa osoitettu uusi AP-alue on tarkoitettu myöhemmin asemakaavoitettavaksi ja siinä yhteydessä myös olemassa olevat omakotitalot muuttuvat osaksi asemakaavoitettua asuinalueetta. Nykyisin lähimpänä hakijan omistamaa rakennuspaikkaa sijaitsevat asemakaavoitetut asuinalueet ovat Pahkavuori, Linnunpelto ja Tupuri. Ne kaikki ovat vajaan kilometrin päässä hakijan rakennuspaikasta. Metsäjaanun teollisuusalueen länsiosaan on matkaa rakennuspaikalta noin 500 metriä.

Hakijan suunnitelmat tehdashallin osittaisesta käyttötarkoituksen muutoksesta ovat ylemmän asteisten kaavojen mukaisia eivätkä siten haittaa yleiskaavoitusta, tulevaa asemakaavoitusta tai alueiden käytön muuta järjestämistä. Rakennusjärjestyksen määräyksestä, joka koskee rakennuspaikan vähimmäiskokoa, voidaan poiketa sillä perusteella, että kyse on vanhasta rakennuspaikasta ja olemassa olevan rakennuksen muutostöistä.

Sopivuus yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta:

Rakennuspaikalla on kaupungin vesijohto. Viemäriputkea ei ole, joten alueen talouksien jätevedet käsitellään omien järjestelmien avulla. Rakennuspaikka sijaitsee lähellä Salon keskustaa. Yksi Salon kaupungin paikallisliikenteen linjoista kulkee Pahkavuoren ja seututien 110 kautta linja-autostasemalta Tupuriin. Lähin pysäkki on Fribölentien risteyskohdalla. Myös osa pikavuoroliikenteen linjoista pysähtyy tällä pysäkillä.

Lähimpään päiväkotiin on matkaa noin kaksi kilometriä ja lähimpään alakouluun noin 2,5 kilometriä. Molemmat sijaitsevat Pahkavuorella. Hermannin yläkouluun on noin kolme kilometriä. Lähin päivittäistavarakauppa on Pahkavuorella Helsingintien päässä. Sinne on matkaa rakennuspaikalta noin 1,5 kilometriä.

Omalla autolla liikuttaessa rakennuspaikan ja Salon keskustan välinen etäisyys on lyhyt ja palvelut ovat helposti saavutettavissa. Kevyen liikenteen yhteydet sen sijaan ovat jossain määrin puutteelliset. Jos rakennuspaikalta lähdetään kävellen tai pyöräillen kohti Salon keskustaa seututien

110 kautta, joudutaan ensin kulkemaan vilkkaasti liikennöidyn seututien ja kantatien 52 reunassa noin 800 metriä ennen, kuin alkaa kevyen liikenteen väylä.

Fribölentietä on vanha tieyhteys myös etelän suuntaan Karjakyläntielle. Nykyisin se on tarkoitettu vain kevyelle liikenteelle. Karjaskyläntien ja Peurankadun varressakaan ei ole kevyen liikenteen väylää. Vähemmän liikennöidyt kadut ja pienemmät ajonopeudet tekevät tästä reitistä kuitenkin huomattavasti turvallisemman, kuin yleisten maanteiden kautta kulkeva reitti on.

Hakijan hanketta voidaan pitää sopivana yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta.

Sopivuus maisemaan, erityisten luonnon- ja kulttuuriympäristön arvojen säilyminen ja virkistystarpeiden turvaaminen:

Rakennuspaikan lähimpinä naapureina olevista omakotitaloista vanhimmat ovat peräisin vuosilta 1946 ja 1956 ja muut 1960-luvun alusta. Hakijan omistama rakennus muistuttaa mittasuhteiltaan enemmän näitä asuinrakennuksia kuin varsinaista teollisuushallia. Kooltaan se on asuinrakennuksia suurempi, mutta korkeutensa puolesta verrattavissa läheisiin 1½ -kerroksisiin omakotitaloihin. Ikkunapinta-alaa on runsaasti, joten rakennus on valoisa ja sopiva asunnoksi. Esityslistan oheisaineistona on katunäkymäkuva, jossa näkyy hakijan omistaman rakennuksen lisäksi Fribölentien omakotitaloja.

Rakennuspaikkaan ei liity erityisiä kulttuuriympäristön arvoja. Seututien 110, kantatien 52, Maalunmäen ja Korvenmäen jäteaseman rajaamalla alueella on useita liito-oravan reviierejä, jotka näkyvät liitteenä olevalla yleiskaavaotteella rajattuna pistekatkoviivalla ja merkinnällä li. Rakennuspaikka lähinnä oleva arvokas liito-orava-alue sijaitsee noin 170 metrin päässä rakennuspaikan itäpuolella. Olemassa olevan rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksella ei ole vaikutusta liito-oravien elinoloihin.

Rakentamista voidaan pitää maisemaan sopivana. Rakentaminen ei vaaranna luonnon- tai kulttuuriympäristön arvoja eikä estä virkistystarpeiden turvaamista.

Rakentamisen merkittävyys ja ympäristövaikutukset:

Teollisuusrakennuksen osittainen käyttötarkoituksen muutos ja asunnon tekeminen olemassa oleviin tiloihin ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Asuminen sopii hyvin yhteen lähiympäristön maankäytön kanssa.

Muuta huomattavaa

Yleiskaavaan on merkitty laskennallinen melualueraja (aaltoviiva ja merkintä me). Rakennuspaikka sijoittuu tälle alueelle, jonka sisäpuolella liikennemelu voi ylittää 55 dB. Itäisen ohikulkutien (kantatie 52) eli nykyisen Mahtinaisentieksi nimetyn tieosuuden suunnitteluvaiheessa meluvaikutuksia selvitettiin laskennallisen melumallinnuksen avulla. Melun leviämisen laajuuteen vaikuttavat eri tieosuuksien liikennemäärät, nopeusrajoitukset

sekä maaston muodot. Melulaskennoissa määriteltiin tien suunnittelualueelle liikenteen nykytilanteen (v. 2014) ja vuoden 2040 ennustetilanteen keskiäänitasot.

Hakijan omistaman rakennuspaikan keskiäänitaso oli mallinnuksen mukaan vuonna 2014 rakennuksen pohjoispuolella yli 60 dB ja eteläpuolella yli 55 dB päiväaikaan. Sen jälkeen, kun uusi kantatien osuus on rakennettu ja seututien 110 linjausta muutettu teiden risteyksessä, liikennemelu rakennuspaikan alueella on vähentynyt. Melumallinnuksen ennustetilanteessa vuonna 2040 rakennuspaikan pohjoisosan päiväaikainen melutaso on 50-55 dB:n välillä ja eteläosan 45-50 dB:n välillä.

Suosituksen mukaan melutason tulisi asuinalueiden ulkotiloissa olla päiväaikaan korkeintaan 55 dB. Yöaikaisen melutason tulisi olla vanhoilla asuinalueilla korkeintaan 50 dB. Tehtyjen melumallinnusten mukaan rakennuspaikan äänitaso täyttää nämä suositukset. Seututien 110 linjausta muutettiin uuden kantatieosuuden rakentamisen yhteydessä jonkin verran ja sen korkeustasoa laskettiin myös merkittävästi. Seututie 110 laskeutuu kantatielle kalliioleikkauksen läpi. Myös rakennuspaikan kohdalla seututie 110 on maastollisesti alemmalla tasolla kuin aikaisemmin. Lisäksi Fribölentien risteyskohdalle on rakennettu matalat maavallit, jotka osaltaan vaikuttavat siihen, että liikenteen ääni kantautuu rakennuspaikalle aikaisempaa vaimeampana.

Liitteet

- Ympäristökartta
- Yleiskaavaote
- Asemapiirros

Oheisaineisto

- Pohjapiirustus
- Katunäkymäkuva

Kaupunkikehitysjohdaja:

Kaupunkikehityslautakunta katsoo, että haetulle rakentamiselle on edellä olevan perusteella olemassa maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaiset erityiset edellytykset. Kaupunkikehityslautakunta tekee myönteisen suunnittelutarveratkaisun teollisuushallin muuttamiseksi osittain asuinkäyttöön kiinteistöllä 734-423-1-132.

Rakennuslupaa tulee hakea kahden vuoden kuluessa tämän päätöksen voimaantulosta.

Maksu suunnittelutarveratkaisusta on 580 euroa (kielteinen päätös 285 €) kaupunkikehityslautakunnan 8.10.2019 hyväksymän taksan mukaisesti.

Päätös:

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Liite 16 734-423-1-132 - Asemapiirros

Suunnittelutarveratkaisu, Uskelan Isokylä 734-409-7-43 m-a

4918/10.03.00.04/2020

Kaupunkikehityslautakunta 02.03.2021 § 58

Valmistelija: kaavoitusinsinööri Leena Lehtinen, leena.lehtinen@salo.fi,
p. 02 778 5108

Hakija, rakennushanke ja rakennuspaikka

██████████ ovat hakeneet suunnittelutarveratkaisua omakotitalon rakentamiseksi kiinteistön 734-409-7-43 määräalalle. Määräala sijoittuu kiinteistön pohjoisosaan. Määräalasta muodostuva uusi rakennuspaikka sijaitsee Ruoksmäentien varressa noin viiden kilometrin päässä Salon keskustasta. Rakennuspaikan pinta-ala on noin 10 500 m². Kiinteistölle on tarkoitus rakentaa omakotitalo, joka on kerrosalaltaan 380 m². Rakennuksen paikaksi on suunniteltu puustoista rinnettä, joka viettää idän ja etelän suuntaan. Rakennus on ns. rinnetalo, jonka pääsisäänkäynti on ylärinteen puolella. Asuinkerroksen lisäksi rakennuksessa on kellari- ja ullakko-kerrokset.

Kiinteistön 734-409-7-43 kokonaispinta-ala on 25 700 m². Kiinteistöllä on entuudestaan asuinrakennus ja kolme erillistä talousrakennusta. Asuinrakennus on entinen Ruoksmäen tilan päärakennus, jonka vanhin osa on todennäköisesti peräisin 1820-luvun lopusta. Rakennusta on sittemmin laajennettu ja siinä on tehty muutostöitä useaan otteeseen; viimeisimmät korjaus- ja muutostyöt on tehty 1980- ja 1990-luvuilla. Päärakennus on Salon seudun rakennettua kulttuuriympäristöä ja maisemaa koskevan selvityksen mukaan ympäristöllisesti arvokas paikallinen kohde.

Suunnittelutarve, säädökset ja toimivalta

Rakennuspaikka sijaitsee Salon kaupungin rakennusjärjestyksessä määritellyllä suunnittelutarvealueella. Suunnittelutarvealueella rakennusluvan myöntäminen edellyttää laajennettua lupaharkintaa.

Myönteisen suunnittelutarveratkaisun edellytykset on esitetty maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:ssä:

Rakentaminen

- 1) ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta; ja
- 3) on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

Rakentaminen suunnittelutarvealueella ei myöskään saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Suunnittelutarveharkinta kuuluu Salon kaupungin hallintosäännön 38 §:n mukaan kaupunkikehityslautakunnalle.

Kaavatilanne ja rakennusjärjestyksen määräykset

Maakuntakaava

Kiinteistön 734-409-7-43 alueella on voimassa ympäristöministeriön 12.11.2008 vahvistama Salon seudun maakuntakaava sekä sitä täydentävä taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava, joka on hyväksytty 11.6.2018. Alue, jolla rakennuspaikka sijaitsee, on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M).

Määräyksen sisältö kokonaisuudessaan:

"Merkinnällä osoitetaan pääasiassa maa- ja metsätalouskäyttöön tarkoitettuja alueita, joita voidaan käyttää myös jokamiehenoikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn. Alueita voidaan käyttää harkitusti myös haja-asutusluonteiseen pysyvään tai loma-asutukseen.

Suunnittelumääräys: Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti haittaamatta loma-asutusta, matkailua ja virkistyskäyttöä palvelevia toimintoja, sekä maisema- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, joka on osoitettu Salon seudun maakuntakaavassa merkittäväksi rakennetun kulttuuriympäristön alueeksi. Kyseessä on Uskelanjokilaakson kulttuurimaisema, joka jatkuu entisen Pertelin kunnan puolella Pertelin kirkkomaisemana. Maakuntakaavaan merkitty laajahko aluerajaus alkaa Salon keskustaajaman laidalta ja jatkuu Vanhaa Pertelintietä ja Uskelanjokea myötäillen Kaivolän ja Inkereen taajamien laitamille. Alue on vanhaa viljelysmaisemaa talonpoikaisrakennuksineen ja sisältää myös pienehköjä joenvarsilehtoja. Rakennuspaikka on aivan tämän kulttuuriympäristöalueen länsireunalla.

Kulttuurimaisema-alue on osa laajempaa valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta, joka pitää sisällään Uskelan- ja Halikonjokien jokilaaksot ja niiden väliin jäävän alueen.

Maisema-alueita koskeva suunnittelumääräys:

"Maisema-arvojen tulee olla lähtökohtana alueelle laadittaville suunnitelmille ja toimenpiteille.

Suunnitelmien ja toimenpiteiden alueella tulee olla maiseman arvoja turvaavia ja edistäviä ja ottaa huomioon maiseman ja kulttuuriympäristön ominaispiirteet. Maisemaan vaikuttavien suunnitelmien ja hankkeiden (korkeiden rakennelmien) yhteydessä maisemavaikutukset tulee erikseen arvioida.

Rakentamisen manneralueella tulee kohdistua aukeamien reunoille olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen ja edistää peltojen, niittyjen ja

muiden avoimien maisematilojen säilymistä. Rakentamisen rannikolla ja saaristossa tulee olla alueen kulttuuriperintöön tukeutuvaa.”

Yleiskaava

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jota koskee toukokuussa 2009 voimaan tullut Salon yleiskaava 2020. Rakennuspaikka ympäristöineen on osoitettu maisemallisesti erittäin arvokkaaksi metsäalueeksi (MY). MY-alueella koskeva suositus: ”*Metsänhakkuu suoritetaan metsälain ja alueen erityisluonteen edellyttämällä tavalla siten, että maisemalliset ja muut ympäristölliset arvot säilyvät. Rakentamista alueella ohjataan siten, että sinne sijoittuisi vain maa- ja metsätaloutta palvelevaa rakentamista.*”

Valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristö- ja maisema-alueiden rajoitukset on osoitettu myös yleiskaavakartalla. Ensin mainittu näkyy yleiskaavaotteessa pistekatkoviivalla ja merkinnällä s1 ja jälkimmäinen pistekatkoviivalla ja merkinnällä ma. Määräysten sisältö kokonaisuudessaan käy ilmi liitteenä olevasta yleiskaavaotteesta.

Rakennusjärjestys

Salon kaupunginvaltuusto hyväksyi 14.12.2020 uuden rakennusjärjestyksen, joka tuli voimaan 1.2.2021. Rakennusjärjestyksen mukaan rakennuspaikan vähimmäiskoko asemakaava-alueen ulkopuolella on 4000 m². Rakennuspaikalle saa rakentaa joko yhden kaksiasuntoisen asuinrakennuksen tai kaksi yksiasuntoista asuinrakennusta, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla korkeintaan 400 m². Kokonaisrakennusoikeuden salliessa rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa sen käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia. Rakennuspaikalle rakennettavaksi sallittu kerrosala on alle 6 000 m²:n rakennuspaikoilla 15 % rakennuspaikan pinta-alasta. Yli 6 000 m²:n rakennuspaikoilla rakennusoikeus on kuitenkin enintään 600 m² lisätynä 5 %:lla rakennuspaikan pinta-alasta. Tällä rakennuspaikalla rakennusoikeus on siten 600 m² + 525 m² eli yhteensä 1 125 m².

Osallisten kuuleminen

Hakija on hoitanut naapurien kuulemisen kiinteistön [REDACTED] osalta. Tämän kiinteistön omistajilla ei ollut huomautettavaa suunnittelutarveratkaisusta. Kaupunki kuuli toisen naapurin kiinteistöjen [REDACTED] osalta. Naapurien esittämä muistutus:

”Rakennussuunnitelmaa emme hyväksy. Rakennuslupaa ei tule myöntää.

Perustelut:

Salon kaupungin yleiskaavan 2020 mukaan alueelle hyväksytään vain maa- ja metsätaloutta palvelevaa rakentamista.

Moottoritietä ajettaessa Helsingistä päin tullessa Haukkalan mäkeä alas, näkee historiallisen kulttuurimaisen arvon. Toimitaan kuten Salon kaupungin yleiskaavassa on määrätty. Ruoksmäki on ollut sukuni omistuksessa ainakin vuodesta 1540. Tila on ollut Ratsutila, jota sukuni on hoitanut. Rakennussuunnitelmassa tarkoitettu rakennus on suunniteltu vanhan tien päälle, joka on ollut käytössä satoja vuosia.

Pari vuotta sitten löydettiin maastosta koru, joka kertoo kulkijoista lähes satojen vuosien taakse. Aiemmin isäni [REDACTED] oli löytänyt korun, mistä

Kalevala Koru teki rintaneulan. Tie pitää säilyttää sen pitkän historian takia.

Ruoksmäessä on asuttu jo rautakaudella. Siellä on vanha kalmistoalue. Hopeinen hevosenkenkä löydettiin vuonna 1978. Löytö on luovutettu arkeologisten kaivausten yhteydessä Anna-Liisa Hirviluodolle, joka toimitti sen Suomen Kansallismuseolle. Vuoden 2001 muinaisjäännösten inventoinnissa paljastui saviastioiden, palojen ja muun muassa luulöytöjen myötä viikinkiaikainen polttokenttäkalmisto. (Lähde: Salo-Uskelan Seura ry, Hakastarolainen 2004, jossa lähteet: Eeva Räike: Salon kaupungin arkeologinen inventointi 2002, Turun Maakuntamuseo ja Anna-Liisa Hirviluoto: Salon esihistoria 1991).

Miksi saa rakentaa asuinrakennuksen, vaikka yleiskaavassa 2020 alue on merkitty vain maa- ja metsätaloutta palvelevaa rakentamista.”

Kaupunki pyysi naapurien muistutuksen vuoksi hakijoilta vastineen. Vastineessa todetaan näin:

”Rakennusta ei ole sijoitettu ko. tiealueen päälle. Ja kyseessä oleva tiealue on mielestämme poistettu MML:n alueellisessa tietoisuudessa TN 2019-617603.

Samoin rakennettava rakennus ei haittaa alueen yleiskaavan mukaista käyttöä eikä kaavan toteutumista! Tämän lisäksi rakennus ei myöskään aiheuta kulttuurimaiseman muuttumista, koska rakennustiheys ei oleellisesti muutu ja arkkitehtuuri on sopeutettu olemassa olevaan rakennuskantaan. Ko. paikalla on ollut aikaisemmin nyt jo purettu karjasuojarakennus, joten suunniteltu rakennus palauttaa paikan aikaisemman luonteen mukaisen näkymän.

Pyydämme ottamaan nämä seikat huomioon päätöstä tehtäessä.”

Vastineen liitteenä on tietoisuuden tiedotuskirje sekä pohjakarttaote, joka osoittaa, että naapurin muistutuksessa mainittu vanha tie ei ole kiinteistörekisteriin merkitty rasi-tie.

Lausunnot

Kaupunki pyysi lausunnon Varsinais-Suomen alueelliselta vastuumuseolta. Vastuumuseon lausunto kokonaisuudessaan:

”Salon kaupungin maankäyttöpalvelut on pyytänyt Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon lausuntoa otsikon asiasta.

Suunnittelutarveratkaisua haetaan uuden omakotitalon rakentamista varten. Rakennus sijoittuisi Uskelan Isokylään, entisen Ruoksmäen kantatilan päärakennuksen läheisyyteen (kiinteistön nykyinen nimi Koivumäki). Rakennusinventoinnissa kiinteistö on arvotettu paikallisesti merkittäväksi. Päärakennus on rakennettu 1800-luvun alussa, ja siihen on tehty muutoksia 1800-luvun lopulla, 1920-luvulla, 1954 ja 1980-90-luvuilla. Osa tilan talousrakennuksista on jäänyt naapurikiinteistöille.

Moottoritien linjaus sijoittuu noin 300 metriä etelään ja Somerontie noin 179 metriä itään, tila on siis jäänyt lähelle teiden risteystä. Somerontien itäpuolella kulkee valtakunnallisesti merkittävä keskiaikaisperäinen Hiidentie

(Perttelin kirkkomaisema ja Hiidentie, RKY). Salon yleiskaavassa 2020 tila sijoittuu MY-alueelle: "Maisemallisesti erittäin arvokas metsäalue. Suositus: Metsänhakkuu suoritetaan metsälain ja alueen erityisluonteen edellyttämällä tavalla siten, että maisemalliset ja muut ympäristölliset arvot säilyvät. Rakentamista alueella ohjataan siten, että sinne sijoittuisi vain maa- ja metsätaloutta palvelevaa rakentamista." Pihapiiri kuuluu yleiskaavan s1-alueeseen eli valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöalueeseen. Vuonna 1993 vahvistettu RKY-rajaus oli alueella aiemmin voimassa, mutta tila ei kuulu nykyisiin RKY-rajauksiin. Se on sen sijaan osa laajaa, valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta, Uskelan- ja Halikonjoen laaksot.

Uusi omakotitalo tulisi [REDACTED] käyttöön. Se sijoittuisi lähelle vanhaa päärakennusta mutta hieman sivuun päärakennuksen ja talousrakennusten muodostamasta pihapiiristä. Vuoden 1778 kartassa, josta on saatavissa digitoitu ja koordinaatistoon sijoitettu maisemahistoria-aineisto, näkyy pihan läpi kulkeva tie. Suunniteltu omakotitalo näyttäisi tulevan tämän historiallisen tielinjauksen viereen. Omakotitalossa olisi kaksi asuin-kerrosta ja kellarikerros, kerrosala 380 m². Rakennus olisi katettu tummanharmaalla pellillä, kuvasta päätellen lukkopontillisella rivipeltikatteella. Asuin-kerrokset olisivat lamellihirttä, kuusi/vaalea ja kellarikerros betonia tai rappautta, harmaa.

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo toteaa lausuntonaan seuraavan. Vastuumuseo pitää mahdollisena pihapiirin täydennysrakentamista. Asuinrakennuksen suunnitelmia on kuitenkin tarpeen tarkistaa siten, että rakennus sopii vanhaan pihapiiriin luontevammin. Julkisivuja tulee yksinkertaistaa ja yhdenmukaistaa aukotusten osalta ja erilaisia katosrakennelmia vähentämällä. Rakennus tulee peittomaalata ja mielellään laudoittaa. Rakennuspaikan luoteispuolelta kulkeva historiallinen tienpohja tulisi ottaa huomioon rakennushankkeen aikana siten, että se säilyisi vaurioitumattomana."

Suunnittelutarveharkinta

Haitta asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle:

Ruoksmäen ja Kulmalan yksityisteiden väliin jää peltoaukeiden ympäröimä metsäsaareke. Metsäsaarekkeen pohjoisosa on yleiskaavassa osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Metsäsaarekkeen eteläisin osa on yleiskaavassa osoitettu merkinnällä MY (=maisemallisesti erittäin arvokas metsäalue). MY-alue on kooltaan noin 10 hehtaaria. Ruoksmäen vanha kantatila sijaitsee osaksi MY-alueella. Sen lisäksi MY-alueella on kolme asuttua kiinteistöä, jotka kaikki on lohkottu Ruoksmäen kantatilasta. Hakijoiden omistama kiinteistö on lohkottu vuonna 1984, muut kaksi 1970-luvulla.

MY-alueen metsänhakkuuta ja rakentamisen ohjaamista koskee edellä kerrottu suositus. On tärkeää huomata, että kyseessä on suositus, ei ehdoton kielto muulle kuin maa- ja metsätaloutta palvelevalle rakentamiselle. Ruoksmäen tilalla harjoitetaan edelleen maa- ja metsätaloutta. Muistutuksen tehneiden naapurien asuin-kiinteistön pohjoisosa on metsäinen ja liittyy samaan kokonaisuuteen Ruoksmäen tilan metsien kanssa. Kaksi muuta kiinteistöä ovat kuitenkin jo nyt luonteeltaan lähinnä rakennuspaikkoja,

vaikka hakijoiden omistamasta kiinteistöstä suuri osa onkin metsäistä märkeä.

Lähin asemakaavoitettu alue on Piihovin liikenneasema. Alueen asemakaava on peräisin vuodelta 2002. Maanomistaja on anonut rakennusoikeuden lisäämistä ja paikoitusalueen laajentamismahdollisuutta. Kaavatyöstä on keskusteltu maanomistajan kanssa ja alueesta on laadittu alustavia luonnoksia, mutta toistaiseksi työ on keskeytyksissä. Suunnittelutarveharkinnassa on kuitenkin pohdittava myös sitä, miten Piihovin alueen laajentaminen ja sinne mahdollisesti tulevat uudet toiminnot sopivat yhteen asumisen kanssa.

Uusi omakotitalo on suunniteltu rakennettavaksi olemassa olevien rakennusten luoteispuolelle mäen rinteeseen. Piihovin mahdollinen laajenemissuunta puolestaan on länteen päin kohti Isokylän moottoritietunnelia, joten uusi rakentaminen ei häiritse tulevaa asemakaavoitusta. Hakijat ovat tietoisia näistä asemakaavoitus suunnitelmista.

Naapurin muistutuksessa on mainittu vanha tie, joka kulkee hakijoiden omistaman kiinteistön luoteisnurkan kautta. Kyseessä on ns. vanha yhteinen tie, joka on aikoinaan ollut käytössä kuljettaessa Ruoksmäen tilakeskuksen pohjoispuolisille kiinteistöille. Tiepohja on edelleen nähtävissä maastossa.

Maanmittauslaitos käynnisti vuonna 2019 alueellisen tietoimituksen valtatie 1, Somerontien, Mäenalantien, Turilantien ja Salaistentien rajaamalla alueella. Alueellisessa tietoimituksessa järjestettiin kiinteistöjen kulkuoikeudet vastaamaan niiden todellisia kulkutarpeita ottaen huomioon alueella ennestään oleva tieverkko. Samalla lakkautettiin tarpeettomat tieoikeudet. Ainoa kiinteistörekisteriin merkitty tierasite hakijoiden omistamalla kiinteistöllä on Kulmalan yksityistie.

Sopivuus yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta:

Kaupungin vesijohto kulkee Piihovin liikenneasemalta Ruoksmäentien länsipuolelta kohti Kulmalantietä. Suurin osa Ruoksmäentien ja Kulmalantien talouksista on liittynyt vesijohtoverkoston. Kaupungin jätevesiviemäri tulee Piihoville saakka. Liikenneasemalta luoteeseen jatkaa Kulmalan lähteen jätevesiosuuskunnan viemäri. Osuuskunta on tehnyt vuoden 2018 lopussa kaupungille anomuksen runkolinjaston ja välipumppaamoiden ottamisesta osaksi Liikelaitos Salon Veden verkostoa. Asiaa on käsitelty vesilaitoksen johtokunnassa ja aloitettu valmistelu viemäriinjaston ottamiseksi osaksi kaupungin vesihuoltoverkostoa.

Hakijoiden omistamalla kiinteistöllä on porakaivo, josta on tarkoitus ottaa vesi myös uuteen omakotitaloon. Jätevesiä varten rakennetaan oma käsittelyjärjestelmä. Kiinteistöllä jo sijaitsevia maalämpökaivoja ja lämpökeskusta käytetään uudenkin rakennuksen lämmityksessä. Olemassa olevien järjestelmien hyödyntäminen on hyvä vaihtoehto siihen verrattuna, että jouduttaisiin rakentamaan kaikki alusta pitäen. Koska kaupungin vesihuoltoverkko on suhteellisen lähellä hakijoiden kiinteistöä, rakennuslupavaiheessa on kuitenkin syytä selvittää, olisiko uusi rakennus mahdollista liittää viemäriverkkoon.

Rakennuspaikalle on olemassa valmis tieyhteys. Rakennuspaikan sijaintia voidaan pitää liikenteellisesti edullisena. Rakennuspaikka sijaitsee Somerontien (kantatie 52) ja moottoritien (valtatie 1) risteyksen tuntumassa. Somerontien varressa on kevyen liikenteen väylä, jota pitkin pääsee rakennuspaikalta Salon keskustajamaan. Somerontietä pitkin kulkee Salon paikallisliikenteen linja-autoja Perttelin Kaivolaan ja Kuusjoelle. Lähimmät pysäkit ovat Piihovin liittymän tuntumassa Somerontiellä. Osa Helsingin ja Turun välillä liikennöivistä kaukoliikenteen vuoroista kulkee moottoritien kautta.

Lähimpään alakouluun ja päiväkotiin, jotka sijaitsevat Ollikkalassa, on rakennuspaikalta matkaa noin 2,9 kilometriä. Moisioylikoulu on noin neljän kilometrin päässä. Lähimmät päivittäistavarakaupat ovat Piihovissa ja Ollikkalassa koulun vieressä.

Hakijan hanketta voidaan pitää sopivana yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta.

Sopivuus maisemaan, erityisten luonnon- ja kulttuuriympäristön arvojen säilyminen ja virkistystarpeiden turvaaminen:

Uusi omakotitalo on suunniteltu sijoitettavaksi olemassa olevan pihapiirin välittömään läheisyyteen. Uusi rakennus on sovitettu maaston muotoihin valitsemalla ns. rinnetalo. Suunniteltu uusi omakotitalo on kooltaan suuri, mutta se sopii kokonsa ja mittasuhteidensa sekä materiaalinsa ja värinsä puolesta yhteen vanhan päärakennuksen kanssa. Esityslistan oheisaineistona on alustavia suunnitelmia uuden talon sijoittumisesta rakennuspaikalle sekä pihajärjestelyistä. Alustavat suunnitelmat on tehty ottaen huomioon maisemanäkökohdat ja olemassa olevat rakennukset. Alkuvaiheessa pohdittiin kahta eri vaihtoehtoa uudelle rakennukselle. Toisessa vaihtoehdossa uusi rakennus olisi sijoittunut nykyisen päärakennuksen eteläpuolelle. Jatkosuunnittelun pohjaksi valittiin vaihtoehto, jossa uusi rakennus sijoitetaan mäen päälle.

Valittu vaihtoehto on kokonaisuuden kannalta parempi, koska uusi rakennus sijoittuu jo valmiin pihapiirin yhteyteen eikä tule vanhan rakennuksen eteen. Uuden omakotitalon korkeusasema on noin 50 metriä, joten se sijoittuu jonkin verran ylemmäksi mäkeen kuin nykyinen päärakennus, jonka korkeusasema on 48 metriä. Uuden omakotitalon luoteispuolella mäki nousee melko jyrkästi. Ruoksmäen korkeimman kohdan korkeusasema on 64 metriä. Uuden rakennuksen itäpuolella mäki puolestaan laskee kohti Kulmalan yksityistietä ja Somerontietä.

Hakijat toimittivat myöhemmin hakemuksensa liitteeksi rakennussuunnittelijan tekemän lisäselvityksen, jossa on ilmakuvan ja katuäkymäkuvien avulla kuvattu sitä, minkälaiseen ympäristöön hakijoiden omistama kiinteistö sijoittuu. Lisäselvityksessä on myös otteita Lounaispaikan karttapalvelun aineistosta. Lisäselvitys on esityslistan oheisaineistona nimellä maisemallinen tarkastelu. Selvityksen sivuilla 1-3 olevan kuva-aineiston perusteella on nähtävissä, että hakijoiden kiinteistö on Somerontien suuntaan tiheää, lehtipuuvaltaista metsää. Kesäaikaan rakennukset jäävät kokonaan puuston suojaan, talviaikaan nykyinen päärakennus pilkottaa puiden lomasta.

Lisäselvityksen sivulla 4 on ilmakuvan päällä maisemahistoriallista kartta-aineistoa, johon alueellisen vastuumuseon lausunnossakin viitataan. Museon tuottamassa aineistossa maisemahistoriaa tutkitaan pääasiassa 1700-luvun lopun isojakokarttojen avulla. Näin voidaan tutkia mm. vanhojen kantatilojen, peltojen, niittyjen ja teiden sijaintia. Naapurin muistutuksessaan mainitsema vanha tie näkyy kuvassa mustana viivana. Pellot on esitetty keltaisella värillä, niityt vihreällä ja mäkialueet harmaalla ruudutuksella. Kartalla näkyvät myös vanhat rakennukset (oranssi väri) ja vanhat talon tontit (vaaleanpunainen).

Sivuilla 5-6 on esitetty rakennetun ympäristön kohdeinventointeja, muinaismuistokohteita ja -alueita sekä perinnemaisemien rajauksia. Sivun 5 kartta-aineisto kattaa laajan alueen hakijoiden omistaman rakennuspaikan ympäristössä ja siinä on esitetty punaisella taustavärillä myös valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen raja. Sivulla 6 oleva kartta on edellistä suppeammalta alueelta. Tällä sivulla näkyy myös muinaismuistoalueen raja (punainen vinoviivitus). Kyseiseltä alueelta on löydetty rautakautiseen polttokenttäkalmistoon viittaavia merkkejä kuten saviastian paloja, palanutta savea ja luita. Muinaismuistoalue sijoittuu hakijoiden omistaman pihatien eteläpuolelle naapurikiinteistön alueelle. Suunniteltu uusi rakentaminen ei siten uhkaa muinaismuistolain nojalla rauhoitettua aluetta. Alueellisen vastuumuseon arkeologilla ei ollut huomautettavaa rakennushankkeesta.

Hakijoiden omistamalla kiinteistöllä ei ole tiedossa yksittäisiä luonnonsuojelukohteita. Koko Ruoksmäen alue on kuitenkin yleiskaavatasolla todettu maisemallisesti erittäin arvokkaaksi metsäalueeksi. Suurin osa sekä vanhasta että uudesta rakennuspaikasta säilyy edelleen metsäisenä, joten kaukomaisemassa ei tapahdu muutoksia rakentamisen seurauksena.

Asemakaavapäällikkö ja kaavoitusinsinööri kävivät tutustumassa suunniteltuun rakennuspaikkaan. Suunnitelmien ja maastokäynnin perusteella voidaan todeta, että suunniteltu paikka sopii uudisrakentamiseen. Rakentamista voidaan pitää maisemaan sopivana. Rakentaminen ei vaaranna luonnon- tai kulttuuriympäristön arvoja eikä estä virkistystarpeiden turvaamista.

Rakentamisen merkittävyys ja ympäristövaikutukset:

Yhden omakotitalon rakentaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Rakennuspaikka on kooltaan rakennusjärjestyksen määräysten mukainen.

Muuta huomattavaa

Suunniteltu uusi rakennus sijoittuu lähelle vilkkaasti liikennöityä moottoritietä ja Somerontietä. Väyläviraston nettisivuilla on saatavissa moottoritien ympäristön melumallinnus vuodelta 2017. Melulaskenta perustuu melun leviämiseen 3D-maastomallissa, johon on mallinnettu melulähteet, rakennukset, melusteet ja maaston muodot sekä näiden akustiset ominaisuudet. Liikennemelulähteiden melupäästö määritetään liikennemäärien, ajonopeuksien sekä korjaustermien perusteella.

Uusi rakennuspaikka sijoittuu vyöhykkeelle, jonka päiväaikaisen äänitason on arvioitu sijoittuvan välille 55-60 dB. Suositusten mukaan melutason tulisi asuinalueiden ulkotiloissa olla päiväaikaan korkeintaan 55 dB(A). Yöaikaisen melutason tulisi olla vanhoilla asuinalueilla korkeintaan 50 dB ja uusilla korkeintaan 45 dB. Melumallinnuksen mukaan uuden rakennuspaikan yöaikainen melutaso vaihtelee 45-55 dB:n välillä. Suurimmalla osalla rakennuspaikasta melutaso on yöaikaan alarajan tuntumassa, mutta korkeimmalla kohdalla eli rakennuksen paikalla melutaso voi olla ylärajan tuntumassa.

Uuden omakotitalon sisätilojen osalta liikennemelu ei aiheuta ongelmia, koska nykyisten rakennusmateriaalien ja mm. ikkunoiden ääneneristävyys liikennemelua vastaan on hyvä. Pihatilojen osalta kannattaa rakennusvaiheessa kiinnittää huomiota siihen, että pihalle saadaan riittävästi melulta suojattua oleskelutilaa. Rakennuspaikan suuren koon ja metsäisen rinteiden ansiosta tähän on hyvät mahdollisuudet.

Liitteet

- Ympäristökartta
- Yleiskaavaote
- Asemapiirros
- Pääpiirustusluonnos

Oheisaineisto

- Alustavat suunnitelmat rakennuksen sijoittamisesta ja pihajärjestelyistä
- Maisemallinen tarkastelu

Kaupunkikehitysjohtaja:

Kaupunkikehityslautakunta katsoo, että haetulle rakentamiselle on edellä olevan perusteella olemassa maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaiset erityiset edellytykset. Kaupunkikehityslautakunta tekee myönteisen suunnittelutarveratkaisun omakotitalon rakentamiseksi kiinteistön 734-409-7-43 määräalalle.

Rakennuslupavaiheessa tulee selvittää mahdollisuus liittyä viemäriverkkoon. Rakennuksen jatkosuunnittelussa tulee ottaa huomioon alueellisen vastuumuseon lausunnossaan esille tuomat seikat. Rakennuslupakäsittelyn yhteydessä tulee pyytää lausunto kaavoittajalta.

Rakennuslupaa tulee hakea kahden vuoden kuluessa tämän päätöksen voimaantulosta.

Maksu suunnittelutarveratkaisusta on 580 euroa (kielteinen päätös 285 €) kaupunkikehityslautakunnan 8.10.2019 hyväksymän taksan mukaisesti. Lisäksi hakijalta peritään naapurien kuulemisen kustannuksina 75 €.

Päätös:

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

- Liite 18 734-409-7-43 m-a - Ote Salon yleiskaava 2020
Liite 19 734-409-7-43 m-a - Asemapiirros
Liite 20 734-409-7-43 m-a - Pohjat, leikkaus, julkisivut

Poikkeaminen, Bondtyko 734-555-3-119

342/10.03.00.03/2021

Kaupunkikehityslautakunta 02.03.2021 § 59

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

Hakemus ja hanke

██████████ hakevat poikkeamista asemakaavassa osoitetusta kerrosluvusta kiinteistöllä 734-555-3-119 Mathildedalissa. Poikkeamislupaa haetaan 1,5-kerroksisen omakotitalon rakentamiselle poiketen kaavan kerrosluvusta 1.

Kaavallinen tilanne

Kiinteistö kuuluu osittain merkittävään rakennetun ympäristön aluekokonaisuuteen, Mathildedalin teollisuusmiljöö, joka on huomioitu Salon seudun maakuntakaavassa. Asemakaavassa alue on erillispientalojen kortteli-alueella AO. Kerrosluku on yksi. Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde rakennuspaikan pinta-alaan on 0.15. Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat: Asunnot: 1 autopaikka asuntoa kohti.

Rakentamatta jäävät rakennuspaikan osat, joita ei käytetä ajo- tai kävelyteinä tai pysäköintiin, on istutettava olemassa olevaan ympäristöön soveltuvalla tavalla sekä pidettävä huolitellussa kunnossa.

Hakijan perustelut

Hakijoiden perusteluna 1,5-kerroksiselle omakotitalolle on korttelin 26 toteutunut rakennuskanta. Kyseisessä korttelissa on toteutettu käyttöullakoi-
ta naapurikiinteistöissä ██████████. Suunniteltu rakennus ei poikkea profiililtaan eikä harjakorkeudeltaan naapurustosta. Lisäksi tonttia voidaan säilyttää paremmin luonnontilaisena rakennuksen pienemmällä pohjapinta-alalla.

Naapurien kuuleminen

Hakijat ovat kuulleet naapurikiinteistöt ██████████. Hakijat omistavat naapurikiinteistön ██████████. Naapurikiinteistöjen omistajilla ei ole huomautettavaa poikkeamishakemuksesta.

Poikkeamisen edellytykset

Poikkeamisen edellytykset (MRL 171 §):

Poikkeaminen ei:

1) aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

2) vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

3) vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

4) johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Poikkeaminen voidaan myöntää, koska rakennus huomioi olemassa olevan ympäristön, jossa rakennukset ovat toteutuneet 1,5- kerroksisina. Rakennuksen sijoittuminen tontilla on myös linjassa viereisten rakennusten kanssa ja säilyttää korttelin keskiosan luonnontilaisena.

Rakennus sopii julkisivuiltaan, mittasuhteiltaan ja harjakorkeudeltaan viereisiin rakennuksiin. Suunniteltu rakentaminen täydentää korttelin rakennuskantaa ympäristö huomioiden, eikä vaikeuta korttelin viimeisen 555-3-150 rakentamattoman tontin toteuttamista kaavan mukaisesti.

Toimivalta asiassa on kaupunkikehityslautakunnalla.

Liitteet

Esityslistan liitteenä on ympäristökartta, asemakaavaote, asemapiirros ja julkisivut.

Kaupunkikehitysjohtaja:

Kaupunkikehityslautakunta myöntää poikkeamisen voimassa olevan asemakaavan kerrosluvusta 1,5- kerroksisen omakotitalon rakentamiseksi kiinteistöllä 734-555-3-119.

Rakennuslupaa tulee hakea kahden vuoden kuluessa tämän päätöksen voimaantulosta.

Maksu myönteisestä poikkeamispäätöksestä on 580 euroa (kielteisestä päätöksestä 285 euroa) Salon kaupunkikehityslautakunnan 8.10.2019 hyväksymän taksan mukaisesti.

Päätös:

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Liitteet

Liite 21	734-555-3-119 - Asemapiirros
Liite 22	734-555-3-119 - Julkisivut
Liite 23	734-555-3-119 - Kopio ajantasa-asemakaavasta
Liite 24	734-555-3-119 - Ympäristökartta

Poikkeaminen, Förby 734-777-2-20

376/10.03.00.03/2021

Kaupunkikehityslautakunta 02.03.2021 § 60

Valmistelijat: yleiskaavapäällikkö Timo Alhoke, timo.alhoke@salo.fi, 02 778 5113 ja maankäyttöinsinööri Lotta Peltö-Timperi, lotta.pelto-timperi@salo.fi, 02 778 5111

Hakemus ja hanke

██████████ ovat hakeneet poikkeamista aikomuksenaan rakentaa 20 m² vierasmaja kiinteistölle Männikkö 734-777-2-20, Förbyn kylään Särkisaloon. Rakennushanke käsitellään poikkeamisena, koska voimassa olevassa ranta-asemakaavassa ei ole eritelty vierasmajan rakentamismahdollisuutta. Lisäksi poiketaan rakennusten määrästä. Kaavan mukainen kokonaisrakennusoikeus ei rakennushankkeen jälkeen ylittyisi.

Hakijoiden perustelut

Hakijat ovat perustelleet hanketta mm. seuraavasti; Haemme lupaa saada poiketa voimassa olevasta kaavasta, tarkoituksena rakentaa 20 m² vierasmaja kiinteistölle Männikkö 734-777-2-20 Särkisaloon. Vanha loma-asunto on pieni (47 m²), huoneet ahtaat. Täten vieraiden majoittaminen siihen ei ole sellaisenaan onnistunut ratkaisu. Nykyisen lomarakennuksen laajentaminen ei myöskään ole ajankohtaista.

Täten katsomme että nyt ehdotettu ratkaisu tehdä pienehkö erillinen vierasmaja palvelee parhaiten kiinteistön käyttöä. Rakentaminen ei muuta tontin käyttöä, toiminnot monipuolistuvat. Näin saavutetaan ratkaisu joka lisää kiinteistön monipuolista käyttöä. Rakennusten sijaintipaikat pysyvät riittävän etäällä rannasta sekä naapurin rajasta. Myös rakennusten keskinäisessä etäisyydessä on huomioitu paloturvallisuus. Kaavan mukainen kokonaisrakennusoikeus ei ylitä nyt haettavalla toimenpiteellä. Naapureita on kuultu ja he suhtautuvat myönteisesti hankkeeseen. Rakennukset sijaitsevat runsaan puuston suojassa. Täten rakentaminen ei rasita mitenkään vallitsevaa rantamaisemaa.

Naapurien kuuleminen

Hakijat ovat kuulleet seuraavat naapurit: ██████████. Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa.

Esityslistan liitteet

- ympäristökartta
- asemapiirustus
- kaavaote

Toimivalta asiassa

Toimivalta asiassa on kaupunkikehityslautakunnalla 1.4.2016 voimaantulleen maankäyttö ja rakennuslain muutoksen (171 § MRL 2016/196) ja hallintosäännön perusteella.

Rakennuspaikka ja nykytilanne

Rakennus- ja huoneistorekisterin perusteella kiinteistöllä on ennestään 34 m2 vapaa-ajan asunto, 13 m2 saunarakennus ja 8 m2 talousrakennus. Asemapiirroksen perusteella rakennuspaikalla on ennestään 47,3 m2 loma-asunto, 10,6 m2 vaja, 21,6 m2 sauna. Rakennusoikeutta on tähän mennessä käytetty yhteensä 79,5 m2. Asemapiirroksen kerrosalat perustunevat paikan päällä mitattuihin tietoihin. Kiinteistön pinta-ala on n. 2640 m2 ja se sijaitsee meren rantavyöhykkeellä, mutta se ei ole kuitenkaan omarantainen.

Suojelutilanne

Kiinteistölle ei kohdistu suojelukohteita.

Kaavallinen tilanne ja muut poikkeamisen edellytykset

Ranta-asemakaava

Kiinteistöllä on voimassa Särkisalo Förby -niminen ranta-asemakaava, joka on tullut voimaan 1.1.1985. Kiinteistö muodostaa yhden lomarakennuspaikan (RA-2). Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksikerroksisen loma-asuntorakennuksen sekä erillisen saunan. Rakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 100 m2.

Lomarakennusten on oltava puurakenteisia ja maastoon sopeutuvia. Rakennusten väriyksessä on käytettävä tummia sävyjä. Heijastavia kattopinnoja ei saa käyttää.

Jätehuollossa loma-asuntojen korttelialueella sallitaan kuivakäymälät ja kompostointi. Jätehuolto on hoidettava siten, ettei jätteistä koidu haittaa naapureille ja ettei saastetta joudu mereen, pohjaveteen eikä juomavedenottoihin. Saunan jätevedet on imeytettävä maahan vähintään 15 m:n etäisyydelle rantaviivasta.

Poikkeamisen edellytykset 171 §

Poikkeaminen ei saa:

1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Asemapiirroksen perusteella rakennuspaikalla on ennestään 47,3 m2 loma-asunto, 10,6 m2 vaja, 21,6 m2 sauna. Nyt hakijoiden aikomuksena on rakentaa 20 m2 vierasmaja. Kiinteistön kokonaisrakennusoikeudeksi muodoksi rakennushankkeen jälkeen 99,5 m2 eli ranta-asemakaavan mukainen kokonaisrakennusoikeus ei ylittyisi. Rakennukset on sijoitettu asemapiirroksen siten, että ne muodostavat sopusuhtaisen pihapiirin. Kyseessä ei ole omarantainen lomarakennuspaikka. Rakennusjärjestyksen mukaan rakennuspaikoilla rakennusten lukumäärä saa olla enintään neljä. Hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Rakennuspaikalle ei kohdistu suojelukohteita. Hanke ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Rakennuspaikalla ei sijaitse rakennetun ympäristön suojelukohteita. Hanke ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Hakijoiden tarkoituksena on rakentaa 20 m² vierasmaja. Ranta-asema-kaavan mukainen kokonaisrakennusoikeus ei rakennushankkeen jälkeen ylittyisi. Rakentaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Kaupunkikehitysjohdaja:

Kaupunkikehityslautakunta päättää edellä mainituin perustein hyväksyä hakemuksen mukaisesti MRL:n 171 §:n mukaisen poikkeamisen rakentaa enintään 20 m² vierasmajan kiinteistölle Männikkö 734-777-2-20, Förbyn kylään Särkisaloon.

Rakennuslupaa tulee hakea kahden vuoden kuluessa tämän päätöksen voimaantulosta.

Maksu kaupunkikehityslautakunnan myöntämästä poikkeamispäätöksestä on 580 € (kielteinen 285 €) kaupunkikehityslautakunnan 8.10.2019 § 198 hyväksymän taksan mukaisesti.

Päätös:

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Liitteet

- Liite 25 734-777-2-20 - Asemapiirros
- Liite 26 734-777-2-20 - Kopio ajantasa-asemakaavasta
- Liite 27 734-777-2-20 - Ympäristökartta

Poikkeaminen, Murom 734-785-1-1

471/10.03.00.03/2021

Kaupunkikehityslautakunta 02.03.2021 § 61

Valmistelijat: yleiskaavapäällikkö Timo Alhoke, timo.alhoke@salo.fi, 02 778 5113 ja maankäyttöinsinööri Lotta Pelto-Timperi, lotta.pelto-timperi@salo.fi, 02 778 5111

Hakemus ja hanke

██████████ ovat hakeneet poikkeamista saada käyttää vapaa-ajan asuinrakennuksen rakennuspaikkaa pysyvän asunnon rakennuspaikkana kiinteistöllä Solbacka 734-785-1-1, Muromin kylässä Särkisälössä. Lisäksi hankkeessa poiketaan rantayleiskaavan mukaisesta rakennusoikeudesta.

Hakijoiden tarkoituksena on rakentaa 190 m² asuinrakennus ja 60 m² talousrakennus. Rakennuspaikalla on ennestään rakenteilla yhdistetty vierasmaja ja saunarakennus, jonka kerrosala on 50 m². Kiinteistön kokonaisrakennusoikeudeksi muodostuisi rakennushankkeiden jälkeen yhteensä 300 m².

Hakijoiden perustelut

Hakijat ovat perustelleet hanketta seuraavasti: Haemme poikkeuslupaa rakentaa pysyvään asumiseen tarkoitettua asuinrakennuksen n. 190 m² sekä tarvittavia talousrakennuksia n. 60 m² Särkisälöön Muromin kylään kiinteistölle 734-785-1-1. Tarkoituksemme on muuttaa kiinteistölle pysyvästi asumaan, jolloin tarvitaan siihen sopiva asuinrakennus sekä muita oheistiloja asumisen mahdollistamiseksi.

Kiinteistöllä on ennestään työn alla oleva sauna/vierasmaja n. 50 m². Rakennusten kokonaiskerrosala olisi täten poikkeamisen jälkeen 300 m², joka on yhtenevä Särkisälön rantaosayleiskaavassa olevien ympärivuotiseen tarkoitettujen rakennuspaikkojen kanssa.

Tilan koko on n. 1,1 ha, jolloin se täyttää voimassa olevan rakennusjärjestyksen määritykset rakennuspaikan vähimmäiskooksi asemakaava-alueen ulkopuolella noin 4000 m². Voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaan rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen, kaksikerroksisen asuinrakennuksen, jonka kerrosala on enintään 400 m². Rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa sen käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia. Rakennuspaikat ja suunnitellut rakennukset täytävät täten rakennusjärjestyksen vaatimukset.

Kiinteistöllä on oma kaivo, sähkö, sekä toimivat tieyhteydet. Myös jätteen käsittely ja poisvienti on järjestetty kaupungin vaatimalla tavalla. Todettakoon myös, että alueella on kaupungin järjestelmän mukaan useita vakituksia asukkaita, joten ympäristössä on pysyvää asutusta jo ennestään.

Poikkeusluvan osalta voidaan lisäksi todeta, että rakentaminen ei aiheuta haitallista yhdyskuntakehitystä, on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä ei-

kä virkistystarpeiden turvaamista.

Alueella on hyväksytty aikaisemmin vastaavia muutoksia. Tasapuolisuusnäkökohdat huomioiden poikkeaminen olisi perusteltua myös nyt käsillä olevalle hakemukselle. Alueen läheisyydessä ei ole tiedossa olevia suojeltavia kohteita eikä suojeltuja rakennuksia tai ympäristöä. Jätevedet käsitellään asetuksen vaatimukset täyttävin menetelmin.

Naapurien kuuleminen

Salon kaupunki on kuullut seuraavat naapurit kirjeitse: [REDACTED]
[REDACTED]. Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta.

Esityslistan liitteet

- ympäristökartta
- asemapiirustus
- kaavaote

Toimivalta asiassa

Toimivalta asiassa on kaupunkikehityslautakunnalla 1.4.2016 voimaan tulleen maankäyttö ja rakennuslain muutoksen (171 § MRL 2016/196) ja hallintosäännön perusteella.

Rakennuspaikka ja nykytilanne

Tilan kokonaispinta-ala on noin 1,1 ha ja omaa rantaviivaa sillä on n. 69 metriä. Rakennus ja huoneistorekisterin perusteella rakennuspaikalla on aloittamaton 50 m² saunarakennus, käytännössä tämä on yhdistetty vierasmaja ja saunarakennus. Rakennuspaikalla on oma kaivo ja tarkoituksena on rakentaa kiinteistökohtainen jätevesijärjestelmä. Tieyhteydet ovat valmiina. Rakennuspaikalta on matkaa Perniön taajamaan noin 19 kilometriä Salon keskusta on matkaa noin 40 kilometriä. Tila on myös järjestetyn jätteenkuljetuksen alueella. Lähin pysyvästi asuva naapuri on vieraisella rakennuspaikalla.

Suojelutilanne

Rakennuspaikalle ei kohdistu erityisiä luontokohteita.

Kaavallinen tilanne ja muut poikkeamisen edellytykset

Yleiskaava

Alueella on voimassa Särkisalon rantayleiskaava, joka on tullut voimaan 26.3.2003. Tilan alueelle on merkitty yleiskaavassa yksi loma-asunnon rakennuspaikka (RA) sekä maa- ja metsätalousaluetta (M). Tilan kokonaispinta-ala on noin 1,1 ha, josta rakennuspaikan osuus on noin 6 000 m².

Loma-asunnon rakennuspaikka (RA)

Kullekin yli 5 000 m²:n rakennuspaikalle saa sijoittaa

- loma-asunnon 120 kerros-m²
- saunan 30 kerros-m²
- vierasmajan 30 kerros-m²
- muita talousrakennuksia

Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on rakennuspaikan koosta riippuen Alle 10 000 m² rakennuspaikat

- 200 kerros-m²

Rakennuspaikkaa ja rakentamista koskevat määräykset
Rakennusten vähimmäisetäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta:
-sauna 15 m
-muut rakennukset 30 m

Rakennuslupaviranomainen voi myöntää etäisyyttä koskevasta määräyksestä poikkeuksen, jos se maasto-olosuhteiden johdosta on perusteltua ja rakennus sopeutuu maastoon ja maisemaan. Rakennusten ja rakenteiden tulee sopeutua malliltaan, materiaaleiltaan, mittasuhteiltaan ja värityksen puolesta luonnonmaisemaan sekä rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Maa- ja metsätalousvaltainen alue (M). Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueelle ei saa sijoittaa rakentamista, lukuunottamatta kaavassa osoitettua rakennusoikeutta sekä maa- ja metsätalouden sekä kalastuselinkeinon rakennuksia. Alueelle ei saa muodostaa rakennuspaikkoja.

Erillispientalon rakennuspaikalle (A) voidaan rakentaa erillispientalo ja siihen liittyviä talousrakennuksia sekä palveluja ja ympäristöä häiritsemättömiä työtiloja rakennusjärjestyksen mukaisesti.

Kullekin rakennuspaikalle saa sijoittaa
- enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen 250 kerros-m2
- saunan 30 kerros-m2
- muita talousrakennuksia

Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on rakennuspaikan koosta riippuen Alle 10 000 m2:n rakennuspaikat: 300 kerros-m2

Salon rakennusjärjestys

Salon rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.2.2021. Määräyskohdan 7.2 mukaan ranta-alueella vakituisen asunnon rakennuspaikalla saa olla enintään yksi yksiasuntainen kaksikerroksinen asunto. Rakennuspaikan yhteenlaskettu rakennusoikeus on pinta-alaltaan 4000 -10 000 m2 rakennuspaikoilla enintään 300 m2. Asuinrakennuksen enimmäiskoko on 250 m2 ja rantasaunan kerrosala saa olla enintään 30 m2. Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään kolme muuta talousrakennusta. Asuinrakennus, joka on kerrosalaltaan yli 120 m2 tulee sijoittaa vähintään 30 metrin etäisyydelle keskiveden mukaisesta rantaviivasta.

Poikkeamisen edellytykset 171 §

Poikkeaminen ei saa:

1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Hakijat ovat anoneet poikkeamista saada käyttää vapaa-ajan asuinrakennuksen rakennuspaikkaa pysyvän asunnon rakennuspaikkana. Hakijoiden tarkoituksena on rakentaa enintään 190 m2 asuinrakennus ja 60 m2 talousrakennus. Rakennuspaikalla on ennestään rakenteilla oleva yhdistetty vierasmaja ja saunarakennus 50 m2.

Tilan kokonaispinta-ala on noin 1,1 ha, josta rakennuspaikan osuus on

noin 6 000 m². Särkisalon rantayleiskaava sallii alle 10 000 m² erillispientalon rakennuspaikalle kokonaisrakennusoikeudeksi enintään 300 m². Rakennusten vähimmäisetäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta on sauna 15 metriä ja muut rakennukset 30 metriä.

Uudisrakennukset eli 190 m² asuinrakennus ja 60 m² talousrakennus ovat sijoitettu asemapiirrookseen ylemmäs rinteeseen. Asemapiirrookseen ei ole merkitty rakennusten tarkkoja etäisyyksiä rantaan nähden, mutta karttatulkinnan perusteella kaavan mukaiset ja rakennusjärjestyksen etäisyysvaatimukset täyttyvät. Rakennuslupavaiheessa tulee asemapiirrosta täydentää ja lisätä siihen uudisrakennusten etäisyydet rantaviivaan nähden. Rakennuspaikan yhteenlaskettu rakennusoikeus 300 m², tämä noudattaa yleiskaavan sekä rakennusjärjestyksen periaatteita. Tieyhteydet ovat valmiina. Rakennuspaikalta on matkaa Perniön kuntakeskukseen noin 19 kilometriä, josta löytyvät monipuoliset palvelut. Rakennuspaikalla on oma kaivo ja muutoin tarkoituksena on rakentaa kiinteistökohtainen jätevesijärjestelmä. Muskonlahden alueelle on jo aiemmin muodostunut runsaasti pysyvää asutusta. Hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Rakennuspaikalla ei sijaitse erityisiä luontokohteita. Hanke ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Rakennuspaikalla ei ole tiedossa rakennetun ympäristön suojelukohteita. Hanke ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Suunniteltu rakentaminen noudattaa Särkisalon rantayleiskaavan A-rakennuspaikan sekä rakennusjärjestyksen rakentamisperiaatteita rakentamisen määrän suhteen. Rakennuspaikalle ei ole tiedossa erityisiä luontokohteita. Hanke ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Kaupunkikehitysjohdaja:

Kaupunkikehityslautakunta päättää edellä mainituin perustein hyväksyä hakemuksen mukaisesti MRL:n 171 §:n mukaisen poikkeamisen saada käyttää vapaa-ajan asuinrakennuksen rakennuspaikkaa pysyvän asunnon rakennuspaikkana kiinteistöllä Solbacka 734-785-1-1, Muromin kylässä Särkisalossa. Lisäksi hyväksytään poikkeaminen rakennuskohtaisista määräyksistä enintään 190 m² asuinrakennuksen rakentaminen sekä 60 m² talousrakennuksen rakentaminen ao. rakennuspaikalle. Kokonaisrakennusoikeudeksi voidaan hyväksyä enintään 300 m², joka vastaa rantayleiskaavan A-rakennuspaikalle sallimaa tontin pinta-alan perustuvaa enimmäisrakennusoikeutta. Rakennuslupavaiheessa tulee rantaetäisyydet lisätä asemapiirrookseen ja huolehtia, että ne täytävät rantayleiskaavan mu-

kaiset etäisyysvaatimukset.

Rakennuslupaa tulee hakea kahden vuoden kuluessa tämän päätöksen voimaantulosta.

Maksu kaupunkikehityslautakunnan myöntämästä käyttötarkoituksen muutoksesta ranta-alueella, on 1155 € (kielteinen 285 €) kaupunkikehityslautakunnan 8.10.2019 § 198 hyväksymän taksan mukaisesti.

Päätös:

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Liitteet

- Liite 28 734-785-1-1 - Asemapiirros
- Liite 29 734-785-1-1 - Ote rantayleiskaavasta
- Liite 30 734-785-1-1 - Ympäristökartta

Kaupunginhallitus

§ 54

12.02.2018

Kaupunkikehityslautakunta

§ 62

02.03.2021

Lausunto Kirjakkalan ruukin rakennusten ja ruukkialueen suojelemisesta rakennusperintölailla

83/10.00.00.03/2018

Kaupunginhallitus 12.02.2018 § 54

Valmistelija: Kaavasuunnittelija Virpi Elovaara ja kaavoitusinsinööri Timo Alhoke, timo.alhoke@salo.fi, puh. (02) 778 5113

Varsinais-Suomen ELY-keskus on 18.12.2014 ottanut omasta aloitteestaan Kirjakkalan ruukkialueen suojeluasian vireille rakennusperinnön suojelusta annetun lain mukaisena asiana koskien Ruukinkartanoa eli Insinöörintaloa, työväenasuintalo Kjällman/Laaksoa, työväenasuintalo Patotaloa, vanhempaa päärakennus Patruunaa, viljamakasiinia ja patoa sekä ruukki-alueetta. Varsinais-Suomen ELY-keskus pyytää Salon kaupungin lausuntoa rakennussuojeluasiassa. Lausuntoa pyydetään erityisesti siitä, onko rakennuksia ja pihapiiriä mahdollista suojella kaavalla sekä tietoa kaavatilanteesta.

Lausunto pyydetään toimittamaan Varsinais-Suomen ELY-keskukseen 13.2.2018 mennessä.

Kaavatilanne

Kohde sijaitsee Salon kaupungissa kiinteistöllä Teijon kansallispuisto 734-640-3-1 palstalla 6, osoitteessa Hamarijärventie 62. Kiinteistön rakennuksineen omistaa Metsähallitus. Rakennukset ovat Kirjakkalan Ruukkikylän (Hardelo Oy) käytössä matkailukohteena.

Patruuna, Insinööritalo, työväenasuintalot Patotalo ja Kjällman/Laakso, viljamakasiini, pato sekä ruukkialue on vuonna 1994 suojeltu valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen (480/85) nojalla teollisuus- ja kulttuurihistoriallisesti merkittävänä kohteena. Mainittuja rakennuksia koskee suojeluluokka S2 (rakennus suojellaan osittain). Ruukki-alueetta koskee suojeluluokka S4 (rakennettu alue suojellaan). Erityislain (498/2010) tultua voimaan asetuksella suojellut rakennukset tulkitaan edelleen suojelluiksi.

Salon seudun maakuntakaavassa (vahvistettu 12.11.2008) Kirjakkalan ruukki on osoitettu merkittäväksi rakennetun ympäristön alueeksi sra 131, Kirjakkalan historiallinen teollisuusmiljö. Suunnittelumääräyksen mukaan alueen suunnittelun ja rakennustoimenpiteiden tulee olla kokonaisuuden säilymistä turvaavia ja edistäviä. Lisäksi alue on osoitettu retkeily- ja matkailutoimintojen alueeksi (R) ja natura-alueeksi. Kirjakkalan ruukkialue kuuluu vuonna 1993 vahvistettuihin valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY), mutta ei vuonna 2009 vahvistettuun luetteloon.

Salon kaupungin alueinventoinnissa (Turun maakuntamuseo 2005) Kirjakkalan ruukkialue on arvioitu merkitykseltään valtakunnalliseksi ja Kirjakkalan kylä rakennushistoriallisesti, historiallisesti ja ympäristöllisesti arvokkaaksi seudulliseksi kohteeksi. Rakennusta 5 Kjällman/Laakso lukuun ottamatta kaikki rakennukset ja pato sijaitsevat muinaismuistolain (295/1963) rauhoittaman historiallisen ajan kiinteän muinaisjäännöksen Kirjakkalan ruukki (mjrek 1000015836) alueella. Kirjakkalan ruukkialueesta ei kuitenkaan ole tehty kattavaa arkeologista inventointia, mikä tulee huomioida mikäli ruukin alueella tehdään maan kaivamista edellyttävää työtä.

Kaupunginhallitus

§ 54

12.02.2018

Kaupunkikehityslautakunta

§ 62

02.03.2021

Alueen kaavoittaminen

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa eikä oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Aluetta rajaa pohjoisessa ja lännessä Kirjakkala-Mutainen osayleiskaava v. 2010.

Kaupungin viimeisimmissä kaavoitusohjelmassa 2018-2019 ei ole vireillä olevia uusia asema- tai yleiskaavahankkeita alueelle. Tarvetta alueen yksityiskohtaiselle kaavoittamiselle ei ole lähitulevaisuudessa, koska alueelle ei kohdistu rakentamistarpeita ja suojelun kohteena oleva ruukkialue rakennuksineen sijaitsee Teijon kansallispuiston (perustettu 2015) alueella. Rakentamista alueen välittömässä läheisyydessä ohjaa Kirjakkala-Mutainen osayleiskaava. Lisäksi alue rajautuu pohjoispuolelta suunnittelutarvealueeseen voimassa olevan rakennusjärjestyksen kohdan 6 ja siihen liittyvän liitekartan perusteella.

Suojelun edellytykset ja suojelumääräykset

Museovirasto on erityisistunnossaan 14.12.2017 käsitellyt asian Kirjakkalan entisen ruukkialueen suojelemisesta rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain (498/2010) nojalla.

Kirjakkalan ruukki on merkittävä osa Suomen elinkeino- ja taloushistoriaa. Ruukin pihapiiri ja säilyneet rakennukset ilmentävät 1600-luvulla alkaneen vuorielinkeinon vaikutusta lounaissuomalaiseen maaseutumaisemaan ja ruukkiihdyskunnalle tyypillistä rakennettua ympäristöä. Kirjakkalassa on tunnistettavissa ruukkikylän hierarkkisesti jäsennelty rakenne ja rakennustyytit varsinaisia tuotantorakennuksia lukuun ottamatta. Pajarakennusten jäänteillä on kuitenkin teollisuusarkeologista merkitystä. Alkuperäisen kaltaisena säilynyt patorakenne kuvaa varhaisen vesivoimantuoton tekniikkaa. Asuin- ja talousrakennukset edustavat rakennusajalleen ja ruukkikylälle tyypillistä, yksinkertaisen arvokasta rakentamista ja niiden ominaispiirteet ovat hyvin säilyneet. Rakennusten sisätiloissa on hahmotettavissa pääosin 1700- ja 1800-luvulle ominaisia tilajakoja ja materiaaleja. Kirjakkalan ruukilla on vähintään seudullista merkitystä alueensa keskeisenä talous- ja sosiaalishistoriallisena ympäristönä. Lähellä sijaitsevien Teijon ja Mathildedalin ruukkikyläjen kanssa Kirjakkala muodostaa merkittävän kokonaisuuden, joka kuvaa suomalaisen metallinjalostuksen kehitysvaiheita ja ruukkiihteisöjen rakennusperintöä.

Ehdotus suojelun kohdentamiseksi

Museovirasto esittää, että suojelu rajataan koskemaan seuraavia rakennuksia ja rakennelmia: Vanhempi päärakennus Patruuna (liitekartalla rakennus 1), uudempi päärakennus Insinööritalo (2), viljamakasiini (3), työväenasuintalot Patotalo (4) ja Kjällman/Laakso (5), pato (6) sekä rakennuksia 1-4 välittömästi ympäröivä pihapiiri (7). Rakennuksissa 1-5 suojelutarve kohdistuu mainittujen rakennusten rakennusrunkoon ja ulkoarkkitehtuuriin. Patruunan ja Insinööritalon osalta suojelutarve kohdistuu lisäksi huonetilajaan pääpiirteisiin.

Esityslistan liitteenä on asiaa koskeva Museoviraston lausunto ja alueen rakennusten sijaintikartta.

Salon kaupunki esittää lausuntonaan seuraavaa:

Kirjakkalan ruukin rakennusten ja pihapiirin säilymistä ei voida turvata kaupungin toimenpiteillä maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvan asemakaa-

Kaupunginhallitus

§ 54

12.02.2018

Kaupunkikehityslautakunta

§ 62

02.03.2021

voituksen tai oikeusvaikutteisen yleiskaavoituksen keinoin lähitulevaisuudessa. Salon kaupungilla ei ole huomautettavaa suojeluesityksestä.

Kaupunginjohtaja:

Kaupunginhallitus päättää antaa asiassa Varsinais-Suomen ELY-keskukselle edellä olevan lausunnon.

Päätös:

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

Kaupunkikehityslautakunta 02.03.2021 § 62

Valmistelija: yleiskaavapäällikkö Timo Alhoke, timo.alhoke@salo.fi,
p. 02 778 5113

Varsinais-Suomen ELY-keskus on pyytänyt otsikon asiassa kaupungin uutta lausuntoa, koska Hamarijärven patoa koskien on laadittu ns. vahingonvaaraselvitys ja päätös padon turvallisuusluokan hyväksymisestä.

Kainuun ELY-keskus on toimivaltaisena patoturvallisuusviranomaisena hyväksynyt esitetyn vahingonvaaraselvityksen ja päättänyt Hamarijärven padon patoturvallisuuslain 11 §:n mukaiseksi luokaksi 1. Luokkaan 1 luokitellaan pato, joka onnettomuuden sattuessa aiheuttaa vaaran ihmishengelle ja terveydelle taikka huomattavan vaaran ympäristölle tai omaisuudelle. Selvityksen mukaan osalle suojeltavaksi esitetyistä rakennuksista saattaa aiheutua vahingonvaaraa padon murtumatilanteessa. Suojeltaviksi esitetyt rakennukset sijaitsevat valtion maalla ja ovat Metsähallituksen hallinnassa ja edelleen matkailuyritystoimintaan vuokrattuina.

Salon kaupungin näkemyksen mukaan vahingonvaaraselvityksellä ja padon patoturvallisuusluokan määrittämisellä ei ole vaikutusta rakennusten suojeluasioihin.

Esityslistan liitteenä on asiaa koskeva lausuntopyyntö ja patoturvallisuusviranomaisen päätös vahingonvaaraselvityksen hyväksymisestä ja padon luokituksesta.

Kaupunkikehitysjohdaja:

Kaupunkikehityslautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että Salon kaupunki antaa asiassa seuraavan lausunnon:

Salon kaupunki uudistaa asiassa aiemmin antamansa lausunnon ja toteaa näkemyksensä, ettei lausuntopyynnössä mainituilla vahingonvaaraselvityksellä eikä padon patoturvallisuusluokan määrittämisellä ole vaikutusta rakennusten suojeluasioihin.

Kaupunginhallitus

§ 54

12.02.2018

Kaupunkikehityslautakunta

§ 62

02.03.2021

Päätös:

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Liitteet

- Liite 31 Lausuntopyyntö VARELY, rakennussuojeluesitys, Kirjakkalan ruukin rakennukset, Salo, kiinteistö Teijon kansallispuisto 734-891-1-4 (aiemmin Teijon retkeilyalue 734-640-3-1), Hamarijärventie 62
- Liite 32 Liite, päätös ELY, Hamarijärven padon vahingonvaaraselvityksen hyväksymisestä ja padon luokasta, Salo

Salon kaupungin ilmasto- ja ympäristöohjelma vuosille 2016 - 2020, loppuraportti

1680/11.00.01.00/2015

Kaupunkikehityslautakunta 02.03.2021 § 63

Valmistelija: ympäristöinsinööri Riitta Saari, riitta.saari@salo.fi,
p. 02 778 7803

Salon kaupunki toteuttaa ilmasto- ja ympäristöpolitiikkaansa valtuustokausittain laaditun ohjelman avulla, jonka kehityspolut on valittu Lounais-Suomen ympäristöohjelman mukaisesti. Ohjelmakauden 2016 - 2020 kehityspolut olivat kestävät valinnat, luonto- ja kulttuuriympäristö, lähivedet hyvään kuntoon, ruokalautanen ympäristövaikuttajana sekä resurssiviisaus alueen vahvuutena.

Ilmasto- ja ympäristöohjelmalla on tavoiteltu kasvihuonekaasujen päästövähennyksiä ja lisäksi se on toteuttanut Salon kaupungin visiota vastuullisena ja rohkeana toimijana ihmisen ja ympäristön parhaaksi. Ohjelma tarkoitettiin toteutettavaksi Salon kaupunkiorganisaation lisäksi yrityksissä, yritysalue toimikunnissa sekä yhdistyksissä. Ohjelma haastoi kaikki salolaiset toimimaan.

Ohjelman toimenpiteet, joita oli yhteensä 35 kpl ovat pääosin suoritettu ja onnistuneet hyvin (77 %). Taulukoitu ohjelma toimenpiteineen on luettavissa oheismateriaalissa.

Toimenpiteistä kohtalaisesti on arvioitu toteutuneen 5 kpl (14 %) toimenpiteistä. Kohtalaisesti ovat onnistuneet asuntorakentamisen ohjaus kaupunki- ja maaseututaajamien yhteyteen maaseudun elinvoimaisuutta vaarantamatta. Energiatehokkuuteen pyrkivistä kaavahankkeista Tavalan kestävän asuinalueen asemakaavahanke on kesken. Sako- ja umpikaivolietteiden osalta keräilyjärjestelmäasia on vielä kesken. Kohtalaisesti toteutuneeksi on arvioitu myös ilman arviointimittaristoa ohjelmassa ollut UUMA-hanke ja uusiomaa-ainesten käyttö. Siirtyminen uusiutuvien energioiden käyttöön on hidasta eikä tälle ohjelmakaudelle ole osunut suuria valmistuneita kaukolämmön hankkeita. Öljysäiliöiden vaihto muihin energiajärjestelmiin on hidasta sen kalleuden vuoksi. Aurinkopaneelien/voimaloiden lukumäärät ovat sen sijaan Salossa olleet keskimääräistä selkeästi suurempia moneen muuhun kuntaan verrattuna. Salon kaupungin asukasta kohden laskettuun kasvihuonekaasupäästöön ei ole ohjelmakaudella tullut muutoksia. Asukasta kohden HINKU-laskennassa käytetyn menetelmän mukainen päästö vuodelle 2018 on 8,3 t CO₂ e/as.

Ohjelmasta on jäänyt toteuttamatta kolme toimenpidettä, joista kaksi kuuluisikin pääosin Ilmasto- ja ympäristöohjelman ulkopuolelle. Kaksi toteuttamatta jäänyttä toimenpidettä ovat luolakartoitus sekä luontopolkureitistön kunnossapito ja hoidon toteuttaminen yhdessä kolmannen sektorin kanssa ja rahoitustuen järjestäminen kolmannelle sektorille. Monimuotoisiin luontokohteisiin, jotka toimivat myös virkistysalueina, palataan seuraavassa ilmasto- ja ympäristöohjelmassa (kausi 2021-2025) ainakin niiden hoidon osalta. Kaksoisvesijärjestelmien

käyttöön ottoon ei olla löydetty sijainniltaan sopivia aluekokonaisuuksia, eikä toimenpidettä ole siten toteutettu.

**Taulukko toimenpiteiden toteutumisen arvioinneista
kehityspoluittain.**

Kehityspolku	toteutunut	toteutunut hyvin	toteutunut kohtalaisesti	toteutunut heikosti	yht.
Kestävät valinnat		6	3		9
Luonto ja kulttuuriympäristö	3	2		2	7
Lähivedet	3	1	1	1	6
Ruokalautanen	1	3			4
Resurssiviisaus		8	1		9
Yht.	7 kpl	20 kpl	5 kpl	3 kpl	35 kpl
%	20 %	57 %	14 %	9 %	100 %

Kaupunkikehitysjohdaja:

Kaupunkikehityslautakunta merkitsee raportin tiedoksi.

Päätös:

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Etuosto-oikeuden alaisten kiinteistöjen kaupat 1.1. - 31.1.2021

17/10.00.01.05.01/2021

Kaupunkikehityslautakunta 02.03.2021 § 64

Valmistelija: Kaupungeingeodeetti Ari Vainio, ari.vainio@salo.fi,
p. 02 778 5400

Aikavälillä 1.1.2021 - 31.1.2021 saapuneista ilmoituksista, missä etuostolain mukainen 5000 m²:n pinta-ala ylittyy eikä kyseessä ole sukulaiskauppa tai lahja, on liitteeksi listattu luovutuskohteen tietoja ja kartta.

Valmistelussa ei ole selvitetty etuosto-oikeuden käyttämisen edellytyksiä tarkemmin. Mikäli kiinteistönluovutuksen kohde on kaupungin yhdyskuntarakenteen kannalta merkittävä tai etuoston käyttöä tulee muutoin harkita, valmistelua tarkennetaan jatkovalmistelussa.

Kaupunkikehitysjohtaja:

Kaupunkikehityslautakunta merkitsee asian tiedoksi.

Päätös:

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Liitteet

- Liite 33 Kartta, kaupat 1.1.-31.1.2021
- Liite 34 Luettelo, kaupat 1.1.- 31.1.2021

Selityspyyntö 9.2.2021 mennessä, KHO, valituslupahakemus ja valitus, ostoliikenne 2019

3193/02.08.00.00.00/2018

Kaupunkikehityslautakunta 02.03.2021 § 65

Valmistelija: kaupunkikehitysjohdaja Mika Mannervesi,
mika.mannervesi@salo.fi, p. 02 778 5001

Kaupunkikehitysjohdaja on 19.2.2021 § 1 viranhaltijapäätöksellään antanut hallintosäännön 39 §:n mukaisesti Korkeimmalle hallinto-oikeudelle selityksen Turun Linja-autoilijan Osakeyhtiön (TLO) tekemän valituslupahakemuksen johdosta. TLO hakee valituslupaa Markkinaoikeuden päätöksestä 26.3.2020 126/2020.

Markkinaoikeus päätti kumota Salon kaupungin kaupunkikehityslautakunnan ostoliikennettä koskevan hankintapäätöksen 26.2.2019 § 37. Markkinaoikeus kielsi Salon kaupunkia tekemästä hankintasopimusta sanotun päätöksen perusteella tai panemista sitä muutoin täytäntöön nyt asetetun 500.000 euron sakon uhalla.

Kaupungin selitys, TLO:n valitus ja Miodex Oy:n selitys toimitetaan esityslistan oheismateriaalina.

Kaupunkikehitysjohdaja:

Kaupunkikehityslautakunta merkitsee asian tiedokseen.

Päätös:

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Viranhaltijapäätökset

Kaupunkikehityslautakunta 02.03.2021 § 66

Kaupunkikehityslautakunnan kokousjärjestelmään on julkaistu ajalla 26.1.–1.3.2021 tehdyt viranhaltijapäätökset.

Toimielimellä on oikeus ottaa käsiteltäväkseen asia, jossa alempi viranomainen on tehnyt päätöksen. Otto-oikeudesta säädetään kuntalain 92 §:ssä.

Hallintosäännön 48 §:n mukaan asian ottamisesta lautakunnan käsiteltäväksi voi päättää lautakunta tai sen puheenjohtaja, sivistyspalveluiden johtaja, sosiaali- ja terveystalveluiden johtaja tai kaupunkikehitysjohdaja.

Kaupunkikehitysjohdaja:

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyy päätökset täytäntöön pantaviksi siltä osin kuin ne kuntalain mukaan ovat otettavissa lautakunnan käsittelyyn.

Päätös:

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Tiedoksi tulleet asiat

Kaupunkikehityslautakunta 02.03.2021 § 67

Valmistelija: yleiskaavapäällikkö, Timo Alhoke, timo.alhoke@salo.fi,
p. 044 778 5113

Lautakunnalle tuodaan tiedoksi seuraavat asiat:

Patoturvallisuusviranomaisena toimivan Kainuun ELY-keskuksen päätös (KAIELY/31/2020) Salon Hamarijärven padon vahingonvaaraselvityksen hyväksymisestä ja padon luokasta, DYN 229/11.01.01.00/2021.

Patoturvallisuusviranomaisena toimivan Kainuun ELY-keskuksen päätös (KAIELY/32/2020) Salon Teijon kartanon padon vahingonvaaraselvityksen hyväksymisestä ja padon luokasta, DYN 446/11.01.01.00/2021.

Kaupunkikehitysjohdaja:

Kaupunkikehityslautakunta merkitsee asiat tiedoksi.

Päätös:

Esittelijä täydensi esitystään seuraavasti:

Turun hallinto-oikeus 1988/10.03.00.03/2020.

Päätös koskien valitusta Salon kaupunkikehityslautakunnan päätöksestä 9.6.2020 § 123, poikkeaminen, Kettula 734-725-1-487, valittaja oli peruuttanut valituksensa.

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi esittelijän täydennetyn päätösehdotuksen.

OIKAISUVAATIMUSOHJEET JA VALITUSOSOITUS**MUUTOKSENHAKUKIELLOT****Kieltojen perusteet**

Seuraavista päätöksistä ei saa tehdä kuntalain 136 §:n mukaan oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta, koska päätös koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa.

Pykälät:

42, 43, 44, 45, 46, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 62, 63, 64, 65, 66, 67

Koska päätöksestä voidaan tehdä kuntalain 134 §:n 1 momentin mukaan kirjallinen oikaisuvaatimus, seuraaviin päätöksiin ei saa hakea muutosta valittamalla:

Pykälät:

48, 57 - 61 (maksun osalta)

Lain oikeudenkäynnistä hallintoasioissa 6 § 2 mom./muun lainsäädännön mukaan seuraaviin päätöksiin ei saa hakea muutosta valittamalla:

Pykälät ja valituskieltojen perusteet:

OIKAISUVAATIMUSOHJEET**Oikaisuvaatimus-
viranomainen
ja -aika**

Seuraaviin päätöksiin tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen Viranomaisen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, osoite ja postiosoite

Salon kaupungin kaupunkikehityslautakunta
PL 77, 24101 Salo
puh. 02 7781
käyntiosoite: Tehdaskatu 2
sähköposti: kirjaamo@salo.fi

Oikaisuvaatimuspykälät:

48, 57 - 61 (maksun osalta)

Hankintaoikaisupykälät:

47

Oikaisuvaatimus / hankintaoikaisu on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

**Oikaisuvaatimuksen
sisältö**

Oikaisuvaatimuksesta / hankintaoikaisusta on käytävä ilmi vaatimus perusteineen ja se on tekijän allekirjoitettava.

VALITUSOSOITUS**Valitusviranomainen
ja valitusaika**

Seuraaviin päätöksiin voidaan hakea muutosta kirjallisella valituksella. Oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun päätökseen saa hakea muutosta kunnallisvalituksin vain se, joka on tehnyt oikaisuvaatimuksen. Mikäli päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta muuttunut, saa päätökseen hakea muutosta kunnallisvalituksin myös asianosainen sekä kunnan jäsen.

Valitusviranomainen, osoite ja postiosoite

Turun hallinto-oikeus
Sairashuoneenkatu 2-4 / PL 32
20101 Turku
turku.hao@oikeus.fi

Kunnallisvalitus, pykälät:

Valitusaika

päivää

Hallintovalitus, pykälät:

Valitusaika

57, 58, 59, 60, 61

30

päivää

Muu valitusviranomaisen, osoite
ja postiosoite

Pykälät

Valitusaika

Markkinaoikeus
Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki
puh. 029 564 3300
sähköposti: markkinaoikeus@oikeus.fi

47

14

päivää

Valitusaika alkaa päätöksen tiedoksisaannista.

Valituskirjelmä

Valitus tehdään kirjallisesti. Valituskirjelmässä, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi; sekä
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan

Valituskirjelmässä on ilmoitettava valittajan tai kirjelmän muun laatijan nimi ja kotikunta sekä postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä.

Valituskirjelmään on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen on tarvittaessa liitettävä valtakirja.

Valitusasiakirjojen toimittaminen

Valitusasiakirjat on toimitettava valitusviranomaiselle valitusajan kuluessa ennen sen viimeisen päivän virka-ajan päättymistä. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valitusasiakirjat toimittaa ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä.

Omalla vastuulla valitusasiakirjat voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Postiin valitusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille valitusajan kuluessa.

Valitusasiakirjat voi toimittaa myös: nimi, osoite ja postinumero Pykälät

Valitusasiakirjat on toimitettava 1): nimi, osoite ja postinumero Pykälät

Valituksen hallinto-oikeudelle voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään.

Lisätietoja

Yksityiskohtainen oikaisuvaatimusohje/valitusosoitus liitetään pöytäkirjanotteeseen.

- 1) Jos toimitettava muulle kuin valitusviranomaiselle.