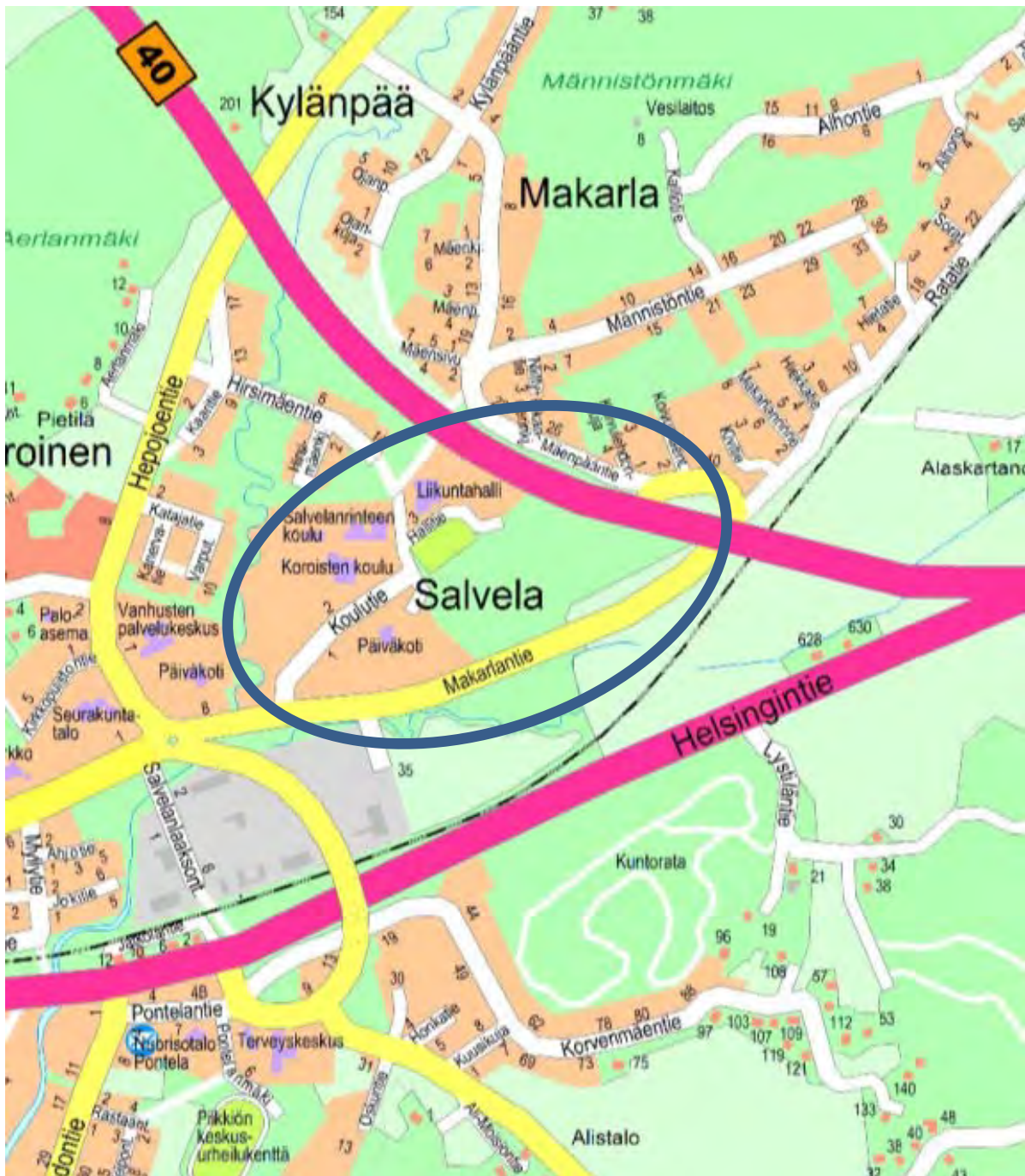


KAARINAN KAUPUNKI

SALVELAN ASEMAKAAVAN MUUTOS

SELOSTUS



SALVELAN ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KAAVASELOSTUS

1 . PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Salvelan asemakaavan muutos, A23050

Asemakaavalla muutetaan Kaarinan Makarlan, 24. kaupunginosan liikenne- ja katu-alueita sekä Piikkiön kirkonkylän, 23. kaupunginosan, kortteleita 50 - 51 sekä urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta sekä lähivirkistys-, liikenne- ja katualueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Kaarinan Makarlan, 24. kaupunginosan liikenne- ja katualueita sekä Piikkiön kirkonkylän, 23. kaupunginosan korttelit 23050-23053 sekä urheilu- ja virkistyspalveluiden aluetta, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta sekä lähivirkistys-, puisto-, muinaismuisto-, pysäköinti-, liikenne- ja katualueita.

Eveliina Eteläkoski, Kaarinan kaupunki / kaavoitus
PL 17, 20781 KAARINA

Asemakaavan muutos on tullut vireille 28.5.2014.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualueetta rajaavat likimääräisesti Koulutie, Turun kehätie (Ohikulkutie) ja Makarlantie.

1.3 Kaavan tarkoitus

Alueen maankäytön tehostamisen ja rakennusten myynnin edellytyksiä on tutkittu kaupunginhallituksen pyynnöstä. Lisäksi asemakaavaa tarkistetaan urheilukentän alueella, Ohikulkutiellä ja Makarlantiellä. Huttalanmäki säilytetään lähivirkistysalueena.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. tilastolomake
2. ote maakuntakaavasta
3. ote ajantasakaavasta
4. ote vesihuoltokartasta
5. Kaarinan kaavoitus- ja rakennuslautakunnan kaavoituspäätös 21.5.2014 § 85
6. idealuonnos
7. hyväksytty kavaluonnos
8. tiivistelmä mielipiteistä sekä niiden vastineet
9. Makarlantien kevyen liikenteen väylän alustava esiselvitys
10. idealuonnos (kaupunginhallituksen pohjaesitys)
11. Turun museokeskuksen neuvottelumuistio sekä siihen liittyvä idealuonnos

Muut kaavatyöhön vaikuttaneet taustatiedot ja selvitykset:

- Kaarinan päätieverkon meluselvitys, Akukon Oy, 2014
- Piikkiön kulttuuriympäristö, kotiseutukirja, Viri Teppo-Pärnä ja Seppo Pärnä , 1999

3 LÄHTOKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan olosuhteista

3.1.1 Nykytilanne ja yleiskuvaus

Suunnittelualan lounaisosassa sijaitsee Salvelan kartano talousrakennuksineen. Salvelan kartano toimii Piikkiön kunnanvirastona. Nykyisin kartanon päärakennuksessa toimii yksityinen päiväkotikoti. Kartanon pihapiiriin itäpuolella kohoaa Huttalanmäki, joka on lähivirkistysaluetta. Suunnittelualan pohjoisosassa sijaitsee liikuntahalli ja urheilukenttä. Urheilukentän alueella asemakaava (hyv. 1984) ei vastaa toteutunutta tilannetta.

3.1.2 Luonnonympäristö

Piikkiön alueen luontoselvitys on valmistunut vuonna 2013 (Pöyry Finland Oy). Luontoselvityksessä ei ole mainittu Salvelanmäen luontoarvoja. Luontoarvoja on lisäksi kartoittanut Aarre Koskinen. Hänen laatimansa selvityksen kartta-aineiston tarkkuus ei ole riittävä.

Suunnittelualan itäosassa sijaitseva Huttalanmäki on melko jyrkkä ja kalliainen mäki, joka on pääosin puuston peitossa. Mäen avarammalla länsirinteellä sijaitsee eräs Varsinais-Suomen upeimpia kallioketoja, jossa kasvaa useita uhanalaisia ja harvinaisia kasveja. Luonnonsuojeluyhdistys on harventanut ja hoitanut noin hehtaarin kokoista aluetta usean vuoden ajan. Luonnonsuojeluyhdistyksen mukaan (Markus Rantala) kartanon alueelta on löydetty myös syylläinnunhernetta, joka on erityissuojellun linnunhernetikkukoin ravintokasvi. Lisäksi Salvelan alueen lajistosta arvokkaita ovat mm. vuorijalava, nuokkukohokka ja kohokopussikka.

Kartanon entisen pihapiiriin ympäristössä on puutarhamaista kasvillisuutta ja kenttäkerrosta hallitsee hoidettu nurmikko. Valtaosa puustosta keskittyy aluetta rajaavien katujen läheisyyteen ja koostuu sekä lehti- että havupuista. Koulutien ja Makarlantien kulmauksessa sijaitsee pieni aidattu omenatarha.

Liikuntahallin ja urheilukentän luonnonympäristö koostuu lähinnä hoidetusta pihaluoteesta.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestö ja yhdyskuntarakenne

Suunnittelualan on melko väljästi rakennettua aluetta, ja se liittyy Piikkiön keskustajamaan. Suunnittelualan länsipuolella sijaitsee päiväkotikoti-, koulu- sekä vanhuspalveluiden rakennuksia. Kehätien pohjoispuolella on erillispientaloista koostuva, useiden vuosikymmenien aikana rakentunut Makarlan asuinalue. Suunnittelualan viereisen koulukeskuksen pohjois- ja länsipuolella sijaitsee lisää pientaloasutusta. Makarlantien eteläpuolella on muutamia kevyen teollisuuden halli- ja myymälärakennuksia.

Suunnittelualan 500 metrin säteellä asuu noin 300 asukasta.

Rakennettu kulttuuriympäristö, muinaismuistot

Turun museokeskuksen kanssa pidettiin neuvottelu Salvelan alueesta 19.5.2015.

Huttalanmäen etelärinteellä sijaitsee Turun seudun maakuntakaavan mukainen muinaismuistokohde, SM 602018. Kohde on kiinteä muinaisjäännös, joka koostuu rautakautisen rakennuksen jäännöksistä, katkonaisesta kivivaitauksesta ja 24 hautaa kattavasta kalmistosta. Kohteeseen on vuonna 1994 pystytetty museoviraston informaatiotaulu. Kohde merkitään kaavaan muinaismuistoalueena (SM). Museokeskus on kirjoittanut Huttalanmäen koillisrinteessä sijaitsevaa vanhaa kylätonttia. Neuvottelussa sovittiin, että kylätontti merkitään kaavaan kulttuuriperintökohteena (s-1: Kulttuuriperintökohde. Suunnittelussa on huomioitava alueen historialliset erityispiirteet ja suunnitelmista on pyydettävä Turun museokeskuksen lausunto). Lisäksi Turun museokeskus tutkii, onko alueella Vanhaan Viipurintien linjaukseen liittyviä jäänteitä.

Salvelan kartanon rakennuksilla ei ole voimassa olevissa kaavoissa suojelumerkintää. Asemakaavan kaavamääräyksissä kuitenkin todetaan, että alueella suoritettavissa toimenpiteissä tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen arvokkaan miljöönsä säilyttämiseen. Suunnittelualueen lounaisosassa sijaitsee Salvelan kartano, kaksi asuinrakennusta, sekä muutamia talousrakennuksia. Talouskeskukseen liittyvät talli- ja navettarakennukset on purettu. Kartanon päärakennus on melko hyvässä kunnossa. Kartanon koillispuolella sijaitseva entinen kunnanviraston rakennus (nk. Piikkiön terveystalo tai sosiaalitoimiston talo) kärsii sisäilmaongelmista. Rakennus on vuokrattu yhdistysten käyttöön. Pihapiirin asuin- ja talousrakennuksista muutama on asuinkäytössä, muut rakennukset ovat tyhjillään. Turun museokeskuksen mukaan alueen rakennuskanta muodostaa maakunnallisesti merkittävän kokonaisuuden, vaikka sitä ei ole merkitty maakuntakaavan kohdeluetteloon. Museokeskus katsoo, että säilytettäviä rakennuksia ovat kartanon päärakennuksen ohella myös hirsirunkoiset pihapiirin rakennukset. Rakennusten mahdollinen purkaminen tulee perustella esimerkiksi kuntotutkimuksin.

Palvelut ja työpaikat

Suunnittelualue ja sen lähiympäristö ovat osa merkittävää palveluiden ja työpaikkojen aluetta. Suunnittelualueella, Salvelan kartanossa toimii yksityinen päiväkotinäppuläin, joka tarjoaa osa- ja kokopäivähoitoa sekä esiopetusta 1-6-vuotiaille lapsille. Alueen pohjoisosassa sijaitsevat Piikkiön liikuntahalli ja urheilukenttä, joka täydentää liikuntahallin tarjoamia liikuntapalveluita.

Suunnittelualueen vieressä, Koulutien länsipuolella sijaitsee Piikkiön yhtenäiskoulu, jossa on opetusta 1-9 vuosiluokilla. Suunnittelualueesta länteen, Makarlantien ja Heppoentien kulmauksessa sijaitsee Tieniityn päiväkotinäppuläin, jonka toimintaan sisältyy päivähoiton lisäksi esiopetusta sekä integroitu erityisryhmä. Päiväkodin viereisellä kiinteistöllä sijaitsee Piikkiön Vanhustenkotisäätiön palvelukeskus.

Makarlantien eteläpuolella sijaitsee moottoriajoneuvojen huoltoon, metallien työstöön, eristeiden asennukseen, sekä rauta- ja rakennusalan vähittäiskauppaan erikoistuneita yrityksiä. Lähimmät päivittäistavarakaupat sijaitsevat kilometrin päässä suunnittelualueelta lounaaseen.

Virkistys

Suunnittelualueen itäosassa sijaitsee lähivirkistysalueena toimiva kookas Huttalanmäki, joka on lähes kokonaan luonnontilassa. Länsirinteellä sijaitsevaa kalliokettoa hoidetaan vapaaehtoistyönä. Huttalanmäen ja liikuntahallin välissä sijaitsee urheilukenttä. Liikuntahallin länsipuolella on pienempiä puisto- ja lähivirkistysalueita, jotka yhdistyvät viereiseen, pientaloaluetta halkovaan Salvelanpuistoon. Kyseinen puisto on luonnontilaan saatettava puisto siten, että leikkikentät sekä alueeseen soveltuvat

laitteet ja rakennelmat sallitaan alueella. Makarlantien eteläpuoleiset peltoalueet on merkitty kaavaan maatalousalueena.

Liikenne

Suunnittelualue sijaitsee hyvien liikenneyhteyksien varrella Piikkiön keskustan läheisyydessä. Alueelta on lyhyet kulkuyhteydet suunnittelualuetta rajaavaa Makarlantietä pitkin valtakunnalliselle päätieverkostolle Turun kehätielle sekä maantielle 110. Kehätieltä on edelleen liittymä Turku-Helsinki moottoritiele.

Suunnittelualueen liikenne kulkee aluetta lännessä rajaavaa Koulutietä pitkin. Kartanon alueella on korttelin sisäistä liikennettä palvelevia vanhoja ajoväyliä. Asemakaavassa liikuntahallin eteläpuolella Koulutieltä haarautuu Hallitie. Liikuntahallin ja urheilukentän pysäköintialueelle kuljetaan liikuntahallin pohjoispuolelta, kaavassa kevyen liikenteen väyläksi osoitettua tietä pitkin.

Suunnittelualuetta etelässä rajaavaa Makarlantietä pitkin kulkee joukkoliikenteen yhteys Paimioon sekä Kaarinan kautta Turun keskustaan. Arkisin vuoroväli vaihtelee ajankohdan mukaan keskimäärin yhdestä kolmeen vuoroa tunnissa. Lauantaisin ja pyhäpäivisin vuorot kulkevat harvemmin.

Varsinais-Suomen ELY-keskus on laatinut MT 12193 Makarlantien kevyen liikenteen väylästä esiselvityksen (luonnos 20.1.2012). Sen tavoitteena on parantaa kevyen liikenteen liikenneturvallisuutta ja yhdistää Makarlan ja Vanhamakarlantien varren asuinalueet Piikkiön keskustaan kevytliikenneyhteydellä. Kevyen liikenteen väylää tarvitaan noin 1.0 km. Todennäköisin linjaus Salvelan asemakaavan muutoksen suunnittelualueen kohdalla on Koulutien ja Makarlantien liittymästä ensin Makarlantien pohjoislaittaa noin 180m. Sitten puolenvaihto suojatiesaarekkeella Makarlantien eteläpuolelle. Tästä jatketaan Makarlantien eteläreunaa kt 40 (ohikulkutien) ali. Voimassa olevan asemakaavan mukainen Makarlantien LT-alueen varaus on riittävä väylän toteuttamiseen suunnittelualueen kohdalla.

Varsinais-Suomen ELY-keskus on kaavaluonnoksesta annetussa mielipiteessä todennut, että ohikulkutien tilavaraus on historiallisista syistä turhan laaja. LT-aluetta on kavennettu kaavaehdotuksessa nykyiseen tiealueen kiinteistörajaan. Muu osa ohikulkutien LT-varauksesta tarkistetaan Makarlan asemakaavan muutoksen yhteydessä. Makarlan asemakaava on vanhentunut, ja kaavatyö on tarkoitus käynnistää lähivuosina.

3.1.4 Yhdyskuntatekniikka

Suunnittelualueen läheisyydessä on valmiiksi rakennettu yhdyskuntatekniikan verkosto. Vesihuoltoverkoston talous- ja jätevesiviemärit sijaitsevat suunnittelualueen reunoilla Makarlantien ja Koulutien alla.

3.1.5 Ympäristöhäiriöt

Suunnittelualue rajoittuu pohjoisessa Turun kehätiehen, jonka lisäksi alueen läheisyydessä sijaitsevat myös Maantie 110 sekä Turku-Helsinki rautatie. Pääteiden liikennemelusta on laadittu selvitys vuonna 2014 (Akukon Oy). Selvityksen mukaan liikennemelu ylittää ohjearvot Ohikulkutien läheisyydessä sekä Makarlantien välittömässä läheisyydessä. Näille alueille ei ole suunnitteilla asumista tai vastaavia melulle herkkiä toimintoja.

3.1.6 Maanomistus

Pääosa suunnittelualueesta on Kaarinan kaupungin omistuksessa. Huttalanmäen itäosa on yksityisessä omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

Valtaosa suunnittelualueesta sijaitsee maakuntakaavan mukaisella keskustatoimintojen alueella, C. Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät keskustahakuisten palvelu-, hallinto- ja muiden toimintojen alueet sekä niihin liittyvät liikennealueet ja puistot. Sisältää myös keskusta-asumisen.

Suunnittelualueen itäosa on maakuntakaavan mukaista taajamatoimintojen aluetta, A. Merkittävät asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet. Sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia, pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita ja erityisalueita.

(liitekartta)

Suunnittelualue sijaitsee maakuntakaavan mukaisella kaupunkikehittämisen kohdealueella. Suunnittelumääräys: Yhdyskuntarakennetta tulee tiivistää ja rakentamistehokkuutta lisätä alueella. Rakenteen tiivistämisen tulee olla ympäristön laatua kehittävä.

3.2.2 Turun kaupunkiseudun rakennemalli

Suunnittelualue sijaitsee reilun kahden kilometrin päässä Turun kaupunkiseudun rakennemallin länsireunasta. Rakennemallin raportissa todetaan, että Piikkiön keskusta on ydinkaupunkialueen lähialueen keskus, joka kasvaa edullisen sijaintinsa vuoksi. Piikkiön aluekeskuksen on arvioitu kasvavan vuoteen 2035 mennessä noin 1 500 asukkaalla.

3.2.3 Yleiskaava

Suunnittelualueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

3.2.4 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Koulukeskuksen alueen rakennuskaava ja rakennuskaavan muutos (hyv. 1984). Suunnittelualueen lounaisosa on hallinto- ja virastorakennusten korttelialuetta, YH-1. Alueella suoritettavissa toimenpiteissä tulee erityistä huomiota kiinnittää alueen arvokkaan miljöönsä säilyttämiseen. Alueelle on merkitty useita rakennusaloja, joilla rakennusoikeutta on yhteensä 6650 k-m². Suurin sallittu rakennusten kerrosluku on ½ II. Koulutien ja Makarilantien kulmauksessa on yleinen pysäköintialue.

Suunnittelualueen pohjoisosa on urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta, YU, sekä urheilu- ja virkistyspalvelualue, VU. YU-korttelialueella rakennusoikeus on 4000 k-m² ja kerrosluku II.

Suunnittelualueen itäosa on Huttalanmäen puiston lähivirkistysaluetta, VL. Huttalanmäelle on merkitty jalankululle ja pyöräilylle varattu tiealue, jolla rakennuspaikalle ajo on sallittu. Huttalanmäen huipulla sijaitsee yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue, ET.

(liitekartta)

3.2.5 Rakennusjärjestys

Kaarinan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 10.10.2011.

3.2.6 Tonttijako ja -rekisteri

Suunnittelualue on kiinteistörekisterissä.

3.2.7 Pohjakartta

Kaarinan kaupungin kiinteistö- ja paikkatietolaitos päivittää pohjakarttaa aina asemakaavojen laatimisen tai uudisrakentamisen yhteydessä.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja vireille tulo

Kaarinan kaavoitus- ja rakennuslautakunta on tehnyt Salvelan asemakaavan muutosta koskevan kaavoituspäätöksen 21.5.2014 § 85. Asemakaavaa koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma on hyväksytty kaavoituspäätöksen yhteydessä (21.5.2014 § 85). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on esitetty yhteenveto kaavatyön tavoitteista, vaiheista ja osallisista. Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Kaarina-lehdessä 28.5.2014.

4.2 Osallistuminen ja kaavatyön vaiheet

Asemakaavan vireille tulon yhteydessä on osallisille ilmoitettu kaavatyön käynnistymisestä kirjeitse. Kirje on sisältänyt kuulutuksen vireille tulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Kaarina-lehden kuulutuksessa on lisäksi esitetty mahdollisuus ilmoittautua osalliseksi asemakaavatyöhön.

Asemakaavan osallisia ovat:

- Kaava-alueen maanomistajat
- Kaava-alueen naapureina olevat asukkaat, yritykset ja maanomistajat
- Kaupungin toimialat: rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu, infrapalvelut, vesihuoltolaitos, palvelupiste, sivistyspalvelut, hyvinvointipalvelut
- Valtion viranomaiset: Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Turun museokeskus
- Muut yhteisöt: Varsinais-Suomen pelastuslaitos, sähkönsiirtoyhtiö Caruna Oy
- Ne jotka katsovat olevansa osallisia

Kaavaluonnos oli nähtävillä 4.3 - 18.3.2015. Kaavasta saatiin neljä mielipidettä sekä lisäksi kaupunginhallituksen suunnitteluohje. Tiivistelmä mielipiteistä ja niiden vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä.

4.3 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Asemakaavasta laadittiin valmisteluvaiheessa useita alustavia hahmotelmia. Kaavoitus- ja rakennuslautakunnalle esiteltiin yksi idealuonnos. Siinä Makarilantien pohjoispuolelle ehdotettiin uusia rakennuspaikkoja erillispientaloille. Mikäli omenatarha säily-

tetään, uusia rakennuspaikkoja on neljä. Omenatarhan muuttaminen tonttialueeksi lisää rakennuspaikkojen määrän kuuteen. Päiväkotirakennuksen länsipuolinen alue on istutettavaa tontin osaa, jolloin vanhan kartanorakennuksen maisemallinen asema säilyy. Koulutien varressa on rakennusala päiväkodin pysäköinnille. Päiväkodin saattoliikenteelle varataan tilaa kadun kääntöpaikalta. Talouskeskuksen pihapiirin rakennukset jaetaan kolmelle tontille. Lisäksi vanhojen rakennusten ja päiväkodin väliin sijoittuu yksi uusi rakennuspaikka erillispientalolle. Idealuonnos on kaavaselostuksen liitteenä.

Kaavoitus- ja rakennuslautakunta keskusteli idealuonnoksesta useaan otteeseen ja päätti 22.10.2014 § 168, että nykyinen asemakaava muutetaan asumiseen sopivaksi ja poistetaan uudet rakennuspaikat idealuonnoksesta. Lisäksi lautakunta päätti 10.12.2014 § 203, että nk. terveystalon rakennuspaikka poistetaan. Rakennusalan rajat tarkennetaan nykyisten rakennusten mukaan. Kaavamerkintöihin täydennetään, että uudisrakennusten tulee tyylillisesti noudattaa perinteistä rakennustapaa.

Salvelan kaavasta laadittiin uusi idealuonnos kaupunginhallituksen käsittelyn pohjaehdotukseksi. Siinä omenatarhan ja pysäköintialueen väliin sijoittuu kaksi uutta rakennuspaikkaa omakotitaloille. Lisäksi työväenasunnon pihapiiriä täydennetään kahdella uudella omakotitalotontilla. Terveystalon rakennuspaikka säilytetään. Idealuonnos on kaavaselostuksen liitteenä.

liite

Turun museokeskuksen kanssa pidetyn neuvottelun perusteella laadittiin idealuonnos. Museokeskus on huolissaan siitä, että kaavaluonnoksessa rakennuksia jää yksittäisinä esim. pysäköintialueille. Yksittäisille rakennuksille on vaikea löytää käyttötarkoitusta ja motiivia rakennuksen kunnossapitoon. Ratkaisu johtaa rakennuksien ränsistymiseen suojelumerkinnöistä huolimatta. Idealuonnoksessa

- Vilja-aitta sisällytetään osaksi uutta omakotitalotonttia, jolloin päiväkotiin liittyvää LP-alueita kavennetaan hieman länsireunasta. Uusi asuinrakennus sijoittuu puretun tallirakennuksen kohdalle. Uusi rakennus voisi olla matala ja sijoittua pääty kadulle päin siten, että vilja-aitan maisemallinen asema säilyy.
- Työväenasunto on suojeltava rakennus. Saunarakennus kannattaisi myös säilyttää. Tarvittaessa näiden välissä olevan vanhan talousrakennuksen voisi purkaa ja korvata uudella talousrakennuksella (esim. autosuoja).
- Puuvajarakennus sopii kokonaisuuteen, mutta käyttötarkoituksen löytäminen voi olla haasteellista rakennuksen suuren koon vuoksi. Rakennuksen voisi korvata uudisrakentamisella. Uudisrakennuksissa suositaan pieniä yksittäisiä rakennuksia mieluummin kuin isoja yksiköitä. Puuvajarakennuksen alueelle tulisi siten 1 - 2 omakotitalotonttia, joissa on melko pieni rakennusoikeus (noin 150 - 180 m²). Rakentamista ohjataan rakentamistapaohjeisiin sisältyvillä tyyppiesimerkeillä.
- Kartanon päärakennuksen kaavaluonnoksen ratkaisu on ok.
- Mikäli nk. terveystalo halutaan purkaa, tulee se perustella esim. kuntokartoituksella. Rakennus edustaa aikakautensa (1900-luvun alun) rakentamista ja alueen kerroksellista rakennuskantaa. Aittarakennus voisi kuulua samaan tonttiin.

Idealuonnos on kaavaselostuksen liitteenä.

liite

Kaupunginhallitus palautti kaavaehdotuksen uudelleen valmisteluun (KHA 31.8.2015 § 256), siten että nk. terveystalon rakennuspaikka säilytetään. Viereinen yleinen pysäköintialue sisällytettiin osaksi tonttia. Päiväkodin henkilökunnan pysäköinti on mahdollista sijoittaa päiväkodin tontin länsipäähän. Salvelankadun päässä sijaitseva yleinen pysäköintialue toimii päiväkodin saattoliikenteen ohella kadun kääntöpaikkana. Salvelankuja on kokonaisuudessa kevyen liikenteen tie, jolla tontille ajo on sallittu.

4.4 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kaavatyön vaiheet:

- kaavatyön käynnistäminen
 - käynnistämispäätös ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman hyväksyminen KRL 21.5.2014 § 85

- idealuonnokset
 - keskustelu idealuonnoksesta KRL 10.9.2014 § 139. Lautakunta päätti palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi ja päätti tutustua alueeseen seuraavan kokouksen aluksi.
 - maastokäynti ja keskustelu idealuonnoksesta KRL 1.10.2014
 - keskustelu idealuonnoksesta KRL 22.10.2014 § 168. Lautakunta päätti, että nykyinen asemakaava muutetaan asumiseen sopivaksi ja poistetaan uudet rakennuspaikat idealuonnoksesta.

- kaavaluonnos
 - KRL 10.12.2014 § 203. Lautakunta palautti asian uudelleen valmisteltavaksi siten, että korttelista 23051 poistetaan rakennuspaikat 3 ja 4. Rakennusalan rajoja tarkennetaan nykyisten rakennusten mukaan. Kaavamerkintöihin täydennetään, että uudisrakennusten tulee tyylillisesti noudattaa perinteistä rakennustapaa.
 - kaavaluonnoksen hyväksyminen KRL 11.2.2015 § 20
 - kaavaluonnos oli nähtävillä 4.3. – 18.3.2015. Kaavasta saatiin 4 mielipidettä sekä kaupunginhallituksen suunnitteluohje:
 Kaarinan kaupunginhallitus käsitteli kaavaluonnosta kokouksissaan 9.3.2015 § 76 (jätettiin pöydälle), 30.3.2015 § 90 (jätettiin pöydälle) ja 4.5.2015 § 147, jolloin kaupunginhallitus päätti
 1.kumota 2.3.2015 § 71 tekemänsä päätöksen, jossa kaupunginhallitus käytti otto-oikeutta kaavoitus- ja rakennuslautakunnan päätökseen 11.2.2015 § 20 ja
 2. antaa kaavoitus- ja rakennuslautakunnalle seuraavan suunnitteluohjeen jatkotyötä varten: Salvelan kaavaehdotusta tulee tarkistaa seuraavilta osin:
 a) Mäenpäätien osa tulee ratkaista Makarlan alueen kaavoituksen päivityksen yhteydessä ja poistaa Salvelan kaavaehdotuksesta
 b) Vanhan sosiaalitoimiston paikalle tulee tutkia alueen tyylille sopivan korvaavan uudisrakennuksen sijoittamista. Pohjoinen LP-alue ja sillä sijaitseva suojeltu rakennus tulisi liittää korvaavan uudisrakennuksen tonttiin.

- KRL 10.6.2015 § 83. Lautakunta keskusteli Salvelan asemakaavan muutoksen saaduista mielipiteistä, kaupunginhallituksen antamasta jatkosuunnitteluohjeesta sekä Turun museokeskuksen kanssa pidetystä neuvottelusta. Lautakunta antoi jatkosuunnittelun ohjeeksi, että kaavaehdotus laaditaan niiden periaatteiden mukaisesti, jotka olivat esillä lautakunnan hyväksymässä kaavaluonnoksessa. Uusia rakennuksia koskevat kaavamääräykset tulisi laatia vanhaa rakennuskantaa kunnioittavilla periaatteilla.

- kaavaehdotus
 - Kaavaehdotus KRL 19.8.2015 § 19.8.2015 § 105. Kaavaehdotus hyväksyttiin.
 - Kaavaehdotus KHA 31.8.2015 § 256. Kaupunginhallitus päätti palauttaa asian uudelleen valmisteluun ja että asia tuodaan seuraavaan kaupunginhallituksen kokoukseen niin, että uuteen ehdotukseen muodostetaan uusi tontti AO1/2/s.

- Uusi kaavaehdotus KHA 14.9.2015
 - kaavaehdotus asetetaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville
 - kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Turun museokeskukselta, ympäristönsuojelulautakunnalta, tekniseltä lautakunnalta, sivistyslautakunnalta, kansalaistoiminnan lautakunnalta, terveystarkastajalta, johtavalta rakennustarkastajalta, Varsinais-Suomen pelastuslaitokselta, sähkönsiirtoyhtiö Caruna Oy:ltä ja paikkatietopäälliköiltä.
- Asemakaavamuutoksen hyväksyminen
- Julkisen nähtävillä olon ja lausuntojen saapumisen jälkeen Kaarinan kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan. Asemakaavan hyväksymispäätöksestä on mahdollisuus valittaa Turun hallinto-oikeuteen 30 vuorokauden kuluessa pöytäkirjan tultua nähtäville.

4.5 Sopimukset

Kaavan yhteydessä ei tarvita sopimuksia yksityisten maanomistajien kanssa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Alueen maankäytön tehostamisen ja rakennusten myynnin edellytyksiä on tutkittu kaupunginhallituksen pyynnöstä. Asemakaavaa tarkistetaan urheilukentän alueella, Ohikulkutiellä ja Makarlantiellä. Huttalanmäki säilytetään lähivirkistysalueena.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Mitoitus

Salvelan asemakaavan muutoksen laajuus on noin 13,6 ha.

käyttötarkoitus	pinta-ala	rakennusoikeus	asuntoja	asukkaita
AO*	1 330 m ²	300 k-m ²	n. 1 – 2 kpl	noin 2 - 5 hlö
AP*	8347 m ²	1270 k-m ²	n. 3 – 10 kpl	noin 8 - 25 hlö
Y-1**	10 119 m ²	1200 k-m ²	n. 0 - 12 kpl	noin 0 - 30 hlö
YU	9 565 m ²	4000 k-m ²	-	-
VL, VU, VP	81 438	-	-	-
SM	1 053 m ²	-	-	-
LP	1 300 m ²	-	-	-
ET	405 m ²	-	-	-
liikennealueet, kadut, kevyen liikenteen väylät	22 504 m ²	-	-	-

*kortteleissa sijaitsee vanhoja rakennuksia.

**Y-1 korttelialueelle sallitaan asuntojen rakentaminen. Tontilla sijaitsee suojeltu rakennus, joka käyttää lähes koko rakennusoikeuden.

Taulukossa esitetyt asuntojen ja asukkaiden määrät ovat laskennallisia arvioita. Laskentaperusteena on käytetty AO-korttelialueilla 2,4 asukasta / asunto (1-2 asuntoa / tontti) ja AP sekä YH-1 korttelialueilla 100 k-m² / asunto ja 40 k-m² / asukas.

Alueen asuntomäärä ja asukasmäärä riippuu paljon Y-1 korttelin käyttötarkoituksesta. Alueelle sijoittuvien asuntojen määrä on muutamasta asunnosta noin 20 asuntoon. Arvioitu asukkaiden määrää on muutamasta asukkaasta noin 50 asukkaaseen.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

Korttelialueiden osat, joita ei käytetä rakentamiseen tai piha- ja liikennealueiksi tulee kunnostaa ja hoitaa istutettuina.

Erillispientalojen korttelialue, AO

Kortteli 23053 tontti 1

Erillispientalojen korttelialue on merkitty alueeksi, jolla ympäristö säilytetään (/s). Alueella suoritettavissa toimenpiteissä tulee erityisesti kiinnittää huomioita arvokkaan miljööän säilymiseen. Uudisrakentamisen tulee tyyllillisesti noudattaa perinteistä rakennustapaa. Kortteli 23053 sisältää yhden erillispientalotontin. Sen rakennusoikeus on 180 k-m², autosuojalle / talousrakennukselle 40 k-m² ja lisäksi olemassa oleva aittarakennus 80 k-m². Suurin sallittu kerrosluku on I u 2/3. Autopaikkoja on rakennettava 2 ap / asunto. RakMK:n A2:n mukainen vaadittava suunnittelijan pätevyys on A-luokka. Korttelialueelle laaditaan erilliset rakentamistapaohjeet.

Asuinpientalojen korttelialueet, AP

Kortteli 23052 tontit 1 - 3

Korttelialue on merkitty alueeksi, jolla ympäristö säilytetään (/s). Alueella suoritettavissa toimenpiteissä tulee erityisesti kiinnittää huomioita arvokkaan miljööän säilymiseen. Uudisrakentamisen tulee tyyllillisesti noudattaa perinteistä rakennustapaa. Autopaikkoja on rakennettava 1,5 ap / asunto. RakMK:n A2:n mukainen vaadittava suunnittelijan pätevyys on A-luokka. Korttelialueelle laaditaan erilliset rakentamistapaohjeet.

Tontilla 1 sijaitsee vanha työväen asuinrakennus, joka on merkitty suojeltavaksi (sr-1: seudullisesti arvokas rakennussuojelukohde. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksen ulkoasussa ei saa tehdä sellaisia muutoksia, jotka turmelevat katon tai julkisivun historiallisen arvon). Suojellun rakennuksen rakennusoikeus on 250 k-m², ja suurin sallittu kerrosluku I u ½. Lisäksi tontille 1 on merkitty rakennusala, jonka rakennusoikeus on 120 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku on I u ½. Rakennusalalla sijaitsevat vanha saunarakennus sekä talousrakennus.

Tontilla 2 rakennusoikeus on 200 k-m², ja suurin sallittu kerrosluku on II. Rakennusalalla sijaitsee talousrakennus, joka on tarkoitus purkaa. Lisäksi tontille on merkitty autosuojia ja talousrakennuksia varten rakennusala, jonka rakennusoikeus on 80 k-m². Rakennusalalla sijaitsee nykyisin vanha pumppuhuone, jonka pinta-ala on noin 25 m².

Tontilla 3 sijaitsee vanha rakennus (nk. terveystalo tai sosiaalitoimiston talo). Tontin rakennusoikeus on 470 k-m² + a/t 100 k-m². Suurin sallittu kerrosluku on (r1/2) II u ¾. Merkintä tarkoittaa, että rinteeseen rakennettaessa rakennuksen ensimmäinen kerros saa pinta-alaltaan olla enintään puolet rakennuksen toisen kerroksen pinta-alasta. Lisäksi on mahdollista rakentaa ullakolle kerrosalaan kuuluvia tiloja enintään ¾ rakennuksen suurimman (eli toisen kerroksen) pinta-alasta. Rakennusoikeus ja kerrosluku mahdollistavat nykyisen rakennuksen säilyttämisen. Lisäksi tontilla sijait-

see vanha aittarakennus, joka on merkitty suojeltavaksi (sr-1: seudullisesti arvokas rakennussuojelukohde. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksen ulkoasussa ei saa tehdä sellaisia muutoksia, jotka turmelevat katon tai julkisivun historiallisen arvon). Aittarakennuksen kerrosluku on I, ja rakennusoikeus on 50 k-m².

Yleisten rakennusten korttelialue, Y-1

Kortteli 23050 tontti 1

Yleisten rakennusten korttelialueelle saa sijoittaa asuntoja. Yleisten rakennusten korttelialue on merkitty alueeksi, jolla ympäristö säilytetään (/s). Alueella suoritettavissa toimenpiteissä tulee erityisesti kiinnittää huomioita arvokkaan miljööön säilymiseen. Uudisrakentamisen tulee tyyllillisesti noudattaa perinteistä rakennustapaa. Korttelin rakennus on merkitty suojeltavaksi (sr-1: seudullisesti arvokas rakennussuojelukohde. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksen ulkoasussa ei saa tehdä sellaisia muutoksia, jotka turmelevat katon tai julkisivun historiallisen arvon). Rakennusoikeus on 1200 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku II. Rakennuksen länsi- ja pohjoispuoli on merkitty istutettavaksi alueen osaksi. Autopaikkoja on rakennettava julkisille palveluille 1 ap / 50 k-m² ja asunnoille 1,5 ap / asunto. Tontin rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa autosuojia enintään 18 k-m² / asunto. RakMK:n A2:n mukainen vaadittava suunnittelijan pätevyys on A-luokka.

Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue, YU

Kortteli 23051 tontti 1

Rakennusoikeus on 4000 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku on III. Korttelin koillisivulle on merkitty ajoyhteys urheilukentälle ja Huttalanmäen lakialueella sijaitsevalle ET-korttelialueelle.

5.2.2 Muut alueet

Virkistysalueet, VU, VL ja VP

Huttalanmäki säilytetään lähivirkistysalueena (VL). Huttalanmäelle on rajattu kaksi luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeää aluetta (luo): länsiosan kalliokeho ja koillisosassa linnunhernetikkukoin esiintymä. Luo-alueiden rajaus perustuu luonnonsuojeluyhdistykseltä saatuihin aineistoihin. Huttalanmäen itäosassa sijaitseva vanha kylätontti on merkitty kulttuuriperintökohteeksi (s-1). Sen suunnittelussa on huomioitava alueen historialliset erityispiirteet ja suunnitelmista on pyydettävä Turun museokeskuksen lausunto. Lisäksi Huttalanmäen alueelle on merkitty ohjeellinen ulkoilureitti sekä jo toteutettu ajoyhteys ET-korttelialueelle.

Salvelankadun ja Makarlantien väliin sijoittuu puistoalue (VP), Salvelanpuisto. Lisäksi YU-korttelialueen (kortteli 23053) luoteispuolelle muodostuu pieni alue puistoa (VP) ohikulkutien tiealueen kaventamisen vuoksi. Liikuntahallin ja Huttalanmäen välissä sijaitseva alue on urheilu- ja virkistyspalvelualue, VU. Alueelle on rakennettu urheilukenttä.

VL-, VU- ja VP-alueille saa sijoittaa puistomuuntamon.

Muinaismuistoalue, SM

Huttalanmäen eteläosaan on merkitty muinaismuistoalue: alueella on muinaismuistolaila rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolaila kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on pyydettävä Turun museokeskuksen lausunto.

Yhdyskuntateknisen huollon alueet, ET

Huttalanmäen huipulla sijaitsee yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue, ET. Alueella sijaitsee jo rakennettu masto.

Yleiset pysäköintialueet, LP

Salvelankatuun liittyvä nykyinen pysäköintialue on merkitty kaavaan yleisenä pysäköintialueena, LP. Pysäköintialue on tarkoitettu lähinnä päiväkodin saattoliikenteelle.

Kadut ja kevyen liikenteen väylät

Koulutietä jatketaan liikuntahallin luoteispuolella. Hallitie poistetaan tarpeettomana. Uuden tonttikadun, Salvelankadun, linjaus noudattaa pääosin nykyisiä korttelin sisäisiä ajoväyliä. LP-alueen pohjoispuoliselta osin tie merkitään kevyen liikenteen tieksi (Salvelankuja), jolla tontille ajo on sallittu. Salvelankujalta on ajoyhteys korttelin 23052 tontille 3.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Suunnittelualue sijaitsee maakuntakaavan mukaisella kaupunkikehittämisen kohdealueella, jossa yhdyskuntarakennetta tulee tiivistää ja rakentamistehokkuutta lisätä. Vaikka alue jää Turun seudun kaupunkimallin ulkopuolelle, on rakennemallin raportissa todettu Piikkiön keskustan olevan ydinkaupunkialueen lähialueen keskus, jonka arvioidaan kasvavan vuoteen 2035 mennessä noin 1 500 asukkaalla. Piikkiön keskustajaman maankäytön tiivistämisellä turvataan mm. palveluiden säilymistä. Salvelan asemakaavan muutoksen tuoma väestönlisäys on erittäin vähäinen. Kaavalla ei ole vaikutusta yhdyskuntarakenteen kehittämiseen.

5.3.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Rakennusten ja ympäristön suojelumääräyksiä on tarkennettu voimassa olevaan kaavaan verrattuna. Alueellinen suojelumääräys AP- ja YH-korttelialueilla (/s) edellyttää, että alueen ympäristö säilytetään. Alueella suoritettavissa toimenpiteissä tulee erityisesti kiinnittää huomiota arvokkaan miljöönsä säilymiseen. Uudisrakentamisen tulee tyyllillisesti noudattaa perinteistä rakennustapaa. Alueellisen suojelumääräyksen lisäksi seudullisesti arvokkaiksi rakennussuojelukohteiksi on merkitty Salvelan kartanon päärakennus, vanha aitta sekä työväen asuinrakennus. Sr-1 merkinnän mukaan rakennusta ei saa purkaa, eikä rakennuksen ulkoasussa saa tehdä sellaisia muutoksia, jotka turmelevat katon tai julkisivun historiallisen arvon. Salvelan kartanon rakennus säilyy alueen maamerkinä, sillä sen länsipuolinen alue on merkitty istutettavaksi alueen osaksi, eikä sinne sallita uutta rakentamista.

Suojelumääräykset eivät sinänsä takaa rakennuksien kunnossapitoa. Rakennusten säilymisen kannalta on tärkeää, että niillä on käyttötarkoitus ja intressi kunnossapitoon esimerkiksi uusien asuinrakennusten talousrakennuksina.

5.3.3 Vaikutukset liikenteeseen

Asemakaava on laadittu toteutuneen nykytilanteen perusteella eikä sillä ole merkittäviä vaikutuksia liikenteeseen.

5.3.4 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavassa uutta rakentamista on mahdollista sijoittaa vain sellaisille alueille, joissa nykyiselläänkin sijaitsee rakennuksia. Valtaosassa suunnittelualuetta luonnonympäristö säilyy muuttumattomana asemakaavan toteutuessa. Huttalanmäen länsirinteellä sijaitsevan kalliokedon alueelle ei ole asemakaavan muutoksessa osoitettu uusia toimintoja, vaan se on lähivirkistysaluetta ja merkitty luonnon monimuotoi-

suuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi (luo). Asemakaavassa on huomioitu Huttalanmäen virkistyskäyttö siten, että alueelle merkityt ohjeelliset ulkoilureitit ja –tiet on merkitty toteutuneen tilanteen mukaisesti. Voimassa olevaan asemakaavan merkityt ulkoiluteiden varaukset on siirretty sellaisiin paikkoihin, joihin ne maastomuodot huomioiden on mahdollista toteuttaa.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaava noudattaa hyvin pitkälle nykyistä jo toteutunutta tilannetta. Alueella tarvitaan vähäistä katujen ja kunnallistekniikan täydennysrakentamista. Alueen täydennysrakentamiseen ja tonttien myyntiin liittyvät toimenpiteet voidaan käynnistää kaavan tultua lainvoimaiseksi.

Pasi Aromäki
kaupunginarkkitehti

Eveliina Eteläkoski
toimistoarkkitehti

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	202 Kaarina	Täyttämispvm	07.09.2015
Kaavan nimi	Salvelan asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	28.05.2014
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	A23050
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	13,6060	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	13,6060

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	13,6060	100,0	6770	0,05	0,0000	-3880
A yhteensä	0,9677	7,1	1570	0,16	0,9677	1570
P yhteensä						
Y yhteensä	1,9684	14,5	5200	0,26	-1,7559	-5450
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	8,1438	59,9			2,1197	
R yhteensä						
L yhteensä	2,3803	17,5			-1,4368	
E yhteensä	0,0405	0,3				
S yhteensä	0,1053	0,8			0,1053	
M yhteensä						
W yhteensä						

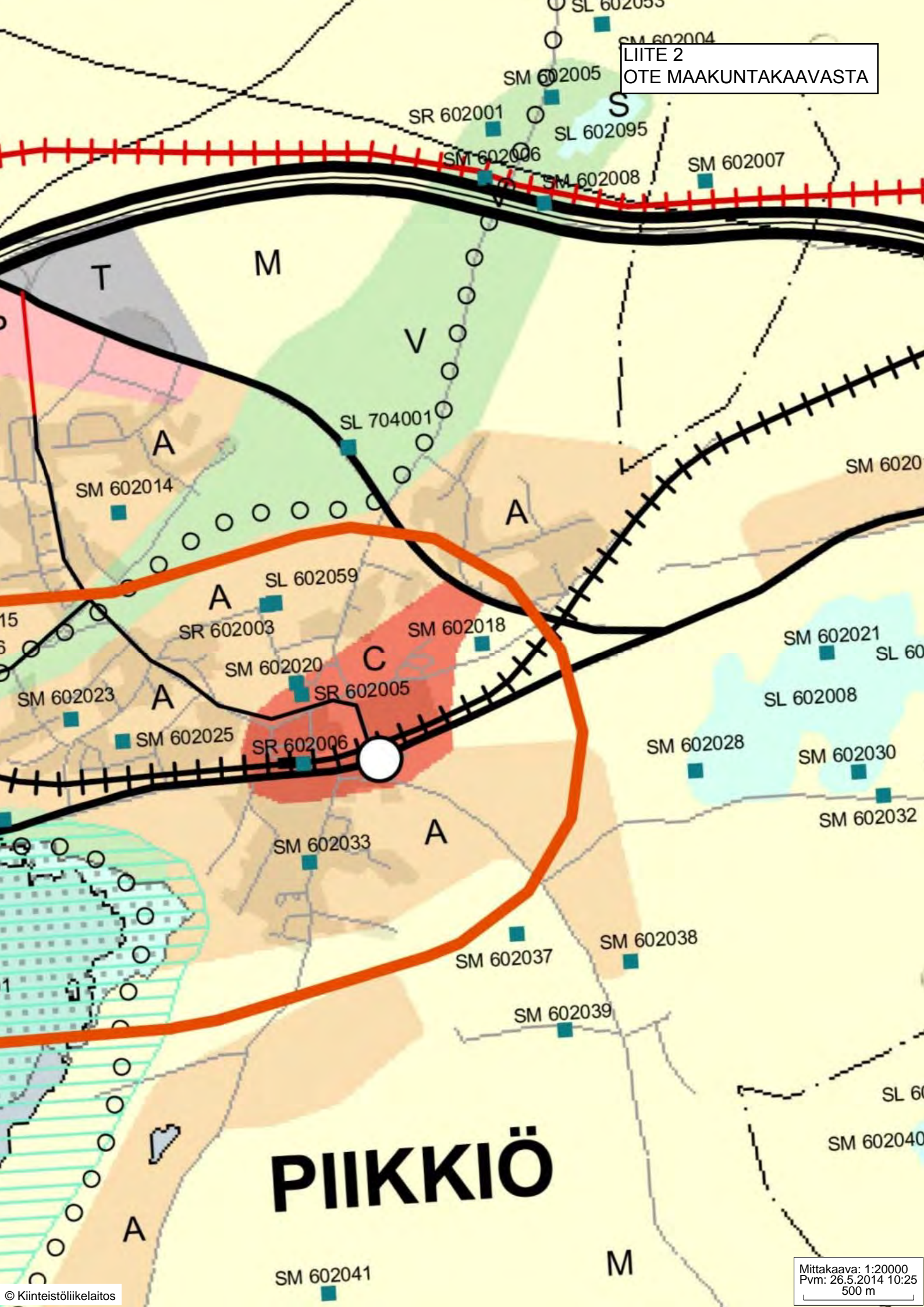
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	13,6060	100,0	6770	0,05	0,0000	-3880
A yhteensä	0,9677	7,1	1570	0,16	0,9677	1570
AP	0,8347	86,3	1270	0,15	0,8347	1270
AO	0,1330	13,7	300	0,23	0,1330	300
P yhteensä						
Y yhteensä	1,9684	14,5	5200	0,26	-1,7559	-5450
Y	1,0119	51,4	1200	0,12	1,0119	1200
YH					-2,5313	-6650
YU	0,9565	48,6	4000	0,42	-0,2365	
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	8,1438	59,9			2,1197	
VP	0,5193	6,4			0,5401	
VL	6,2054	76,2			0,9903	
VU	1,4191	17,4			0,5893	
R yhteensä						
L yhteensä	2,3803	17,5			-1,4368	
Kadut	0,4864	20,4			0,0709	
Kev.liik.kadut	0,1666	7,0			-0,0280	
LT	1,5973	67,1			-0,5209	
LP	0,1300	5,5			-0,2719	
LYT					-0,6869	
E yhteensä	0,0405	0,3				
ET	0,0405	100,0				
S yhteensä	0,1053	0,8			0,1053	
SM	0,1053	100,0			0,1053	
M yhteensä						
W yhteensä						

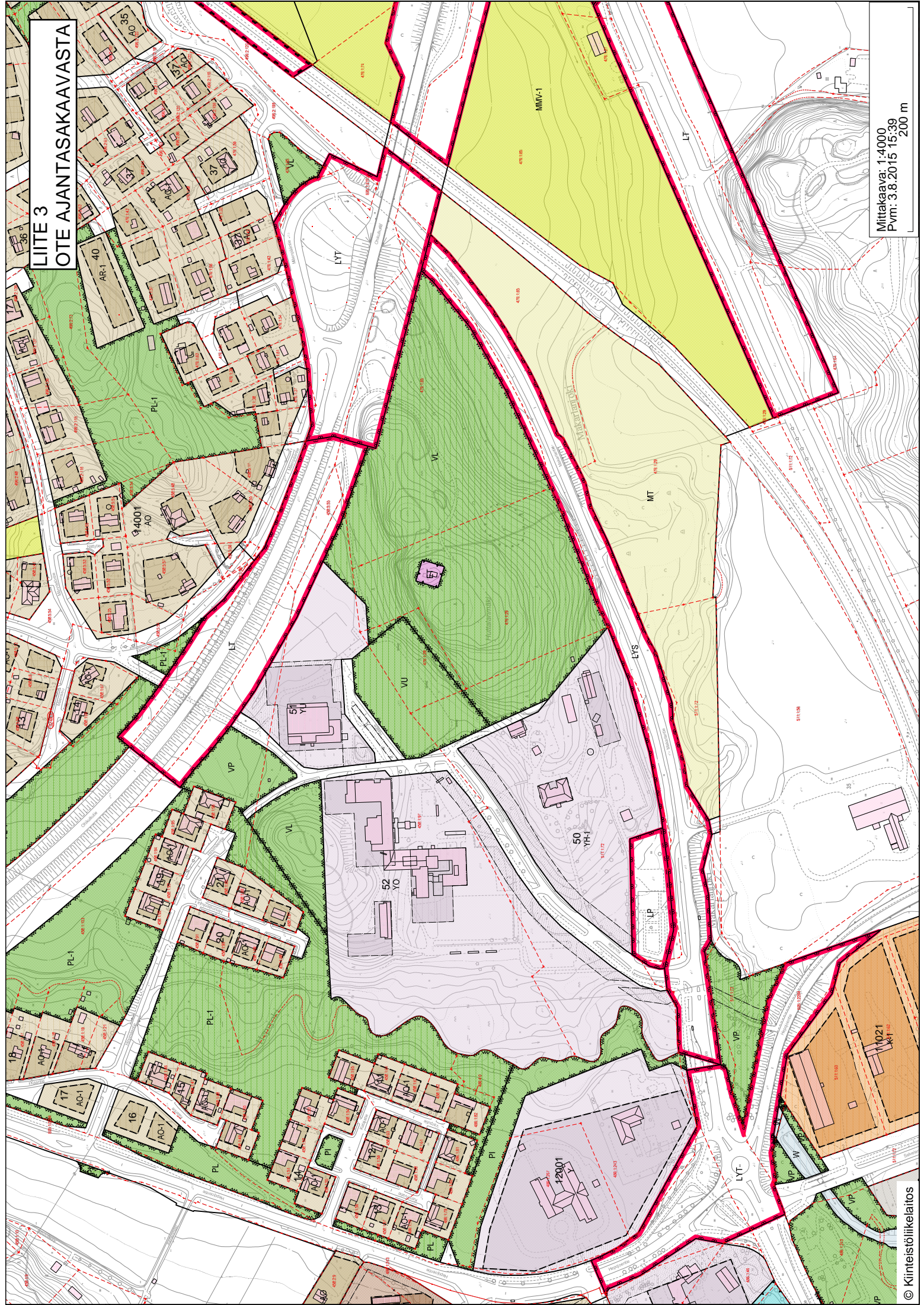
LIITE 2
OTE MAAKUNTAKAAVASTA



PIIKKIÖ

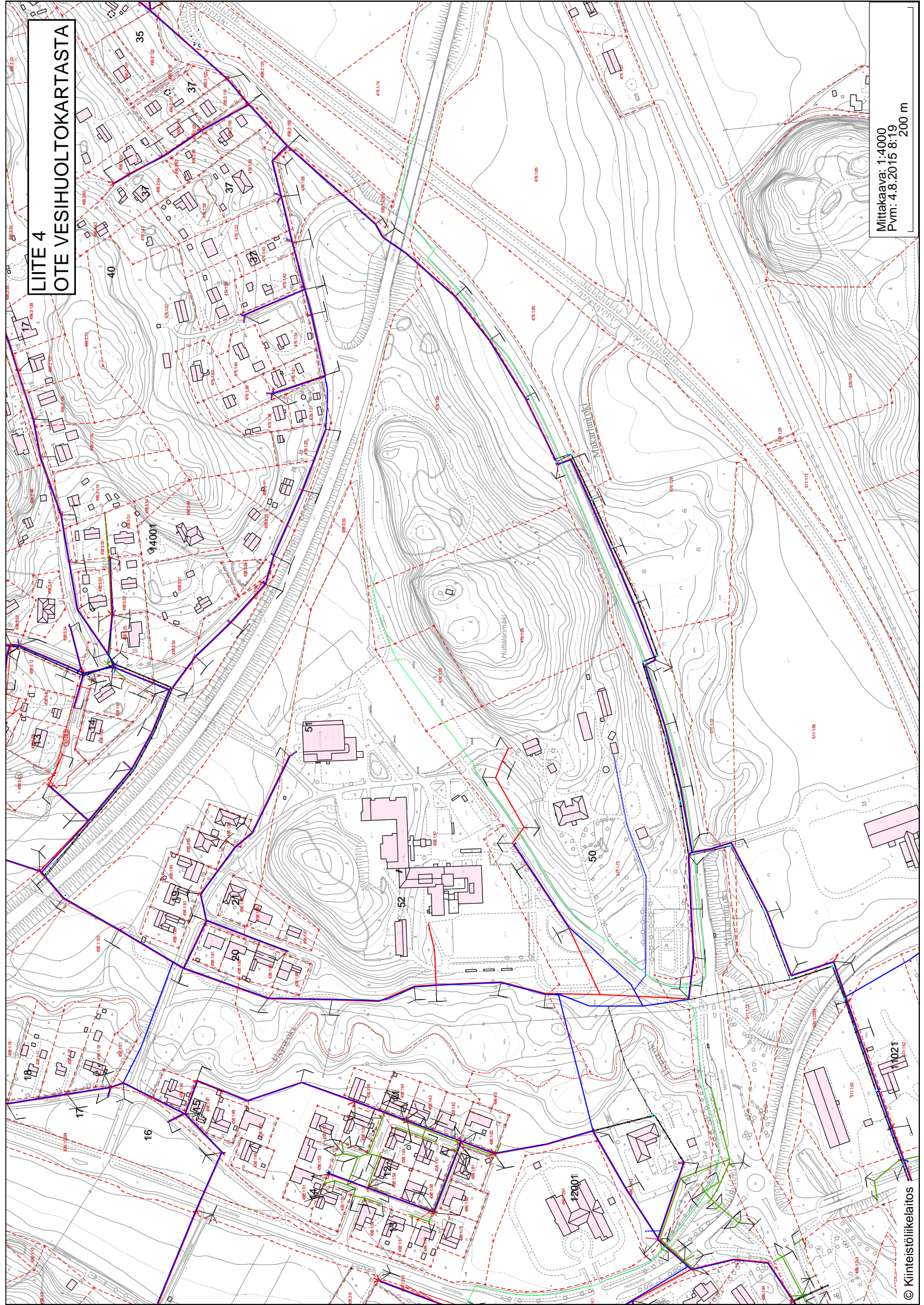
Mittakaava: 1:20000
Pvm: 26.3.2014 10:25
500 m

LIITE 3
OTE AJANTASAKAAVASTA



Mittakaava: 1:4000
Pvm: 3.8.2015 15:39
200 m

LITE 4
OTE VESIHUOLTOKARTASTA



Mittakaava: 1:4000
Pvm: 4.8.2015 8:19
200 m

SALVELAN ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KÄYNNISTÄMINEN JA OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

DA: 242 /412/2014

Kaavoitus- ja rakennuslautakunta
21.5.2014

Esittely: Suunnittelualue:

Suunnittelualueetta rajaavat likimääräisesti Koulutie, Ohikulkutie ja Makarlantie. Tärkein suunnittelukohde on Salvelan kartanon eli entisen Piikkiön kunnanviraston alue.

Kaavatilanne:

Valtaosa suunnittelualueesta sijaitsee maakuntakaavan mukaisella keskustatoimintojen alueella (C). Suunnittelualueen itäosa on maakuntakaavan mukaista taajamatoimintojen aluetta (A).

Suunnittelualueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

Suunnittelualueella on voimassa Koulukeskuksen alueen rakennuskaava ja rakennuskaavan muutos (hyv. 1984). Alue on hallinto- ja virastorakennusten korttelialuetta (YH-1), yleistä pysäköintialuetta (LP), urheilutoimintaa palvelevien rakennusten aluetta (YU), urheilu- ja virkistyspalvelualueutta (VU) ja lähivirkistysaluetta (VL). YH-korttelialueella suoritettavissa toimenpiteissä tulee erityistä huomiota kiinnittää alueen arvokkaan miljööän säilyttämiseen.

Kaavojen sisältö on esitelty tarkemmin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Laadittava asemakaava:

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on tutkia maankäytön tehostamista pientaloasutuksella suunnittelualueen lounaisosassa. Urheilukentän alueen kaava päivitetään vastaamaan toteutunutta tilannetta.

Salvelan asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä sijaintikartta ja ajantasakaavaotteet ovat liitteenä.

Liite 96/2014

Valmistelija: toimistoarkkitehti Eveliina Eteläkoski, p. (02) 588 4809 ja kaavoitusavustaja Veera Alanen, p. (02) 588 4808

Ehdotus: kaupunginarkkitehti Pasi Aromäki:

Kaavoitus- ja rakennuslautakunta

- 1) päättää, että Salvelan asemakaavan muutosta ryhdytään laatimaan liitekarttaan ohjeellisesti rajatulle alueelle
- 2) hyväksyy Salvelan asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

Päätös § 85: Ehdotus hyväksyttiin.

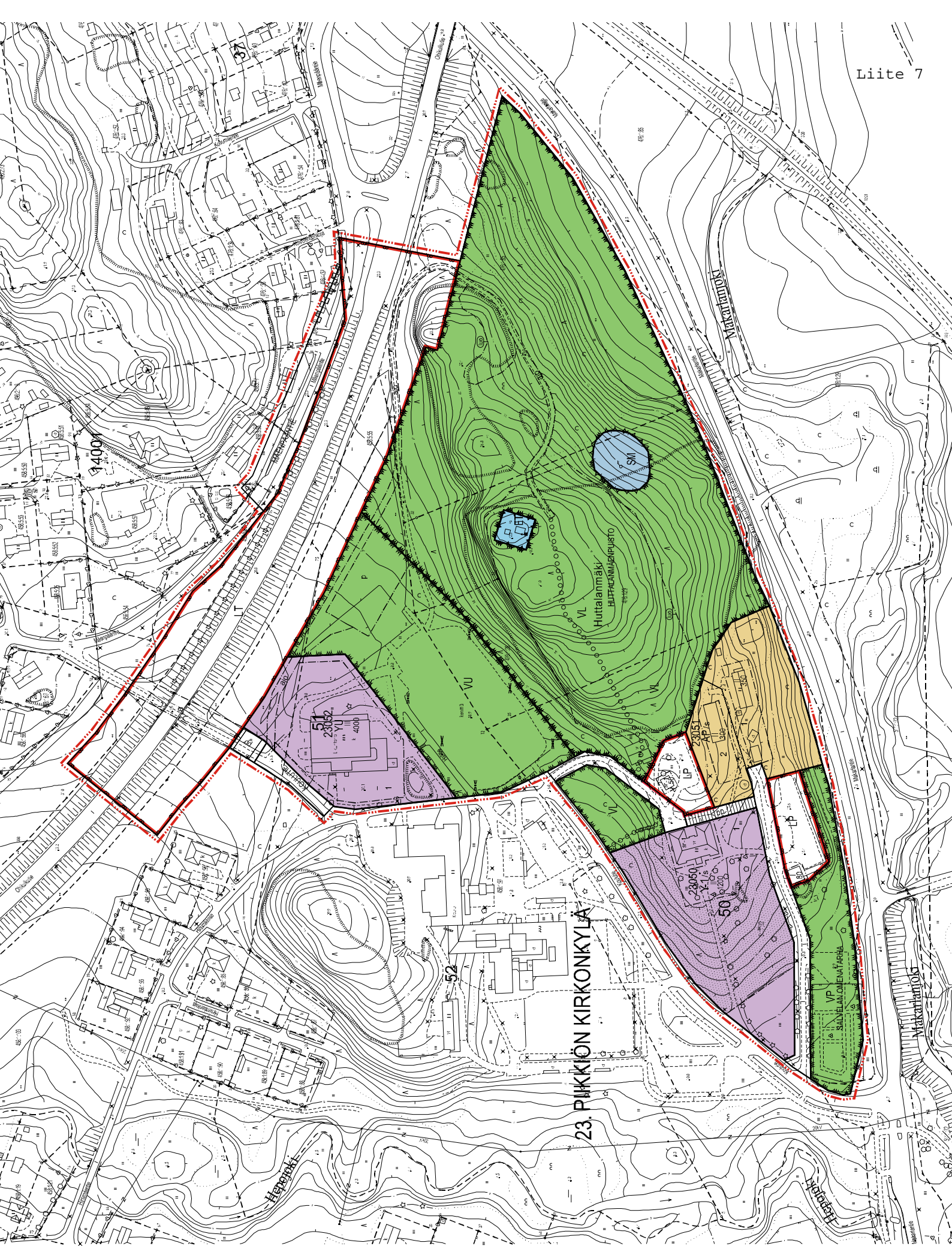
Ote: Varsinais-Suomen ELY- keskus

Piikkiön Salvella
idealuonnos 1:2000 (A3)
10.9.2014

Kaavan lähtökohtana on alueella olevan rakennuskannan säilyttäminen. Huttalanmäen pohjoisreuna säilytetään kokonaisuudessaan rakentamattomana. Eteläreunan rakentamista täydennetään uusilla pientaloilla.

- 1 Omenatarha säilytetään tai muutetaan AP-tontiksi (1 kpl) tai AO-tonteiksi (2 kpl)
- 2 uusi omakotitalotontti (yht. 5 kpl)
- 3 vanha säilytettävä rakennuspaikka, rakennusten korvaaminen uudirakennuksilla mahdollista
- 4 päiväkodin pysäköinti
- 5 kääntöpaikka ja päiväkodin saattoliikenne
- 6 suojeltu rakennus, edustan puisto säilytetään istutettavana tontin osana
- 7 urheilukentän kaava muutetaan vastaamaan toteutettavaa tilannetta. Hallitien katualue muutetaan osaksi VU-alueita. Koulutietä jatketaan pysäköinti paikan ajoväylälle saakka.
- 8 kevyen liikenteen yhteys















23 PIKKIÖN KIRKONKYLÄ

Asemakaavalla muutetaan Kaarinan Piikkiön kirkonkylän, 23. kaupunginosan, kortteleita 50 - 51 sekä urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta sekä lähivirkistys-, liikenne- ja katualueita.






Asemakaavan muutoksella muodostuu Kaarinan Piikkiön kirkonkylän, 23. kaupunginosan korttelit 23050- 23052 sekä urheilu- ja virkistyspalveluiden aluetta, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta sekä lähivirkistys-, puisto- ja katualueita.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

1. Aluevarausmerkinnät:





	Asuinpienalojen korttelialue.
	Yleisten rakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa asuntoja.
	Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.
	Puisto.
	Lähivirkistysalue.
	Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.
	Yleisen tien alue.
	Pysäköimisalue.
	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.
	Muinaismuistolaue. Alueella on muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteää muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolailla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on pyydettävä Turun museokeskuksen lausunto.









2. Muut määräykset

	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

23.
PIIKKI
23051

MÄENPÄÄNTIE

	Kaupungin- tai kunnanosan numero.
	Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
	Korttelin numero.
	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

4000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Istutettava alueen osa.
	Ulkoilureitti.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.
	Ajoyhteys.
	Pysäköimispaikka.
	Kadun tai liikennealueen alittava kevyen liikenteen yhteys.
/S	Alue, jolla ympäristö säilytetään. Alueella suoritettavissa toimenpiteissä tulee erityisesti kiinnittää huomiota arvokkaan miljön säilymiseen. Uudisrakennusten tulee tyylillisesti noudattaa perinteistä rakennustapaa.
	Seudullisesti arvokas rakennussuojelukohde. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksen ulkoasussa ei saa tehdä sellaisia muutoksia, jotka turmelevat katon tai julkisivun historiallisen arvon.
	Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.

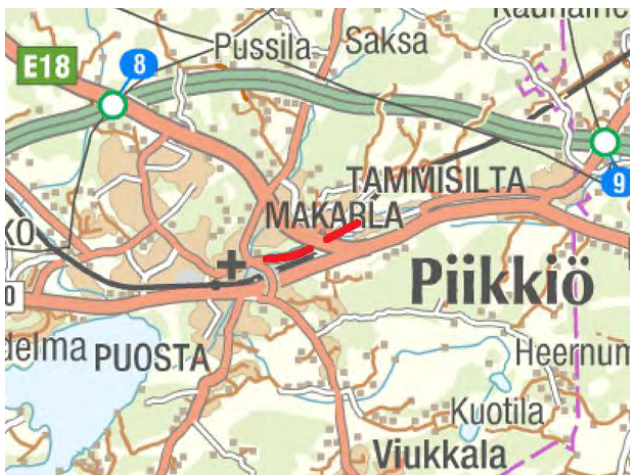
3. Erinäisiä määräyksiä:

- Autopaikkoja on rakennettava:
AP - korttelialueella 2 ap / asunto.
Y-1 - korttelialueella julkisille palveluille 1 ap / 50 k-m2 ja asunnoille 1,5 ap / asunto.
- AP-korttelialueella on varattava tontin rakennusoikeudesta asuntokohtaisten varastojen ja taloyhtiön yhteisten varasto-, teknisten-, VSS- ja jätehuoltotilojen rakentamiseen vähintään 12 k-m2 / asunto. Edellä mainituista tiloista tulee käyttää asuntokohtaisten varastojen rakentamiseen vähintään 7 m2 / asunto.
- AP-korttelialueella ja Y-1 - korttelialueella saa rakentaa tontin rakennusoikeuden lisäksi autosuojia enintään 18 k-m2 / asunto.
- Korttelialueiden osat, joita ei käytetä rakentamiseen tai pih- ja liikennealueiksi, tulee kunnostaa ja hoitaa istutettuina.
- VP- ja VL-alueille saa sijoittaa puistomuuntamon.
- Tälle asemakaava-alueelle tehdään erillinen tonttijako.
- Tälle asemakaava-alueelle laaditaan erilliset rakentamistapaohjeet.
- Tällä asemakaava-alueella vaadittava RakM A2: mukainen suunnittelijan pätevyys on AP-korttelialueella ja Y-1 korttelialueella A-luokka.
- AP-korttelialueille saa myöntää rakennusluvan kun alueelta on laadittu korttelisuunnitelma, jonka kaavoitus- ja rakennuslautakunta on hyväksynyt. Korttelisuunnitelmassa tulee esittää alueen käytön lisäksi julkisivuluonnoksia, joista ilmenee värit ja käytettävät materiaalit.

TIIVISTELMÄ MIELIPITEESTÄ	VASTINE
<p>Turun museokeskus: Turun museokeskus haluaa antaa kaavaehdotuksesta lausunnon. Salvelan kartanoympäristö on maakunnallisesti merkittävä rakennuskokonaisuus, vaikka sitä ei ole huomiotu maakuntakaavassa. Piharakennuksien purkaminen vähentää alueen arvoa merkittävästi. Huttalanmäellä on muinaismuistoalueen lisäksi raunioita, jotka ilmeisesti täyttävät historiallisen ajan muinaisjäännöksen kriteerit, ja ne pitää merkitä kaavakartalle.</p>	<p>Turun museokeskukselta pyydetään kaavaehdotuksesta lausunto kuten oas:aan on kirjattu. Historiallisen ajan muinaismuistot lisätään kaavaan museokeskuksen rajauksen mukaisesti. Muinaismuistoista ja rakennusten suojelumerkinnöstä on neuvoteltu Turun museokeskuksen kanssa 19.5.2015. Neuvottelumuistio ja siihen liittyvä idealuonnos vietiin kaavoitus- ja rakennuslautakunnalle tiedoksi 10.6.2015 § 83. KRL päätti, että kaavaehdotus valmistellaan kaavaluonnoksen periaatteiden mukaisesti.</p>
<p>Varsinais-Suomen ELY-keskus: Ohikulkutien (kantatie 40) LT-alue on historiallisista syistä turhan laaja, ja sitä kannattaisi kaventaa nykytilanteen mukaiseksi. ELY-keskus ei näe tarvetta rakentaa tiejaksolle melusuojuuksia. Kaavan yhteydessä tulee tutkia kevyen liikenteen väylän sijoittamismahdollisuudet Makarlantien pohjoispuolelle.</p>	<p>Ohikulkutien aluevarauksen kaventaminen tutkitaan. Se päivitetään kaavaan osittain Salvelan kaavan yhteydessä ja osittain tulevan Makarlan asemakaavan muutoksen yhteydessä. Kaarinan yhdyskuntatekniikan osasto on tutkinut kevyen liikenteen väylän rakentamista Makarlantien varteen ELY:ssä laaditun alustavan esiselvityksen mukaisesti. Kevyen liikenteen väylä ei edellytä Makarlantien aluevarauksen leventämistä.</p>
<p>Luonnonsuojeluyhdistys: Huttalanmäki on sekä kulttuurihistoriallisesti että luontoarvoiltaan erityisen arvokas paikka. Se on luokiteltu (Lehtomaa, 2000) maakunnallisesti arvokkaaksi perinnemaisemaksi ja kalkkivaikutteiseksi kalliokedoksi, joka on erittäin uhanalainen elinympäristö. Alueella elää monia uhanalaisia eliölajeja sekä ainakin kaksi erittäin uhanalaista ja erityissuojeltua perhoslajia: linnunhernetikkukoi (<i>Micrurapteryx gradatella</i>) sekä nätkelmäryhäkoi (<i>Leucoptera lathyrifoliella</i>). Alueen hyönteisfaunaa ei ole inventoitu, joten on syytä olettaa että alueella elää myös monia muita erityissuojeltuja lajeja.</p> <p>Luonnonsuojeluyhdistys vastustaa ehdottomasti kaikenlaisen uuden rakentamisen osoittamista Salvelan asemakaavan alueelle tai nykyisten rakennusten käyttötarkoitusten muuttamista. Ihmistoiminnan lisääminen alueella uhkaa alueella elävien erityissuojeltujen lajien esiintymiä. Luonnonsuojeluyhdistys vaatii riittävän kattavien ja ammattitaidolla tehtyjen ja puolueettomien luontoselvitysten tekemistä koko kaavan alueella ennen kuin alueen kaavaan tehdään muutoksia ja luontotyyppipäätösten tekemiseksi. Kaavaan mäki tulee merkitä luonnonsuojelualueeksi.</p> <p>Kaavatyön yhteydessä on selvitettävä kaikkien rakennusten suojelustatus. SR-merkintä tulee inventoinnin perusteella merkitä ainakin kaikkiin hirsirakennuksiin.</p>	<p>Huttalanmäen kalliokedon alue on inventoitu riittävällä tarkkuudella. Kallioketo sijoittuu sekä voimassa olevassa asemakaavassa että asemakaavan muutoksen luonnoksessa kokonaisuudessaan virkistysalueelle. Kedon alue on merkitty kaavaluonnokseen luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi. Myös merkitseminen luonnonsuojelualueeksi on mahdollista.</p> <p>Huttalanmäen luontoarvot keskittyvät kaavassa virkistysalueeksi merkitylle alueelle. Inventointeja ei ole mielekästä tarkentaa, sillä luontoarvojen häviämiseksi ei ole uhkaa. Jo rakennetulla alueella luontoarvojen inventointeja voidaan tarkentaa niiltä osin, kun alueella on syytä epäillä esimerkiksi direktiivilajien esiintymistä. Inventointitarpeesta neuvotellaan ELY-keskuksen kanssa.</p> <p>Voimassa olevan asemakaavan mukaan alueelle on mahdollista toteuttaa merkittävää uudisrakentamista. Asemakaavan muutoksessa rakentaminen sijoittuu jo rakennetuille alueille. Alueen arvokkaasta rakennuskannasta on jo purettu navetta ja talli. Jäljellä on kartanon päärakennuksen lisäksi asuinrakennus ja varastorakennuksia. Paras tae rakennusten säilymiselle on se, että niille löytyy järkevä käyttötarkoitus. Suojelumerkinnöistä on neuvoteltu Turun museokeskuksen kanssa 19.5.2015.</p>
<p>Johan Bobacka (puhelinkeskustelu): Kiinteistörajat ja katualueen rajat eivät vastaa toisiaan Mäenpääntien varressa. Mäenpääntien katualue ulottuu ”tonttien” alueelle jopa niin, että osa rakennuksista on katualueella. Onko katualueen ja tonttien raja tarpeen korjata tässä yhteydessä?</p>	<p>Makarlan alueen asemakaava on vanhentunut. Alueen asemakaavan muutos on tulossa kaavoitusohjelmaan Puostan ja Katarin asemakaavojen jälkeen.</p>
<p>Kaarinan kaupunginhallitus: a) Mäenpääntien osa tulee ratkaista Makarlan alueen kaavoituksen päivityksen yhteydessä ja poistaa Salvelan kaavaehdotuksesta b) Vanhan sosiaalityöpaikan paikalle tulee tutkia alueen tyyliin sopivan korvaavan uudisrakennuksen sijoittamista. Pohjoinen LP-alue ja sillä sijaitseva suojeltu rakennus tulisi liittää korvaavan uudisrakennuksen tonttiin.</p>	<p>a) Jos Mäenpääntien alue poistetaan Salvelan kaava-alueesta, jää ajantasakaavaan pieni erillinen pala vanhaa kaavaa voimaan. Alue kannattaa siten sisällyttää Salvelan kaava-alueeseen, vaikkakin se päivitetään vasta Makarlan asemakaavan muutoksen yhteydessä. b) Hallituksen suunnitteluohje on viety kaavoitus- ja rakennuslautakunnalle tiedoksi 10.6.2015 § 83. Lautakunta linjasi, että kaavaehdotus valmistellaan kaavaluonnoksen periaatteiden mukaan. Pysäköintialueen rajausta on muutettu siten, että suojeltava aitta sijoittuu lähivirkistysalueelle.</p>
<p><i>mielipiteiden vaikutukset kaavaan: Ohikulkutien tilavarausta kavennetaan; vanha kylätontti merkitään kulttuuriperintökohdeeksi; työväen asuinrakennus merkitään sr-1 kohteeksi; vilja-aitta sisällytetään uuteen AO-tonttiin; lähivirkistysalueen ja pysäköintialueen rajausta tarkistetaan siten, että suojeltu aitta sijoittuu lähivirkistysalueelle.</i></p>	



ALUSTAVA ESISELVITYS



© Genimap Oy, Lupa 4356

NYKYTILA, ONGELMAT

- Tieosoite: 12193/1/3500 - 4494
- Liikennemäärä 489 ajon./vrk, KVL (rask.8-9%)
- Tarveindeksi 0,09 -0,27 (v. [2009](#) - [2010](#))
- tärkeä koulumatkareitti
- Onnettomuudet: tarkasteluosuudella on v. 2006-2010 sattunut 3 onnettomuutta, joista mikään ei ole johtanut henkilövahinkoihin.
- valokuvia osoitteessa...
- **liittykö muihin suunnitelmiin?**

TAVOITTEET

- parantaa kevyen liikenteen liikenneturvallisuutta ja yhdistää Makarlan sekä Vanhamakarlantien varren asuinalueet Piikkiön keskustaan kevytliikenneyhteydellä.

ALUSTAVAT TOIMENPITEET

Kevyen liikenteen väylää noin 1.0 km

- Todennäköisin linjausratkaisu on lännessä Koulutien ja Makarlantien liittymästä ensin Makarlantien pohjoislaittaa noin 180 metriä. Sitten puolenvaihto suojatiesaarekkeella Makarlantien eteläpuolelle. Tästä jatketaan Makarlantien eteläreunaa kt 40 (ohikulkutien) ali. Päätekohta Vanhamakarlantien jatkeen kevytliikenneväylän liittymä.
- Maantieosuus päättyy kt 40 ramppiin.
- Vanhamakarlantien jatkeen kevyen liikenteen yhteys alittaa junaradan ja liittyy Ratatiehen (katu).
- Nykyinen väylä on lännessä Salvelan päässä ja mt 12193:n ylittävä suojatie Koulutien liittymässä. Hepojoentien suunnasta etelästä (ter-

veyskeskus ym. palveluita) tulee kevyen liikenteen yhteys Koulutien liittymään. Kantatien 40 sillan alla on tilaa kevytliikenneväylälle.

- Tammisillanoja aiheuttaa ongelmia alkuosalla, Tästä syystä kevytliikenneväylä kannattaa toteuttaa alkuosalla tien pohjoispuolelle ja vaihtaa puolta näkemiltään sopivassa kohdassa.
- muutamalla kohdin peltoalue kapenisi hankalasti Tammisillanojan puolella. Geoteknisiä ongelmia saattaa koitua puron läheisyydestä.
- Yliityksiä rummulla ei tierekisterin ja alustavan katselmuksen mukaan ole
- Pihat ja mahdollisesti uhattuna olevat istutukset sijoittuvat suunnittelualueen länsiosaan
- Valaistus: on

TOTEUTETTAVUUS

Maankäyttö (kaavat)

Makarlantien alueella on oikeusvaikutteiset (?) asemakaavat. Piikkiön keskustan asemakaavoitus on vireillä, mutta hanke ei ulotu suunnittelualueelle asti. Tiealueen riittävyys tulee tarkistaa jatkosuunnittelussa. Radan alittava Vanhamakarlantien jatkeen kevyen liikenteen yhteys ei ole asemakaavassa.

Ympäristö

Eryteisesti huomioitava ympäristötekijä on Tammisillanojan purolaakso, jossa tulee kiinnittää huomiota maisema-asioihin.

Heva-vähenemä (TARVA)

0,003 heva/vuosi

Kustannusarvio

Kustannusarvio noin 0,15 M€ (yks.kust 0,15 M€/km). Indeksien perusteella kaupungin kustannusosuus 87,5 % ja ELY-keskuksen 12,5 %.

Neuvottelu N.N. (Kaarina) – (täydentyy)

Toteutettavuus?



Kuva 1. Luonnos väylän länsiosasta.



Kuva 2. Luonnos väylän itäosasta.



Piikkiön Salvella
idealuonnos 1:2000 (A3)
4.3.2015

Kaavan lähtökohtana on alueella olevan rakennuskannan säilyttäminen. Huttalanmäen pohjoisreuna säilytetään kokonaisuudessaan rakentamattomana. Nykyistä rakennettua aluetta täydennetään uusilla pientaloilla.

- 1 Omenatarha säilytetään
- 2 uusi omakotitalotontti (yht. 4 kpl)
- 3 vanha säilytettävä rakennuspaikka, rakennusten korvaaminen uudirakennuksilla mahdollista
- 4 yleinen pysäköintialue (päiväkodin pysäköinti ja saattoliikenne)
- 5 yleisten rakennusten korttelialue, jossa sallitaan myös asuminen. Edustan puisto säilytetään istutettavana tontin osana
- 6 urheilukentän kaava muutetaan vastaamaan toteutettavaa tilannetta. Hallitien katualue muutetaan osaksi VU-aluetta. Koulutietä jatketaan pysäköintipaikan ajoväylälle saakka.

7 kevyen liikenteen yhteys

8 suojeiltu rakennus (kartanon päärakennus ja aitta)



SALVELAN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Neuvottelu Turun museokeskuksen kokoustilassa 19.5.2015 klo 14.00 - 15.15

läsnä: Eija Suna, Kaisa Lehtonen, Pasi Aromäki ja Eveliina Eteläkoski

Taustatiedot

Salvelan asemakaavaa laaditaan Kaarinan kaupunginhallituksen toimeksiannosta. Tavoitteena on kehittää alueen maankäyttöä rakennusten myyntiä varten. Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 4.3 - 18.3.2015. Turun museokeskus on jättänyt kaavaluonnoksesta mielipiteen, jossa museokeskus on ollut huolissaan siitä, että nähtävillä ollut kaavaluonnos saattaa johtaa rakennusten purkamiseen.

Turun museokeskuksen näkemys alueen suojeluarvoista

- Huttalanmäellä on kalmiston ohella vanha kylätontti, joka merkitään kaavaan kulttuuriperintökohdeena. Kaisa Lehtonen antoi kartan kohteen rajauksesta.
- Vanha Viipurintie on alueella kulkenut mäen pohjoispuolelta (ei siis Makarlantietä kuten aiemmin on oletettu). Turun museokeskus tutkii löytyykö alueelta tai lähiympäristöstä siihen liittyviä jäänteitä.
- Alueen rakennuskanta on maakunnallisesti merkittävä kokonaisuus, vaikka sitä ei ole merkitty maakuntakaavan kohdeluetteloon.
- Säilytettäviä rakennuksia ovat kartanon päärakennuksen ohella myös hirsirunkoiset pihapiirin rakennukset.
- Rakennusten mahdollinen purkaminen tulee perustella esimerkiksi kuntotutkimuksin.
- Museokeskus on huolissaan siitä, että kaavaluonnoksessa rakennuksia jää yksittäisinä esim. pysäköintialueille. Yksittäisille rakennuksille on vaikea löytää käyttötarkoitusta ja motiivia rakennuksen kunnossapitoon. Ratkaisu johtaa rakennuksien ränsistymiseen suojelumerkinnöistä huolimatta.

Keskustelun perusteella ehdotetaan, että:

1. Vilja-aitta sisällytetään osaksi uutta omakotitalotonttia, jolloin päiväkotiin liittyvää LP-aluetta kavennetaan hieman länsireunasta. Vilja-aitta jää tontille piharakennukseksi. Uusi päärakennus sijoittuu puretun tallirakennuksen kohdalle. Uusi rakennus voisi olla matala ja sijoittua pääty kadulle päin siten, että vilja-aitan maisemallinen asema säilyy.
2. Työväenasunto on suojeltava rakennus. Saunarakennus kannattaisi myös säilyttää. Tarvittaessa näiden välissä olevan vanhan talousrakennuksen voisi purkaa ja korvata uudella talousrakennuksella (esim. autosuoja).
3. Puuvajarakennus sopii kokonaisuuteen, mutta käyttötarkoituksen löytäminen voi olla haasteellista rakennuksen suuren koon vuoksi. Rakennuksen voisi korvata uudisrakentamisella. Uudisrakennuksissa suositaan pieniä yksittäisiä rakennuksia mieluummin kuin isoja yksiköitä. Puuvajarakennuksen alueelle tulisi siten 1 - 2 omakotitalotonttia, joissa on melko pieni rakennusoikeus (noin 150 - 180 m²). Rakentamista ohjataan rakentamistapaohjeisiin sisältyvillä tyyppiesimerkeillä.
4. Kartanon päärakennuksen kaavaluonnoksen ratkaisu on ok.
5. Mikäli nk. terveystalo halutaan purkaa, tulee se perustella esim. kuntokartoituksella. Rakennus edustaa aikakautensa (1900-luvun alun) rakentamista ja alueen kerroksellista rakennuskantaa. Aittarakennus voisi kuulua samaan tonttiin.
6. Todettiin, että kadut yhdistävä uusi kevyen liikenteen väylä on tarpeellinen sujuvan alueella liikkumisen vuoksi.

muistion laati Eveliina Eteläkoski


Salvelan asemakaavan muutos idealuonnos 1:2000 (A3) 10.6.2015


Turun museokeskus on ollut huolissaan siitä, että kaavaluonnoksessa rakennuksia jää yksittäisinä esim. pysäköintialueille. Yksittäisille rakennuksille on vaikea löytää käyttötarkoitusta ja motiivia rakennuksen kunnossapitoon. Ratkaisu johtaa rakennuksien ränsistymiseen suojelumerkinnöistä huolimatta. Uuden idealuonnoksen numerointi viittaa Turun museokeskuksen kanssa käydyn neuvottelun 19.5.2015 muistioon.


- 1 Viija-aitta sisällytetään osaksi uutta omakotitalontonttia
- 2 Työväenasunto suojelellaan. Saunan säilyttämiseen kannustetaan kaavamerkinnöin (erillinen rakennusala ja rakennusoikeus)
- 3 Puuvajarakennus korvataan 1 - 2:lla uudella omakotitalontontilla
- 4 Kartanorakennus suojelellaan. Kartanon edustan puisto on istutettavaa alueen osaa
5. Nk. terveystalo ja suojeltava aitta muodostavat yhden tontin
- 6 Kadut yhdistävä uusi kevyen liikenteen väylä.
- 7 Kulttuuriperintökohde: vanha kylätontti

Lisäksi:

- Urheilukentän alueen kaava päivitetään vastaamaan toteutunutta tilannetta
- Ohikulkutien varasta kavennetaan

 nykyinen (säilytettävä) rakennus

 uusi asuinrakennus

 uusi talousrakennus

