

Kaavallinen tarkastelu koskien realisoitavaksi ehdotettuja kiinteistöjä HSL 1.3.2019

Kaupungin hallintosäännön § 66 mukaan Teknisten tukipalvelujen jaoston tehtäviin kuuluu ”*Luettelon valmistelu vuosittain kaupunginhallituksen päätettäväksi sellaisista kaupungin rakennetuista kiinteistöistä, joita ei enää tarvita omaan toimintaan ja jotka siksi myydään. Valmistelu on tehtävä vuorovaikutuksessa kaupungin muiden hallintoyksiköiden kanssa.*” Koska valmistelu tulee tehdä vuorovaikutuksessa, on kaavoituspäällikkö koonnut Teknisten tukipalvelujen avuksi kohteita koskevan kaavallisen tarkastelun. Tarkastelu koskee niitä kohteita, joita Tekniset tukipalvelut on esittänyt myytäväksi.

Peikkorinteen päiväkotikiinteistö

Peikkorinteen päiväkotikiinteistö sijaitsee Kirjalassa Paraisten kaupungin omistamalla kiinteistöllä Berghäll 445-435-2-1 (osoite Saaristotie 755). Kiinteistön pinta-ala on n. 9500 m². Kiinteistö on Kirjalansaaren osayleiskaavassa osoitettu merkinnällä PY-1, ”*Julkisten palvelujen ja hallinnon alue. Alueelle saa rakentaa enintään kaksikerroksisia rakennuksia alueen käyttötarkoitukseen sekä tarpeellisia talousrakennuksia. Rakennusten sijoittamisessa ja sopeuttamisessa ympäristöön on noudatettava rakennusjärjestyksen määräyksiä. Alueen vedenhankinta, viemärointi ja jätehuolto on järjestettävä kiinteistökohtaisesti voimassaolevia määräyksiä noudattaen.*”

(Sv: ”Område för offentlig service och förvaltning. På området får uppföras byggnader i högst två våningar som betjänar områdets användningsändamål samt behövliga ekonomibygnader. Vid byggnadernas placering och anpassning till miljön skall bestämmelserna i byggnadsordningen beaktas. Vattenförsörjningen, spillvatten- och avfallshanteringen på området skall ordnas fastighetsvis i enlighet med gällande bestämmelser.”)

Rakennusta ei ole inventoitu eikä rakennuksen kulttuurihistoriallista arvoa ole siten selvitetty, mutta 1900-luvun alussa rakennetussa ominaispiirteensä säilyttäneessä hirsirakennuksessa niitä voidaan arvella olevan. Lausunto rakennuksen kulttuurihistoriallisista arvoista tulee pyytää Varsinais-Suomen maakuntamuseolta.

Kirjalan alueella on rajallisesti palveluja varten varattuja rakennuspaikkoja. Kaupungin maanomistus keskittyy Kirjalan päiväkodin yhteyteen ja sen eteläpuolella oleville metsä- ja virkistysalueille. Kirjalan ruotsinkielinen alakoulu toimii Kärkullan laitosalueella. Julkisille palveluille tarkoitettun rakennuspaikan myyminen mahdollistaisi kaupallisen toimijan ja palveluja tarjoavan yrityksen sijoittumisen Kirjalaan. Kiinteistön käyttö asumiseen edellyttäisi sen sijaan kaavamutosta tai myönteistä poikkeamislupapäätöstä. Nykytilanteessa kaavamääräys sallii kiinteistöllä esim. palveluasuminen kaupallisen toimijan harjoittamana. Kiinteistön arvoa nostanee se, että se sijaitsee näkyvällä paikalla, hyvien yhteyksien päässä ja vilkkaasti liikennöidyn Saaristotien varressa.

Tekniset tukipalvelut -osasto on ilmoittanut, ettei kaupungilla ole käyttöä rakennukselle eikä näköpiirissä siten myöskään ole, että kaupunki kehittäisi sellaisia uusia palveluja Kirjalan alueella, jotka edellyttäisivät ko. rakennuksen tai maa-alan omistamista. Kiinteistö on osayleiskaavassa osoitettu palvelutoimintoja varten. Käyttötarkoituksen muuttaminen edellyttää osayleiskaavamuutosta tai myönteistä poikkeamispäätöstä.

Liite: Kaavaote

Sunnanbergin koulu

Sunnanbergin entinen koulu sijaitsee Sunnanbergin kylässä kiinteistöllä Karlberg 445-504-2-1 (osoite Sunnanbergintie 2-4). Kiinteistö on kooltaan 6 400 m². Kiinteistö sijaistee alueella, jolla ei ole voimassa oikeusvaikutteista kaavaa. Vahvistamatta jääneessä Älön yleiskaavassa kiinteistö oli osoitettu merkinnällä YO-1 *Opetustoimintaa palvelevien rakennusten alue/Område för undervisningsbyggnader* ja kohde merkitty paikallisesti arvokkaana rakennussuojelukohteena sr.

Koulun kaksi rakennusta on inventoitu ja rakennuksilla ja pihapiirikokonaisuudella on katsottu olevan paikallista kulttuurihistoriallista arvoa. Varsinais-Suomen maakuntamuseo on lausunnossaan 12.9.2018 todennut mm., että ennen kuin koulurakennuksen purkamisesta voidaan tehdä päätös, on vaihtoehtona esitettävä rakennuksen korjaussuunnitelma, missä huomioidaan kustannukset säilytettävien osien ja materiaalien määrä. Varsinais-Suomen ELY-keskus on 5.9.2018 esittänyt kantanaan, että kulttuurihistoriallisesti arvokas vanha koulurakennus tulee säilyttää. Lausuntojen perusteella voidaan todeta, että lähtökohtana on pidettävä rakennusten korjaamista.

Sunnanbergin koulun toiminta on syksyllä 2018 siirretty pois rakennuksista sisäilmaongelmien johdosta. Sunnanbergin koulun lakkauttaminen tai toiminnan siirtäminen muualle lopettaa kunnalliset palvelut Sunnanbergin kylästä. Kiinteistön sijainti kahdeksan kilometrin etäisyydellä keskustasta hyvän tieyhteyden päässä lisää kiinteistön arvoa. Houkuttelevuutta lisäävät myös luonnonkaunis paikka rannan tuntumassa ja rakennusten sijainti ylärinteessä, josta avautuu näkymä makeanvedenaltaan yli.

Tekniset tukipalvelut -osasto on ilmoittanut, ettei kaupungilla ole käyttöä rakennukselle eikä näköpiirissä siten myöskään ole, että kaupunki kehittäisi sellaisia uusia palveluja Sunnanbergin kylässä, jotka edellyttäisivät rakennuksen tai maa-alan omistamista. Rakennusten käyttötarkoituksen muuttaminen edellyttää suunnittelutarveratkaisua ja tehtävistä toimenpiteistä riippuen mahdollisesti myös poikkeamislupaa. Kaavoitusyksikkö suosittelee, että mahdollinen kiinteistökauppa tulee tehdä ehdollisena.

Liite: Kartta, Inventointikortti (Mip)

Kunnantupa, Parainen

Kunnantupa kiinteistöllä 445-20-7-4 sijaitsee osoitteessa Fredrikanaukio 1 Vanhalla Malmilla. Tontin pinta-ala on 2383 m². Kunnantupa on rakennettu vuosina 1874-1876. Rakennus on sveitsiläistyylinen, lyhytnurkkainen hirsirakennus, jonka ikkunoissa on koristellut palkistokehykset. Rakennukseen on tehty pieniä muutoksia. Kohde on seudullisesti arvokas.

Kohde sijaitsee alueella, jolle on laadittu yksityiskohtainen ja kulttuurympäristöarvot huomioon ottava asemakaava. Tontti on osa valtakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä (RKY 2009). Tontilla on harrastelijavoimin tehty arkeologiosia kaivauksia. Jos tontilla suoritetaan kaivaustöitä, on asiasta oltava etukäteen yhteydessä museoviranomaiseen.

Kunnantuvan tonttia koskee asemakaavamääräys Y/s *Yleisten rakennusten korttelialue, missä rakennettu ympäristö säilytetään / Kvartersområde för allmänna byggnader, där den bebyggda miljön bevaras*. Kunnantupa on asemakaavalla suojeltu rakennus. Tontilla on rakennusoikeutta 530 k-m². Tontilla ei ole osoitettu rakennusala tai rakennusoikeutta talusrakennusta varten. Asemakaavassa on osoitettu kolme säilytettävää puuta. Tontin pohjoisreunassa on jalkakäytävä osana tonttia. Tontin länsireunassa on merkintä istutettavasta puurivistä sekä ohjeellinen merkintä ulkoilmaesityksiä varten tarkoitettusta katsomo- tai näyttämörakennelmasta.

Kunnantuvan tontti sijaitsee keskeisellä paikalla arvokkaassa ympäristössä ja lähellä palveluja. Tontti muodostaa osan kirkon ja hautausmaan läheisyydessä olevaa pientä palvelukeskittymää, johon kuuluu mm. kahvila, musiikkiopisto, kirpputori, kukkakauppa ja seurakuntien toimintoja. Kunnantuvassa ollut kulttuurialan toiminta on syksyllä 2018 siirretty pois sisäilmaongelmista johtuen. Muut kuin näyttelytoiminta ovat löytäneet uudet toimitilat.

Asemakaava rajaa tontin käyttötarkoituksen yleisiä toimintoja varten. Asuinkäyttö, lukuun ottamatta palveluasumista, ei siten ole tontilla mahdollista toteuttaa ilman asemakaavan muuttamista.

Tekniset tukipalvelut-osasto on ilmoittanut, ettei kaupungilla ole käyttöä rakennukselle. Ellei kaupunki halua osoittaa uusia toimintoja Kunnantupaan, voidaan sen käyttötarkoistusta tarkastella asemakaavaprosessin kautta. Kaavoitusyksikkö suosittelee, että siinä tapauksessa, että kaupungilla ei ole omaa käyttöä kiinteistölle, se pyrkii löytämään julkista/yleistä/kaupallista toimintaa harjoittavan tahon, joka olisi halukas asettumaan kiinteistöön vuokralle tai ostamaan kokonaisuuden.

Liite: Kaavaote, inventointikortti (Mip)

Käldinge skola

Käldingen koulu sijaitsee Nauvon Lillandetin itäosassa kiinteistöllä 445-563-1-1 Käldinge Folkskola (osoite Lillandintie 564). Kiinteistön pinta-ala on 5200 m². Myös vieressä sijaitseva kiinteistö 445-563-1-11 Käldinge Folkskola I, pinta-ala 2018 m², on kaupungin omistama. Kiinteistöt sijaitsevat Nauvon yleiskaavan

AT Kyläalueella. Koulutoiminta päättyi keväällä 2005, jonka jälkeen rakennus on ollut vuokrattuna mm. asuntolana ja kansalaisopiston käyttöön.

Rakennus on rakennusinventoinnissa todettu ympäristöllisesti arvokkaaksi. Rakennukseen kohdistuvista rakennus- ja toimenpideluvista on kuultava Varsinais-Suomen maakuntamuseota.

Kyseessä on 1938 rakennettu kansakoulu, joka rakennettiin Käldingen kartanon omistajan Emil Erikssonin koulun käyttöön lahjoittamalle tontille. Lahjoitus on ollut ehdollinen, jonka mukaan rakennuksen on oltava opetuskäytössä. Koska rakennus ei ole vuosiin ollut opetuskäytössä tulisi ensisijaisesti selvittää lahjakirjan sisällön vaikutus kohteen omistussuhteeseen.

Kaavoitusyksikkö suosittelee, ettei kohdetta tule asettaa myyntiin ennen lahjakirjaan liittyvän asian selvittämistä.

Liite: Kaavaote, inventointikortti (Mip)