

Asemakaavan muutos, Matildan Tammipuisto

Kaupunkikehityslautakunta 26.04.2022 § 84
5782/10.02.03/2021

Valmistelija

Kaavoitusarkkitehti Virpi Elovaara, virpi.elovaara@salo.fi, 02 778 5114

Kaavamuutoksen vireilletulo, lähtökohdat ja tavoitteet

Asemakaavan muutos perustuu maanomistajan 18.12.2020 tekemään aloitteeseen alueen asemakaavoittamisesta. Maanomistaja ja kaupungin edustajat ovat keskustelleet hankkeesta alustavasti 18.9.2020 pidetyssä palaverissa.

Asemakaavan muutos perustuu Salon kaupunginhallituksen 15.3.2021 hyväksymään kaavoituskatsaukseen 2021.

Asemakaavan muutoksen laatiminen ja kaavoituksen käynnistämissopimus hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 15.3.2021.

Kaava-alue sijaitsee Mathildedalin keskustassa Tullintien varrella. Kaava-alue on rakentamatonta viljelykäytössä ollutta metsittyä aluetta. Kaava-alueen vieressä on Matildan keskuspuisto, jossa on adventure golfrata, tennis- ja padelkentät ja niihin liittyvä palvelurakennus. Salon seudun maakuntakaavassa alue on osoitettu merkittäväksi rakennetun ympäristön aluekokonaisuudeksi, Mathildedalin teollisuusmiljö.

Pohjoispuolella alue rajautuu Teijon kansallispuistoon. Alue on kooltaan noin 3,1 hehtaaria.

Kaavamuutoksen tavoitteena on tutkia asumisen, palvelujen, puisto- ja lähivirkistysalueiden toteuttaminen alueella.

Suunnittelualan nykytilanne

Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava

Kaavassa alue on merkitty seuraavasti:

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 taajamakuvalliset ominaispiirteet huomioivaa.

Retkeily- ja matkailutoimintojen alue / kohde (tplmk, vsmk) matkailukohde (ssmk)

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät retkeily- ja matkailualueet.

Yleiskaava

Alueella on voimassa oikeusvaikutukseton Teijo-Mathildedalin osayleiskaava, jonka Perniön kunnanvaltuustoon hyväksynyt päätöksellään 24.6.1996 § 37.

Suunnittelualan länsireunassa on osoitettu uusi Teijontien linjaus (alueellinen pääväylä). Kaava-alue on urheilu- ja virkistyspalveluiden aluetta (VU).

Matildan Tullimetsän osayleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtävälle 29.9.2021. Tammipuiston kaavamuutoksen alue on

mukana osayleiskaavassa. Osayleiskaavatyön tavoitteet asemakaavamuutoksen osalta ovat yhtenevät. Asemakaavassa ei osoiteta rakentamista Teijontien linjauksen kohdalle.

Asemakaava

Voimassa olevassa 12.6.2000 vahvistetussa kaavassa alue on urheilu- ja virkistyspalvelujen korttelialuetta (VU), länsireunassa on yleisen tien alue suoja- ja näkemäalueineen (LYS) ja suojaviheralue (EV).

Alueella on rakennusoikeutta yhteensä 4000 m² ja kerrosluku on II.

Selvitykset

Kaavatyön yhteydessä teetettiin selvitykset:

- Salon Teijon Matildan Tammipuiston asemakaava-alueen luontotyyppi- ja kasvillisuus selvitys 2021
- Luonnonsuojelulain 65 § mukainen Natura-vaikutusten arvio koskien Salon Matildan Tammipuiston ja Tullintien asemakaavojen toteuttamisen vaikutuksia Teijon ylänkö -nimiselle Natura-alueelle

Selvitykset ovat kokonaisuudessaan luettavissa kaavan nettisivuilta

<https://salo.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus-ja-kaupunkisuunnittelu/asemakaavoitus/ajankohtaiset-asemakaavat/tammipuisto/>

Kaavaluonnos

Kaavaluonnoksen pääperiaatteet.

Kaavassa korostuvat Mathildedalin kyläalueen virkistys- ja matkailukäyttöä tukevat palvelut. Kaava-alueen itäosa on varattu liikerakennusten korttelialueeksi kylpylä-, liikunta- ja hotellitoimintaa varten.

Rakennusoikeutta on 4700 k-m² ja kerrosluku IIu2/3, mikä mahdollistaa kerrosalaan laskettavien tilojen toteutuksen ullakkokerrokseen. Alueen keskellä oleva puistoalue säilyttää alueelle ominaisen tammimetsän. Puistoalueella varaudutaan myös kävelyreittien toteutusmahdollisuuteen alueen pohjoispuolelta alkavaan kansallispuistoon.

Kaava-alueen länsireuna painottuu asumiselle. Tullintie varteen on mahdollista toteuttaa II-kerroksinen asuin- ja liikerakennus.

Rakennusoikeutta on 1500 k-m². Pientaloasutusta on alueen pohjoisreunalla 8 tontin verran. Alue rajautuu pohjoispuolelta kansallispuistoon. Pientalokokonaisuus toteutetaan kortteleittain yhtenäisillä puurakennuksilla.

Kaava-alueelle toteutetaan yksi uusi katu, Tammipuistonkuja nykyisen voimassa olevan asemakaavan yleisen tiealuevarauksen kohdalle.

Katualueen leveys 24 m perustuu ELY-keskuksen kanssa kaavatyön laatimisvaiheen aikana käytyihin neuvotteluihin. Kadun suunnitteluvaiheessa tulee arvioidavaksi istutusten, kävely- ja pyörätien sekä lisäpaikotusalueen tarve palvelemaan koko kyläaluetta.

Kaavaluonnoksen yleisissä määräyksissä otetaan kantaa rakennusten julkisivumateriaaleihin, piha-alueisiin ja pysäköintiin. Lisäksi mahdollistetaan alueellinen energiaratkaisu, yhteinen korttelijätekeräys ja aurinkoenergian käyttö. Lisäksi on mahdollista toteuttaa sähköautojen latauspisteet erillispientalojen korttelialueen yhteispaikotusalueelle.

Liitteet

- osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- kaavaluonnoskartta
- laatimisvaiheen kaavaselostus liitteineen

Päätösehdotus	<p>Kaupunkikehityslautakunta päättää asettaa Tammipuiston asemakaavaluonnoksen nähtäville MRA 30 §:n mukaisesti 30 vrk:n ajaksi ja pyytää siitä tarvittavat viranomaislausunnot.</p> <p>Asemakaavamuutos koskee kiinteistöä 734-555-3-326, Matildan Tammipuisto.</p> <p>Asemakaavan muutoksella muodostuu korttelit 106-109, autopaikkojen korttelialuetta, katu- ja puistoaluetta</p>
Päätös	<p>Merkittiin, että Stina Siikonen poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi klo 18.02 – 18.05, Siikosella on toimeksiantosuhde ko. asiassa. Stina Siikosen varajäsen Mari Vihervaara-Ihamäki saapui kokoukseen klo 18.02- 18.05 tämän asian käsittelyn ajaksi.</p> <p>Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.</p>
Tiedoksianto	<p>Maankäyttöpalvelut, kaavoitus</p>