



Salon kaupunki

MATILDAN TULLIMETSÄN OSAYLEISKAAVA

Kaavaselostus, kaavaluonnos 15.11.2023

OAS nähtävillä: 27.9.2021 alkaen

Luonnos nähtävillä:

Ehdotus nähtävillä:

Hyväksyminen KH:

Hyväksyminen KV:

Lainvoimainen kaava:



Yhteystiedot

Salon kaupunki
Kaupunkisuunnittelu
Hornintie 2-4, 24800 Halikko

Yleiskaavasuunnittelija
Juha Mäki
puh. 02 778 5113
juha.maki@salo.fi

Pohjakartta-aineisto: © MLL 2023, © Salon kaupunki

Valokuvat: Salon kaupunki

Kansikuva: ortokuva © Salon kaupunki

Perus- ja tunnistetiedot

TUNNISTETIEDOT

Yleiskaavatunnus: Y023

Asianumero: 3958/10.02.02/2021

Osayleiskaavan selostus, joka koskee 15.11.2023 päivättyä osayleiskaavakarttaa.

Kaavanlaatija: Salon kaupunki, Maankäyttöpalvelut, yleiskaavasunnittelija Juha Mäki.

KAAVAPROSESSI

Vireilletulo

Kuulutettu 24.9.2021 Salon kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla sekä 25.9.2021 Salon Seudun Sanomissa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Nähtävillä 27.9.2021 alkaen.

Luonnos

Kaupunkikehityslautakunta 12.12.2023 § ____

Nähtävillä x.x. – x.x.202_

Ehdotus

Kaupunkikehityslautakunta __.__.202_ § __

Kaupunginhallitus __.__.202_ § __

Nähtävillä __.__. – __.__.202_

Kaavan hyväksyminen

Kaupunginhallitus __.__.202_ § __

Kaupunginvaltuusto __.__.202_ § __

KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

Kaavan nimi

Matildan Tullimetsän osayleiskaava

Päätarkoitus

Matildan Tullimetsän suunnittelualueelle on tarkoitus laatia oikeusvaikutteinen osayleiskaava. Yleiskaavoituksen yleisenä tavoitteena on toimintojen yhteensovittaminen. Osayleiskaava tulee ohjaamaan alueen tarkempaa suunnittelua.

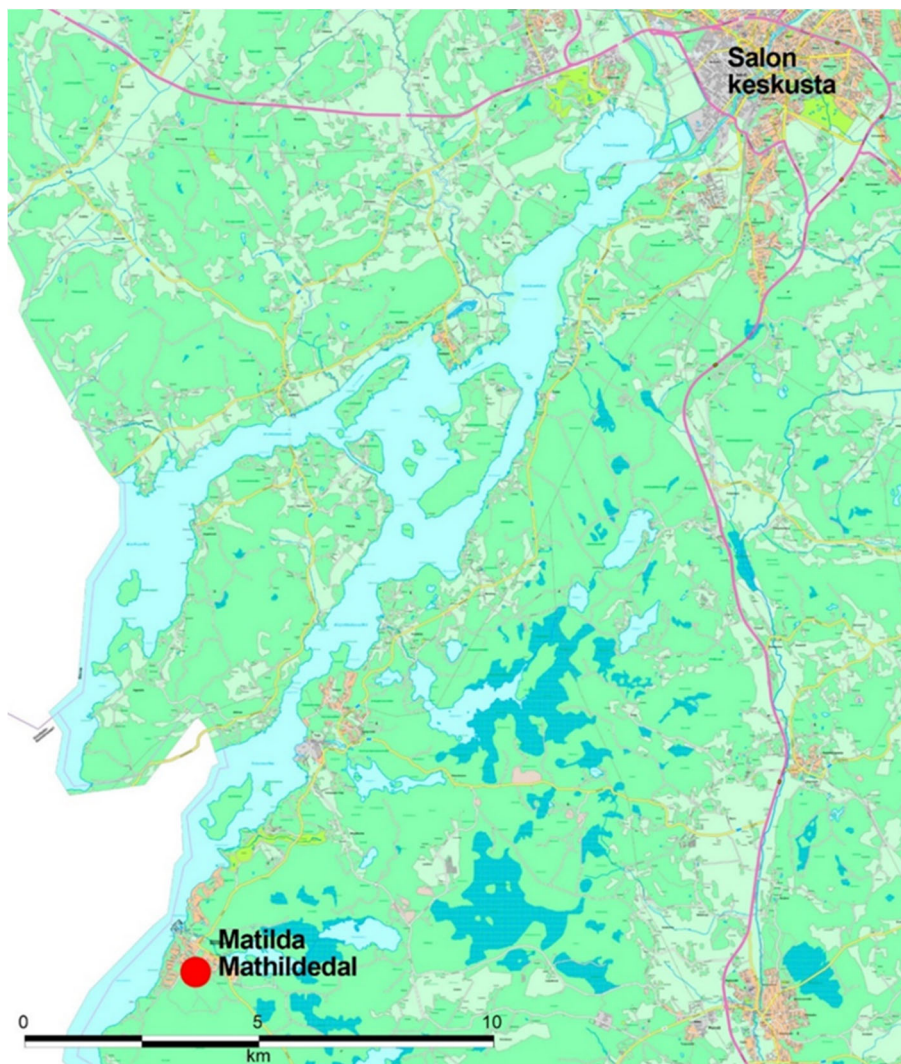
Matildan Tullimetsän osayleiskaavoituksen tavoitteena on suunnitella Tullimetsän ja siihen liittyvän Tullintien alueiden toiminnot sovittaen ne yhteen kulttuurihistoriallisesti merkittävän Mathildedalin ruukkikylän ja Teijon kansallispuiston toimintojen ja arvojen kanssa. Tavoitteena on, että kaava-alueelle osoitetut uudet toiminnot tukeutuvat olemassa olevaan rakenteeseen niin toiminnallisesti kuin visuaalisestikin sekä lisäävät alueen kilpailukykyä ja elinvoimaa mm. mahdollistaen uusien yritysten syntyminen alueelle ja lisäten alueen houkuttelevuutta niin vakituksena kuin myös vapaa-ajan asuina-alueena.

KAAVAN OIKEUSVAIKUTUKSET

Yleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena (MRL 42 §). Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteutumista.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualue sijaitsee linnuntietä noin 20 kilometriä etelälounaaseen Salon keskustasta. Merikulmantieta-Teijontietä pitkin matkaa keskustasta Matildaan on 26 kilometriä ja ajoaika on puolisen tuntia.



Kuva 1. Osayleiskaava-alue (merkitty punaisella) sijaitsee noin 20 km Salon keskustasta etelälounaaseen.

KAAVA-ALUEEN PINTA-ALA

Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on noin 68 hehtaaria.

VÄESTÖ

Kaava-alueella ei asu ketään; alueella on määräaikainen kesäterassi sekä yksi erillinen saunarakennus, muutoin alue on rakentamatonta. Alueen ympäristössä, Matildan kyläalueella, asuu n. 120 asukasta.

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Kaavaselostuksen liitteet

Liite 1	Kaavakartta ja -määräykset 15.11.2023
Liite 2	Vuorovaikutusraportti 15.11.2023
Liite 3	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 22.9.2021, 7.11.2023
Liite 4	Perustietoselvitys 22.9.2021

Kaavatyössä hyödynnetyt selvitykset ja suunnitelmat

Kaavatyössä on hyödynnetty Metsähallituksen laatimaa Mathildedalin maankäytön kehittämissuunnitelmaa (FCG 2022) ja Mathildedalin matkailun kehittämissuunnitelmaa (FCG 2021) sekä alueelle laadittuja luontoselvityksiä: Mathildedalin maankäytön kehittämissuunnitelma - Luontotarvot (FCG 2021), Salon Teijon Matildanpuiston asemakaava alueen luontotyyppi- ja kasvillisuus selvitys (Suomen Luontotieto Oy 2021), Salon Teijon Matildan Tammipuiston asemakaava-alueen luontotyyppi ja kasvillisuus selvitys (Suomen Luontotieto Oy 2021) ja Matildan Tullinmetsän luontoselvitys (Laatumaa 2010). Lisäksi työssä hyödynnettiin alueelle laadittuja Natura-arvioita: Luonnonsuojelulain 65 § mukainen Natura-vaikutusten arvio koskien Salon Matildan Tammipuiston ja Tullintien asemakaavojen toteutumisen vaikutuksia Teijon Ylänkö nimiselle Natura-alueelle ja sen päivitys (Suomen Luontotieto Oy 2022 ja 2023) ja Luonnonsuojelulain 65 § mukainen Natura-vaikutusten arvio koskien Salon Matildan Tullimetsän osayleiskaavan toteutumisen vaikutuksia Teijon Ylänkö nimiselle Natura-alueelle (Suomen Luontotieto Oy 2022).

Tiivistelmä

Matildan Tullimetsän osayleiskaava sisältyy kaupunginvaltuuston 19.4.2021 § 41 hyväksymään kaavoituskatsaukseen 2021. Työlle osoitettavista resurssipulasta johtuen työn eteneminen on siirtynyt ja viimeksi työ on hyväksytty kaupunginhallituksen hyväksymässä kaavoituskatsauksessa 27.2.2023 § 54. Kaavatyö kuulutettiin vireille 24.9.2021.

Matildan Tullimetsän suunnittelualueelle on tarkoitus laatia oikeusvaikutteinen osayleiskaava. Yleiskaavoituksen yleisenä tavoitteena on toimintojen yhteensovittaminen. Osayleiskaava tulee ohjaamaan alueen tarkempaa suunnittelua. Matildan Tullimetsän osayleiskaavoituksen tavoitteena on suunnitella Tullimetsän ja siihen liittyvän Tullintien alueiden toiminnot sovittaen ne yhteen kulttuurihistoriallisesti merkittävän Mathildedalin ruukkikylän ja Teijon kansallispuiston toimintojen ja arvojen kanssa. Tavoitteena on, että kaava-alueelle osoitetut uudet toiminnot tukeutuvat olemassa olevaan rakenteeseen niin toiminnallisesti kuin visuaalisestikin sekä lisäävät alueen kilpailukykyä ja elinvoimaa mm. mahdollistaen uusien yritysten syntymisen alueelle ja lisäten alueen houkuttelevuutta niin vakituksena kuin myös vapaa-ajan asuinalueena.

Kaava-alueella on voimassa maakuntakaava, jossa suurin osa Tullimetsän suunnittelualueesta on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A). Kaava-alueen eteläosa rajautuu kahdelta sivulta Teijon kansallispuistoon ja Teijon ylängön Natura 2000 -alueeseen. Suunnittelualueen pohjoisosaa ulottuu Teijon kansallispuistoon, joka on osoitettu maakuntakaavassa suojelualueeksi (S). Suunnittelualueen pohjoisosaa on osa Mathildedalin arvokasta teollisuusmiljöötä (sra 133). Pohjoisosaa ulottuu myös merkittävä luonnonsuojelukohde, Teijon ylänkö (sl 382a), joka kuuluu Natura 2000 -ohjelmaan. Suunnittelualueen länsireunaa ja Tullintietä pitkin kulkee ulkoilureitit. Lisäksi suunnittelualue kuuluu laajempaan matkailun, retkeilyn ja virkistyskeittämisen kohdealueeseen, joka on merkitty vaihekaavaan paksulla keltaisella katkoviivalla.

Alueella on voimassa oikeusvaikutuksen Teijo-Mathildedalin osayleiskaava, jonka Perniön kunnanvaltuusto on hyväksynyt päätöksellään 24.6.1996 § 37. Kaava-alueen pohjoisosassa on voimassa useita asema- ja ranta-asemakaavoja, joista vanhin on vuodelta 1983 ja uusin vuodelta 2009.

Kaavaratkaisu perustuu pääosin alueelle laadittuihin suunnitelmiin, kehittämis- sekä luontoselvityksiin. Kaavatyössä on hyödynnetty Metsähallituksen laatimaa Mathildedalin maankäytön kehittämissuunnitelmaa (FCG 2022) ja Mathildedalin matkailun kehittämissuunnitelmaa (FCG 2021) sekä alueelle laadittuja luontoselvityksiä. Kaavan rakenne on sellainen, että uusi maankäyttö tukeutuu olevaan liikenneverkkoon ja rakennettavien alueiden ja Teijon kansallispuiston väliin jää virkistysalueita. Alueen pohjoisosassa on asemakaavatyö vireillä ja yleiskaavaratkaisu on siltä osin yhtenevä asemakaavoituksen tavoitteiden kanssa. Kaava-alueelle on osoitettu viisi muuttuvaa maankäytön aluetta käyttötarkoituksimerkinnöillä.

Kaavahankkeen merkittävimmiä vaikutuksiksi on tunnistettu maankäytön muutoksen mukanaan tuomat vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön, luontoon, kulttuuriperintöön, liikenteeseen, yhdyskuntatalouteen ja elinkeinoelämään, ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön sekä ilmastoon kohdistuvat vaikutukset. Yhdyskuntarakenteen ja rakennetun ympäristön, liikenteen ja kulttuuriperinnön osalta arviointi kohdistuu kaava-alueella laajemmalle alueelle. Yleiskaavan keskeisimmät vaikutukset liittyvät matkailun lisääntymiseen ja siihen liittyviin oheistoimintoihin sekä muutoksiin ympäristössä.

Osayleiskaavaa toteutetaan asemakaavoituksella. Osayleiskaavan tultua lainvoimaiseksi, voidaan alueen asemakaavoittaminen aloittaa. Asemakaavoitus on mahdollista tehdä vaiheittain kysynnän mukaan. Asemakaavoitus aloitettaneen osayleiskaavan voimaantulon jälkeen.

Sisällysluettelo

Perus- ja tunnistetiedot.....	1
Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	3
Tiivistelmä.....	4
1. YLEISKAAVAPROSESSI	8
1.1 Kaavaprosessin vaiheet	8
1.1.1 Vireilletulo	8
1.1.2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	8
1.1.3 Kaavaluonnos	9
1.1.4 Kaavaehdotus	9
1.1.5 Kaavan hyväksyminen	9
1.2 Suunnitelmat ja selvitykset.....	9
1.3 Suunnitteluorganisaatio ja sen tehtävät	9
1.4 Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen	9
1.4.1 Osalliset	9
1.4.2 Tiedottaminen	10
1.4.3 Asukastilaisuudet.....	10
1.4.4 Viranomaisyhteistyö.....	10
2. SUUNNITTELUALUEEN NYKYTILA.....	11
2.1 Alueen yleiskuvaus	11
2.2 Luonnonympäristö	12
2.2.1 Maisemarakenne	12
2.2.2 Maa- ja kallioperä	14
2.2.3 Pohja- ja pintavedet.....	15
2.2.4 Ilmasto	16
2.2.5 Kasvillisuus ja eläimistö	16
2.2.6 Luonnonsuojelu	16
2.3 Kulttuuriperintö.....	17
2.3.1 Rakennettu kulttuuriympäristö.....	17
2.3.2 Maisemakuva ja miljöö.....	18
2.3.3 Arkeologinen kulttuuriperintö.....	19
2.4 Rakennettu ympäristö	21
2.5 Maanomistus	23
3. YLEISKAAVOITUSTA OHJAAVAT SUUNNITELMAT JA OHJELMAT	24
3.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	24
3.2 Maakuntakaavoitus	24

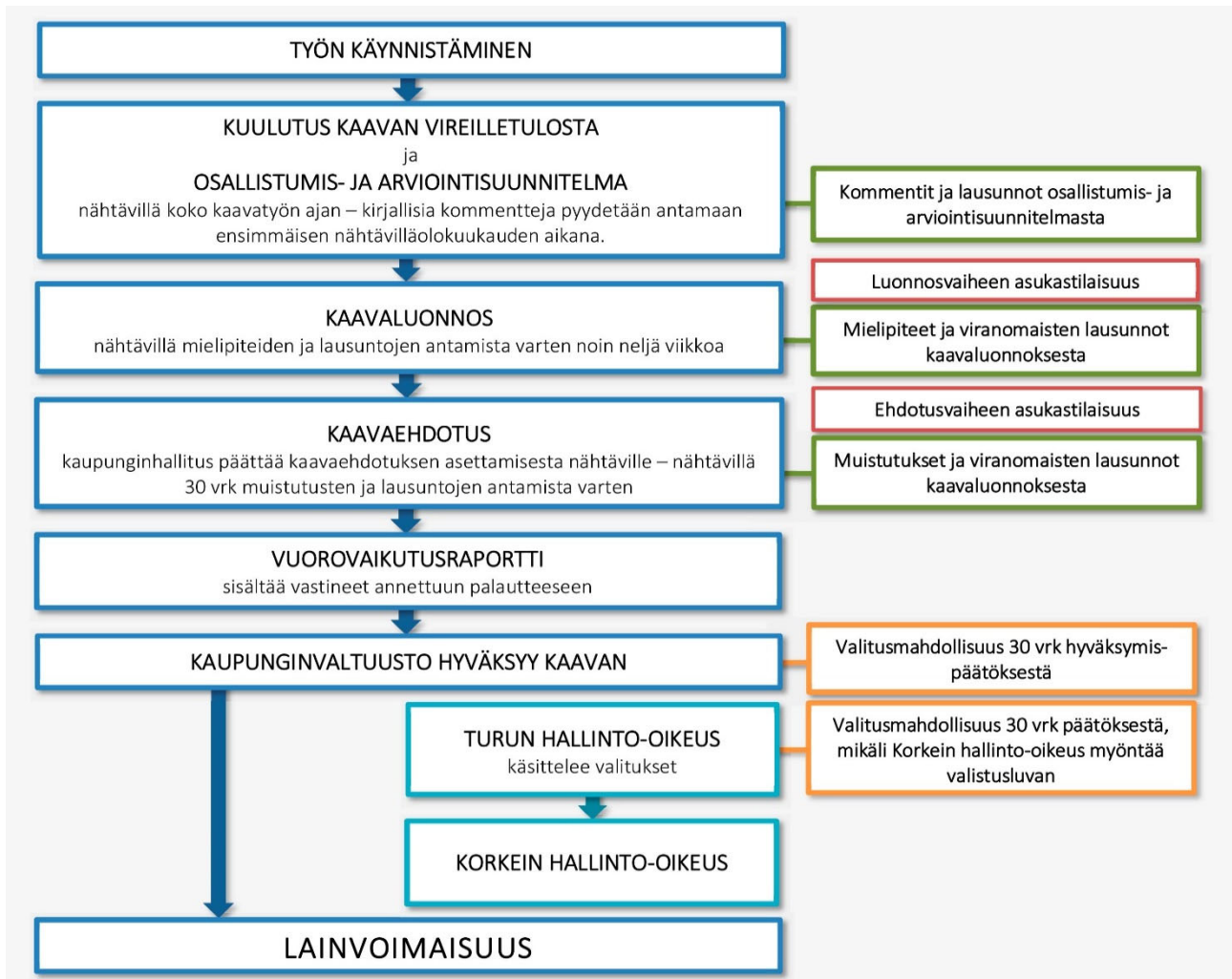
3.3	Yleiskaavoitus	25
3.4	Asemakaavatilanne.....	26
3.5	Salon kaupungin strategia 2030	27
3.6	Rakennusjärjestys.....	27
3.7	Salon kaupungin ohjelmat ja suunnitelmat.....	27
3.8	Liikennettä koskevia suunnitelmia ja ohjelmia	28
3.9	Luontoselvitykset.....	28
3.10	Teijon kansallispuisto	30
3.11	Mathildedalin matkailun kehittämissuunnitelma	30
3.12	Kylien Salo.....	31
3.13	Mathildedalin maankäytön kehittämissuunnitelma	31
3.14	Vireillä olevat kaavahankkeet.....	31
4.	OSAYLEISKAAVATYÖN TAVOITTEET	33
5.	OSAYLEISKAAVAN KUVAUS.....	34
5.1	Kaavaratkaisu.....	34
5.2	Mitoitus	34
5.3	Aluevaraukset	34
5.4	Palvelut	34
5.5	Liikenne.....	35
5.6	Suojelu	35
5.6.1	Kulttuuriympäristö.....	35
5.6.2	Luonto.....	35
5.7	Tekninen huolto.....	36
6.	VAIKUTUSTEN ARVIOINTI	37
6.1	Vaikutusarvioinnin tausta.....	37
6.2	Vaikutukset.....	37
6.2.1	Yleispiirteiset kaavat/suunnitelmat.....	37
6.2.2	Yhdyskuntarakenne ja rakennettu ympäristö	38
6.2.3	Luonnonympäristö.....	39
6.2.4	Vaikutukset Natura-alueisiin	40
6.2.5	Vaikutukset maisemaan ja kulttuuriperintöön.....	40
6.2.6	Väestö, työpaikat ja palvelut	41
6.2.7	Liikenne.....	41
6.2.8	Ympäristöhäiriöt	42
6.2.9	Yhdyskuntatalous ja elinkeinoelämä (yritysvaikutukset)	42
6.2.10	Ihmisten elinolot ja elinympäristö.....	43

6.2.11	Ilmastovaikutukset	43
6.2.12	Sosiaaliset vaikutukset.....	44
7.	TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	45
7.1	Ilmastotavoitteet	45
7.2	Salon kaupungin strategia 2030:n tavoitteet	45
7.3	Liikennettä koskevat tavoitteet.....	46
7.4	Teijon kansallispuisto	46
7.5	Kehittämissuunnitelmat	46
7.6	Vireillä olevat kaavahankkeet.....	47
8.	OSAYLEISKAAVAN TOTEUTTAMINEN	48
9.	YHTEYSTIEDOT	49

1. YLEISKAAVAPROSESSI

1.1 Kaavaprosessin vaiheet

Matildan Tullimetsän osayleiskaavaa koskeva kaavaprosessi on esitetty kuvan 2 kaaviossa. Kaavahanke käsittää pääpiirteissään viisi vaihetta: vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos, kaavaehdotus ja hyväksyminen. Kaavoitusvaiheeseen sisältyy kaksi nähtävilläoloa, joista ensimmäinen koskee kaavaluonnosta. Vasta sen jälkeen kaupunginhallitus asettaa varsinaisen kaavaehdotuksen virallisesti nähtäville.



Kuva 2. Kaaviokuva kaavaprosessin kulusta ja siihen liittyvistä osallistumismahdollisuuksista.

1.1.1 Vireilletulo

Osayleiskaavan vireilletulo on kuulutettu 24.9.2021 Salon kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla sekä 25.9.2021 Salon Seudun Sanomissa.

1.1.2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavahankkeesta laaditussa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) kerrotaan, miten kaavoitukseen osallistuminen ja vuorovaikutus järjestetään sekä vaikutusten arviointi järjestetään. OAS on nähtävillä 27.9.2021 alkaen koko kaavaprosessin ajan ja sitä voidaan tarkistaa tarvittaessa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta oli mahdollisuus antaa kirjallista palautetta ajalla 27.9.-26.10.2021. OAS:sta saatiin 10 palautetta ja niiden tiivistelmät vastineineen on esitetty kaavaselostuksen liitteenä 2 olevassa vuorovaikutusraportissa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on selostuksen liitteenä 3.

1.1.3 Kaavaluonnos

Kaupunkikehityslautakunta päätti asettaa kaavaluonnoksen nähtävälle kokouksessaan xx.xx.2023 (§X). Kaavaluonnos oli nähtävillä __.__.202X Halikon virastotalolla ja Salon kaupungin internetsivuilla (MRL 62 §, MRA 30 §). Luonnosvaiheen kuulemisesta tiedotettiin kuulutuksen lisäksi lähettämällä kirjeet kaava-alueen kiinteistöjen maanomistajille ja naapureille. Maanomistajilla, asukkailla ja muilla osallisilla oli mahdollisuus esittää mielipiteensä kirjallisesti kaavaluonnoksesta nähtävilläoloaikana. Lisäksi kaavaluonnoksesta pyydettiin tarvittavat lausunnot viranomaistahoilta.

Luonnosvaiheen asukastilaisuus järjestetään nähtävilläolon aikana.

Kaavaluonnoksesta saatiin yhteensä X lausuntoa ja y mielipide. Lausunnot ja mielipiteet sekä niiden tiivistelmät ja vastineet on esitetty kaavaselostuksen liitteenä 2 olevassa vuorovaikutusraportissa.

1.1.4 Kaavaehdotus

1.1.5 Kaavan hyväksyminen

Salon kaupunginvaltuusto hyväksyy Matildan Tullimetsän osayleiskaavan. Aikataulun mukaan kaavan hyväksymiskäsittely on vuoden 2024 aikana. Hyväksymispäätöksestä tiedotetaan MRL 67 §:n mukaisesti niitä kunnan jäseniä sekä muistutuksen tekijöitä, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa. Kaupunginvaltuuston päätöksestä on mahdollista valittaa Turun hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

1.2 Suunnitelmat ja selvitykset

Kaavatyössä on hyödynnetty Metsähallituksen laatimaa Mathildedalin maankäytön kehittämissuunnitelmaa (FCG 2022) ja Mathildedalin matkailun kehittämissuunnitelmaa (FCG 2021) sekä alueelle laadittuja luontoselvityksiä: Mathildedalin maankäytön kehittämissuunnitelma - Luontoarvot (FCG 2021), Salon Teijon Matildanpuiston asemakaava alueen luonto-tyyppi- ja kasvillisuus selvitys (Suomen Luontotieto Oy 2021), Salon Teijon Matildan Tammi-puiston asemakaava-alueen luontotyyppi ja kasvillisuus selvitys (Suomen Luontotieto Oy 2021) ja Matildan Tullimetsän luontoselvitys (Laatunmaa 2010). Lisäksi työssä hyödynnettiin alueelle laadittuja Natura-arviointeja: Luonnonsuojelulain 65 § mukainen Natura-vaikutusten arvio koskien Salon Matildan Tammi-puiston ja Tullintien asemakaavojen toteutumisen vaikutuksia Teijon Ylänkö nimiselle Natura-alueelle ja sen päivitys (Suomen Luontotieto Oy 2022 ja 2023) ja Luonnonsuojelulain 65 § mukainen Natura-vaikutusten arvio koskien Salon Matildan Tullimetsän osayleiskaavan toteutumisen vaikutuksia Teijon Ylänkö nimiselle Natura-alueelle (Suomen Luontotieto Oy 2022).

1.3 Suunnitteluorganisaatio ja sen tehtävät

Matildan Tullimetsän osayleiskaava on tehty Salon kaupungin omana työnä. Kaavatyöstä on vastannut yleiskaava-arkkitehti Marjo Saukkonen (osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä perustietoselvitys) ja yleiskaava-suunnittelija Juha Mäki.

1.4 Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

1.4.1 Osalliset

Kaavahankkeen osalliset on lueteltu 22.9.2021 päivätyssä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on kaavaselostuksen liitteenä 3. Osallisia ovat alueen maanomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisia voivat siten olla esimerkiksi kunnan hallintokunnat, valtion viranomaiset, asukas- ja ympäristöyhdistykset.

1.4.2 Tiedottaminen

Kaikista merkittävistä kuulemis- ja päätöksentekovaiheista ilmoitetaan Salon Seudun Sanomissa ja kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla. Lisäksi alueen maanomistajille lähetetään kirjeet kaavatyön keskeisistä vaiheista.

Uusimmat kaava-asiakirjat ja valmisteluaineisto päivitetään ja ne ovat nähtävillä koko ajan kaupungin internet-sivulla <https://salo.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus-ja-kaupunkisuunnittelu/yleiskaavoitus/ajankohtaiset-yleiskaavat/matildan-tullimetsa/>. Lisäksi nähtävilläoloaikoina kaava-aineistoon ja kaavaan liittyvään valmisteluaineistoon voi käydä tutustumassa ajanvarauksella Halikon virastotalolla, Hornintie 2-4. Ajanvaraus pyydetään tekemään puhelimitse 02 778 5113 tai sähköpostitse juha.maki@salo.fi.

1.4.3 Asukastilaisuudet

Kaavatyön aikana järjestetään harkinnan mukaan kaksi esittelytilaisuutta asukkaille ja muille osallisille. Esittelytilaisuudet järjestetään myöhemmin ilmoitettavana aikana kaavaluonnoksen ja -ehdotuksen nähtävilläolon aikana. Osallisilla on mahdollisuus antaa palautetta sekä kaavaluonnoksesta että kaavaehdotuksesta sen ollessa nähtävillä. Osallistumismahdollisuudet on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

1.4.4 Viranomaisyhteistyö

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu Varsinais-Suomen ELY-keskuksen kanssa pidettiin Turussa 15.2.2022.

2. SUUNNITTELUALUEEN NYKYTILA

2.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueen eteläosa muodostuu Teijon kansallispuiston, Hummeltien ja Tullintien ja sen eteläpuolisen asuinalueen väliin jäävästä rakentamattomasta noin 58 hehtaarin laajuisesta alueesta. Kaava-alueeseen kuuluu noin 300 metrin osuus Tullintiestä Hummeltien liittymästä kaakkoon sekä noin 280 metriä Teijontien eteläpäästä kohtaan, jossa se yhtyy Bremerintiehen. Lisäksi kaava-alueeseen kuuluu ns. Tammipuiston alue ja pieni osa Teijon kansallispuistoa Tullintien pohjoispuolella. Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on noin 68 hehtaaria. Kaava-alue on kuvattu ortoilmakuvassa selostuksen kannessa.

Kaava-alue on pääsääntöisesti metsätalousmetsää. Alueella on antennimasto sekä kesäkausina toimiva konttiterassi ja yksi erillinen saunarakennus, muutoin alue on rakentamatonta. Alueen koillisosassa kulkee kestopäällysteinen maantie, Tullintie, luoteis-kaakko-suuntaisesti ja tien varressa kulkee jalankulku- ja pyöräilyväylä. Tullintien osuudella on ns. kylätie-toteutus. Tullintien varressa on yleinen pysäköintialue.

Kaava-alueelle osuu osin valtakunnallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön raja-alue Mathildedalin ruukkiyhdyiskunta. Lisäksi osa alueesta, lähinnä Tullintien ympäristö, on maakuntakaavassa seudullisesti merkittävä rakennetun ympäristön aluekokonaisuus: Mathildedalin teollisuusmiljö. Alueen pohjois/koillisosa on Teijon kansallispuistoa, johon se rajautuu myös etelä- ja kaakkoisrajoiltaan. Pohjoisosassa on myös Matildanpuro, joka on osa alueellista Natura 2000-kohdetta. Sama Natura 2000-kohde ulottuu kaava-alueelle myös alueen etelä- ja kaakkoisreunalla ulottuen n. 10 metriä kaava-alueen puolelle.



Kuva 3. Ilmakuva idästä kuvattuna kaava-alueelle. Oikeassa alakulmassa Matildanjärvi.

2.2 Luonnonympäristö

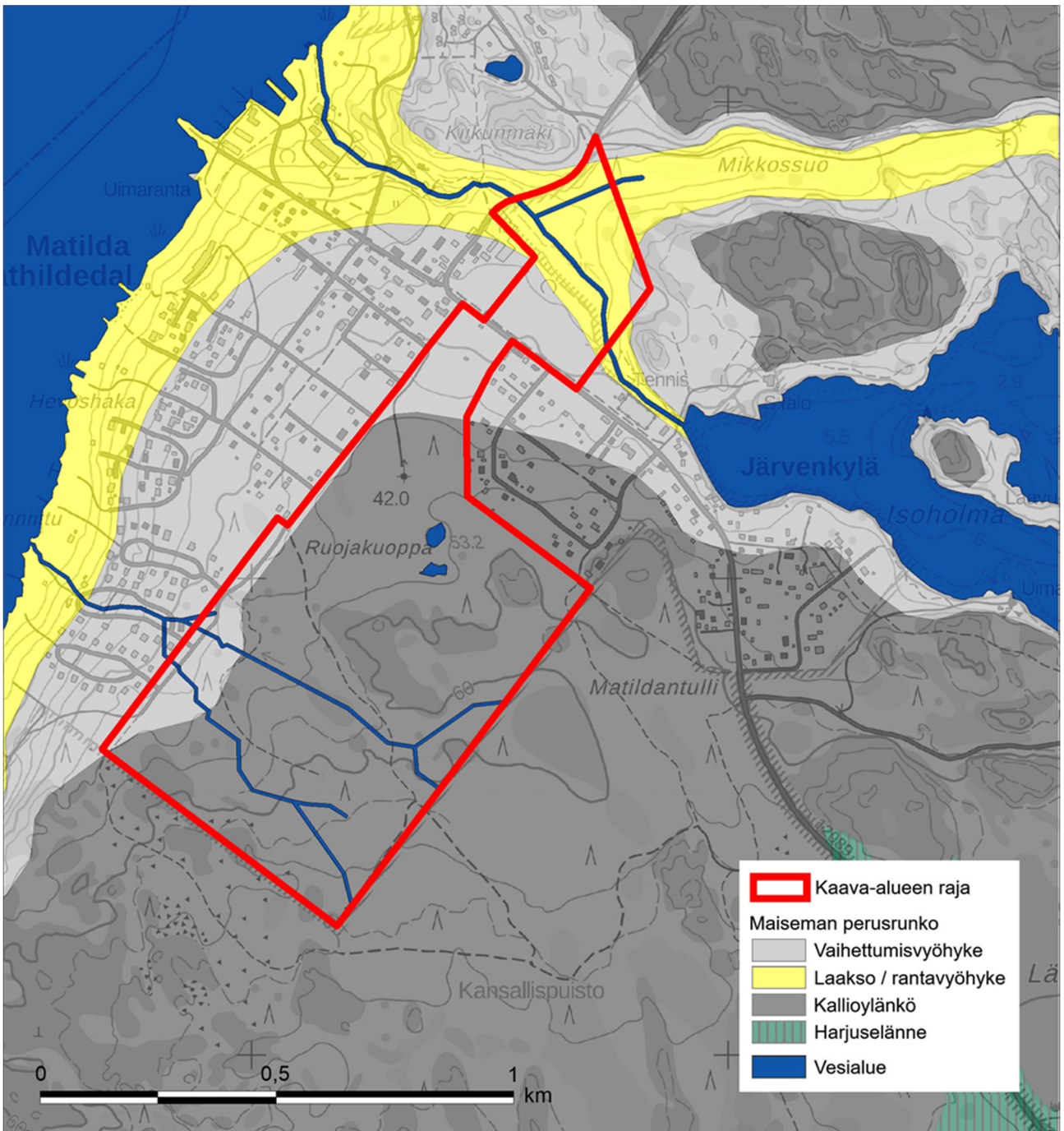
2.2.1 Maisemarakenne

Osayleiskaava-alue sijoittuu Lounaismaan maisemamaakuntaan ja siellä tarkemmin Lounaisrannikon ja Saaris-tomerenseutuun (Maisemanhoito, Maisema-aluetyöryhmän mietintö I, YM, Mietintö 66/1992). Lounaismaan suurmaisemaa luonnehtivat laajat kallioalueet, jotka ovat jäsentyneet kalliooperää halkovien suoralinjaisten murroslaaksojen mukaan. Ruhjelaaksojen muodostamat lahdet jatkuvat kapeina syväälle sisämaahan, mistä hyvänä esimerkkinä on Halikonlahti. Silo- ja avokallioita on alueella paljon, mikä on tyypillistä rannikon veden huuhtomilla alueilla.

Osayleiskaava-alue on osa laajempaa Teijon ylänköaluetta, johon kuuluu jylhiä kallioalueita, järviä, erityyppisiä soita, korpipainanteita sekä erilaisia metsätyyppejä jalopuumetsistä karuihin kankaisiin. Ylänköalueen järvet ovat niukkaravinteisia ja ruskeavetisiä ja sijoittuvat yli 30 metriä merenpinnan yläpuolella. Ylänköalueen kalliot kohoavat korkeimmillaan 80 metriin, ja lakialueilta avautuu järville kauniita näköaloja. Kaava-alueen maaston korkein kohta +67,5 mpy on eteläkärjessä. Maasto laskee merenlahteen. Kaava-alueen maaston alin kohta noin +26 mpy löytyy pohjoisesta Matildanjärvestä mereen laskevan Matildanojan kohdalta. Kyseisessä kohdassa Matildanoja virtaa Bremerintien/Teijontien ali.

Ylänköalueella on paljon soistumia, joiden koko vaihtelee kallionlakien pienistä rämeypainanteista lähes sadan hehtaarin suoalueeseen Puolakka- ja Matildanjärven välissä. Valtaosin Teijon kansallispuistossa kasvaa nuorta ja hoidettua mäntymetsää. Vaikka alue onkin pääosin karua, siellä täällä pienet rehevät lehdot ja pulppuavat lähteet tuovat oman lisänsä alueen luontoon. Luonnontilaisimpia metsiä ovat kallionlakien harvat männiköt ja muutamat soistuneet, korpimaiset metsät. Lehtoalueista edustavin on ns. Sahajärven luonnonsuojelualue.

Kaava-alueen Tullintien eteläpuolinen osa kuuluu karuun ja maastonmuodoiltaan tasaiseen, jääkauden muovaamaan kallioylänköön. Koko alue on vanhaa huuhtoutunutta merenpohjaa. Huuhtoutuneelle maalle tyypillisesti kallioalat ovat paljaita ns. kitumaita. Kaava-alueen pohjoisosassa olevassa laakso-painanteessa yhtyvät Matildanjärveltä ja Mikkossuolta laskevat ojat, jonka jälkeen vesi virtaa Matildanojassa ruukkikylän kautta mereen.

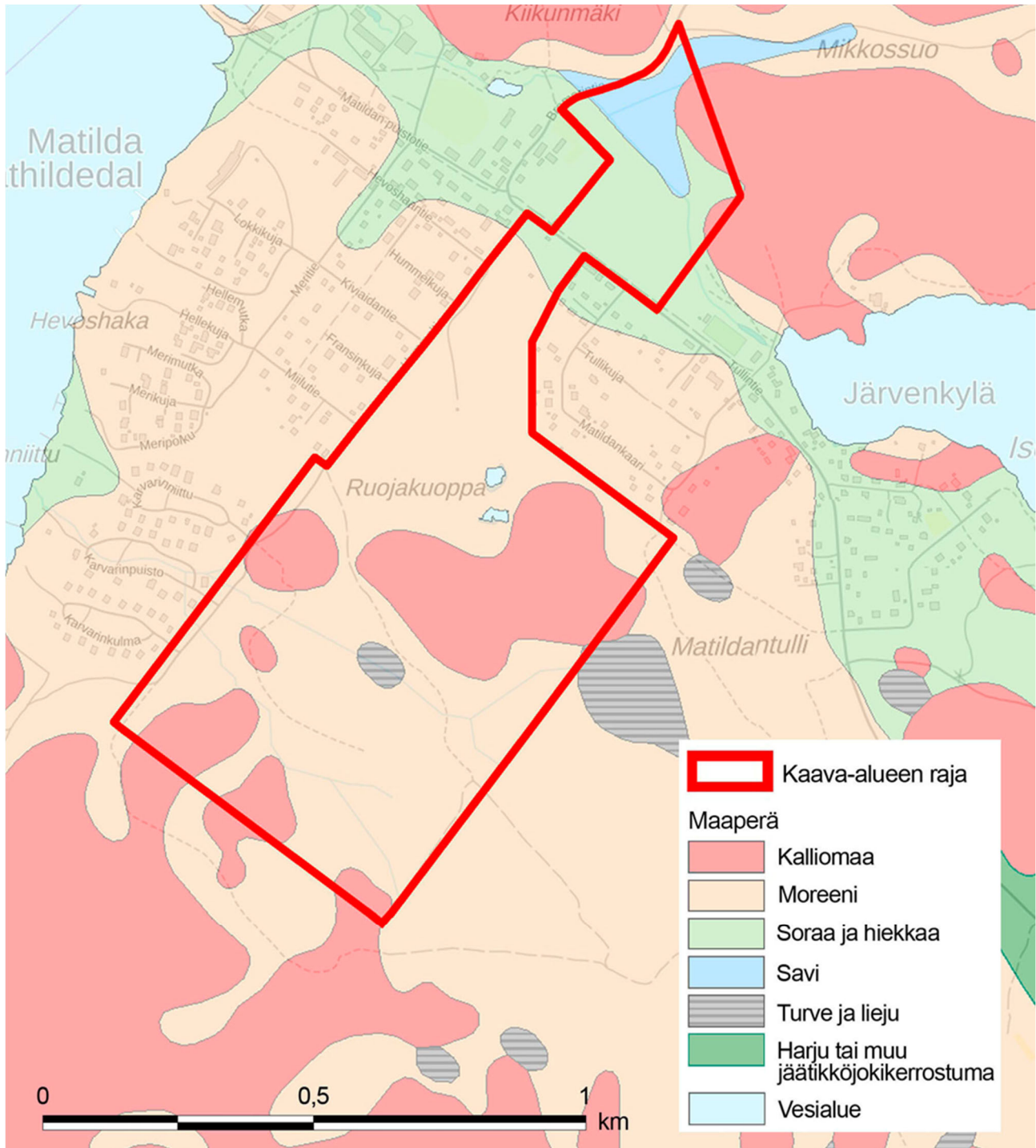


Kuva 4. Maiseman yksinkertaistettu perusrunko. Tullintien eteläpuoli sijoittuu ylänköalueelle. Kaava-alueen pohjoisosa kuuluu Matildanjärveltä ja Mikkossuolta laskevien ojien laaksopainanteeseen.

2.2.2 Maa- ja kallioperä

Alueella on paljon kalliopaljastumia, mikä on yläkööalueelle tyypillistä. Kallioperältään suunnittelualue kuuluu Etelä-Suomen graniittialueeseen. Kallioperä on pääosin porfyyristä mikroliinigraniittia. Mikroliini on runsaasti kaliumia sisältävä kalimaasälpä, joka on yleinen graniiteissa ja pegmatiiteissa.

Alueen maaperä muodostuu pääosin kalliomaasta ja moreenista. Kaava-alueen pohjoisosassa Tullintien molemmin puolin on kaakko-luoteis-suuntainen sora- ja hiekka-alue, joka ulottuu Matildanjärven eteläpuolelta mereen. Kaava-alueen kohdalla sora- ja hiekka-alueeseen yhtyy koillisesta savikkoalue.

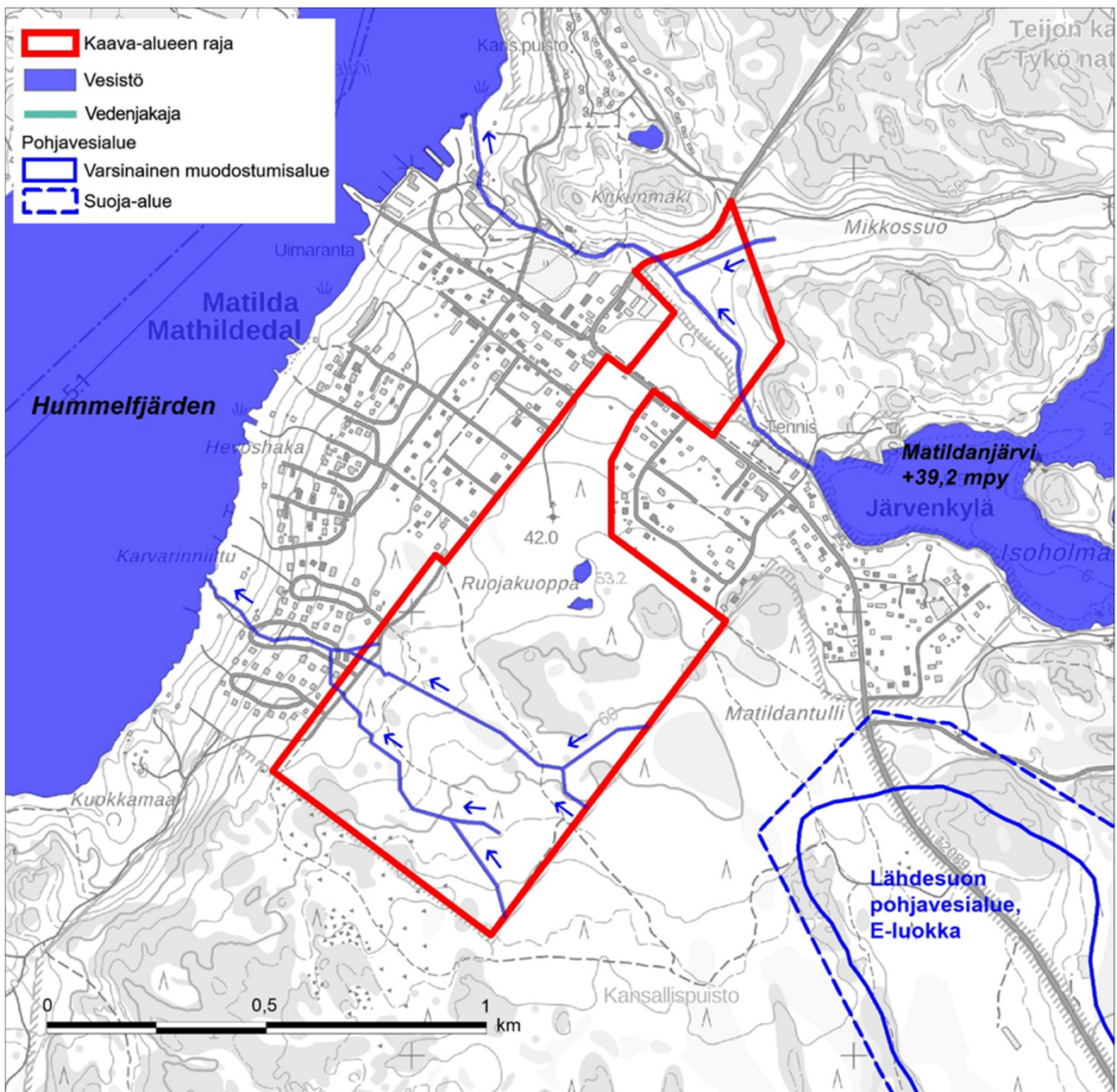


Kuva 5. Kaava-alueen maaperä.

2.2.3 Pohja- ja pintavedet

Suunnittelualueen itäpuolella sijaitsevan Matildanjärven keskivedenpinta on +39,2 mpy. Matildanjärvi on noin 57 hehtaarin kokoinen ja sen vedenväri on yläkölalueelle tyypillisesti ruskea. Järven syvin kohta (n. 10 metriä) on Isoholman saaren länsipuolella. Järven itäpuolella sijaitseva Puolakajärvi laskee Matildanjärveen, ja Matildanjärven laskuoja Suomenlahteen. Laskuoja antoi 1800-luvulla vesivoimaa Mathildedalin ruukin tarpeisiin. Matildanjärvi kuten monet alueen järvistä on padottu: Matildanjärven länsipäähän on rakennettu pohjapato vuonna 1998. Lisäksi kaava-alueella on metsäojia sekä kaksi suolalampea (Ruojakuoppa). Matildanjärven ekologisen tilan on arvioitu olevan hyvä.

Suunnittelualueella ei ole pohjavesialueita. Lähin pohjavesialue, Lähdesuo, sijaitsee kaava-alueen kaakkoispuolella. Lähdesuon pohjavesialue kuuluu E-luokkaan, jonka pohjavedestä pintavesi- tai maaekosysteemi on suoraan riippuvainen. Maastonmuotojen perusteella voidaan olettaa, että pohjavesi virtaa pääosin luoteeseen kohti merenlahtea.



Kuva 6. Kaava-alueen pohja- ja pintavedet.

2.2.4 Ilmasto

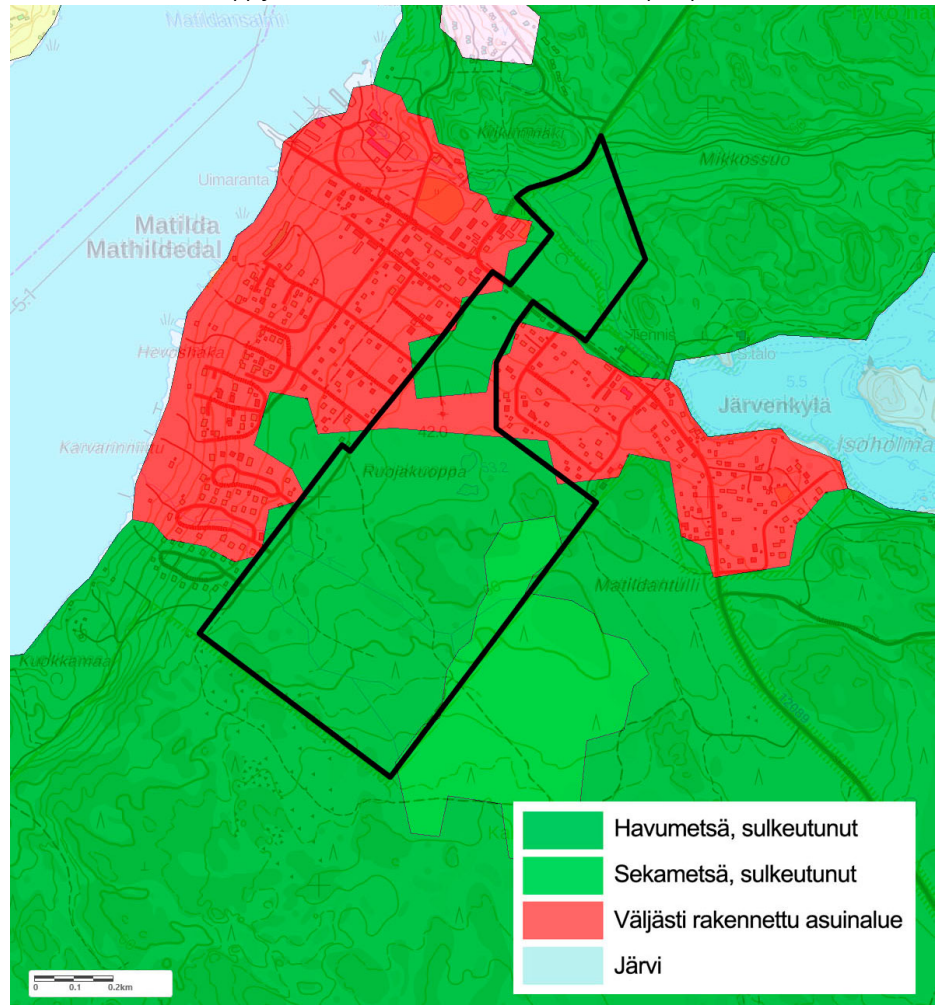
Kaava-alue sijaitsee hemiborealisella ilmastovyöhykkeellä. Merellisyyys leimaa alueen ilmastoa. Vuoden keskilämpötila on >5 °C ja vuoden sademäärä on 700-750 mm (<https://www.ilmatieteenlaitos.fi/vuositilastot>).

Suunnittelualueen vallitseva tuulensuunta on lounas. Kapea ja pitkä lounaasta koilliseen työntyvä merenlahti ohjaa ja voimistaa tuulia tässä suunnassa.

2.2.5 Kasvillisuus ja eläimistö

Kasvimaantieteellisesti kaava-alue sijaitsee hemiborealaisen ja eteläborealaisen vyöhykkeen rajalla. Vyöhykkeen kasvukausi on niin pitkä, että tammi menestyy ja uusiutuu luontaisesti. Lisäksi vyöhykkeellä on enemmän lehtimetsävyöhykkeen eläin- ja kasvilajistoa kuin muualla borealisessa vyöhykkeessä. Suunnittelualue kuuluu mantereen parhaimpaan 1b-kasvuvyöhykkeeseen, lounais- ja etelärannikkoon. Seudun kasvillisuus on rehevää ja lajistoltaan erittäin monipuolista. Joukkoon mahtuu myös uhanalaisia lajeja. Myös alueen linnusto ja kasvisto ovat rikkaita.

Kaava-alueen Tullintien eteläpuolinen osa kuuluu karuun ja maastonmuodoltaan tasaiseen kallioyläntöön. Alue on havupuumetsää, jonka valtapuulajina on mänty. Alueen pohjoisosan laaksopainanteessa puusto taas on lehtipuuvältaista.

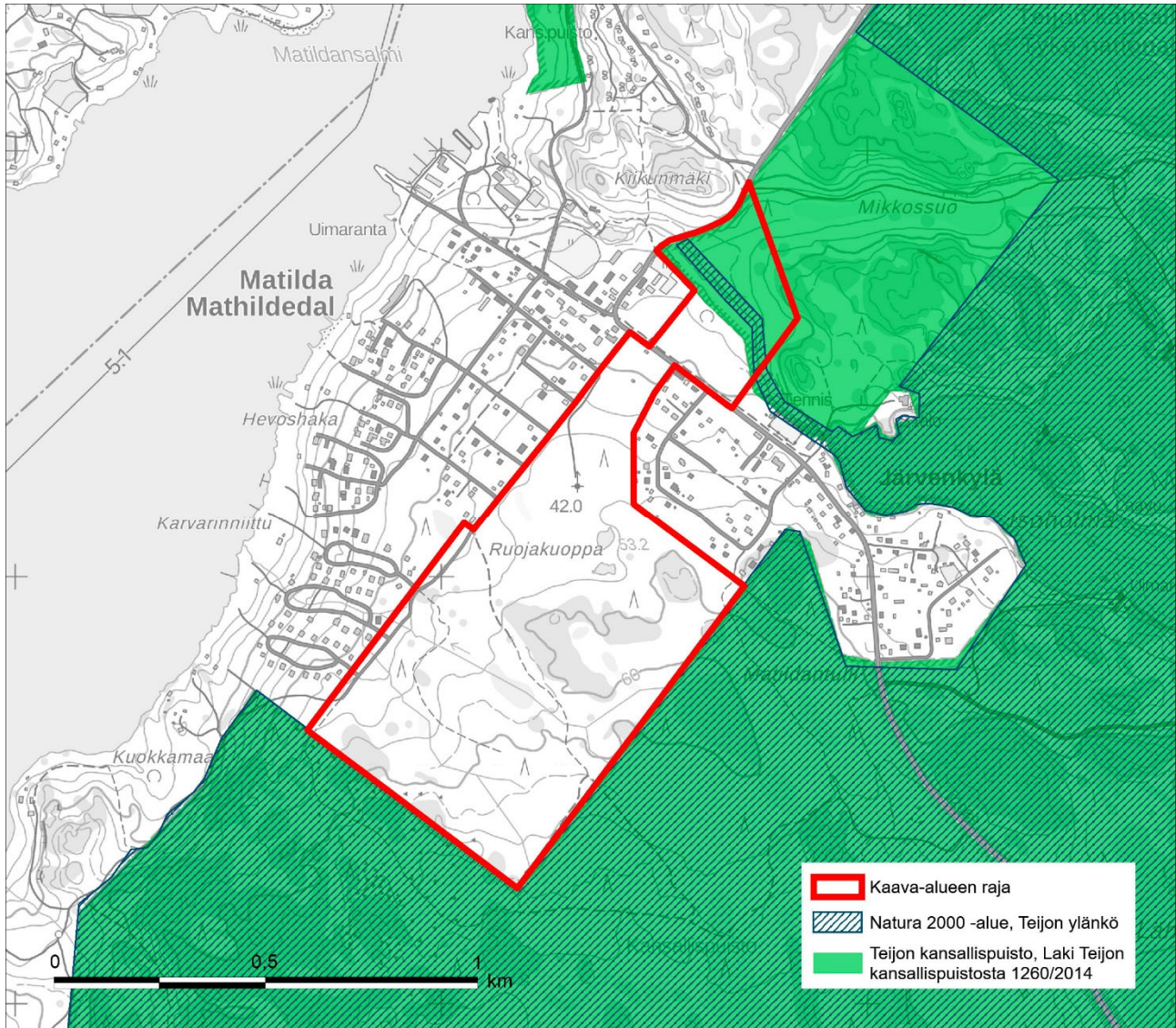


Kuva 7. Corine 2018 –aineiston mukaan pääosa kaava-alueesta on sulkeutunutta havumetsää. Kaakkoisreunalla etelässä on sulkeutunutta sekametsää.

2.2.6 Luonnonsuojelu

Kaava-alueen Tullintien eteläpuolinen osa rajautuu kahdelta sivultaan Teijon ylängön Natura 2000 -alueeseen (FI0200086). Teijon kansallispuiston hoito- ja käyttösuunnitelmassa 2011-2026 (HKS) ko. alue kansallispuistosta on varattu retkeilykäyttöön (Valtion retkeilyalue). Alueen luonto on karua ja kallioista ylänköaluetta. Kaava-alueen eteläpuolella sijaitsee retkeilyalueen eteläisin Matildantullin aarniossa, joka määriteltiin suojelumetsäksi Länsi-Suomen luonnonvarasuunnitelmassa. Aarniosissa ei tehdä metsänhoidollisia toimenpiteitä, vaan ne säilytetään mahdollisimman luonnontilaisina.

Kaava-alueen pohjoisosassa sijaitseva Natura 2000 -kokonaisuuteen kuuluva Matildanojan laskupuron ympäristö ja sen pohjoispuoli kuuluvat Teijon kansallispuistoon. Matildanojan laskupuro ympäristöineen (4,3 ha) on luonnonsuojelulain nojalla suojeltu ja kuuluu Teijon kansallispuistokokonaisuuden arvokkaimpiin pienvesiin. Matildanojassa esiintyy taimenia. Matildanpuron pohjoispuoli on Teijon kansallispuiston hoito- ja käyttösuunnitelman 2011-2026 mukaan luonnonsuojeluohjelmien aluetta.



Kuva 8. Kaava-alueen ja sen ympäristön luontoarvot.

2.3 Kulttuuriperintö

2.3.1 Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaava-alue liittyy tiiviisti ympäröivään Mathildedalin kulttuuriympäristöön. Kaava-alueen pohjoisosa kuuluu Varsinais-Suomen maakuntakaavassa osoitettuun merkittävään rakennetun ympäristön kokonaisuuteen (sra 133). Merkinnällä on osoitettu valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät vaalittavat rakennetut ympäristöt. Suunnittelumääräyksen mukaan suunnittelun ja rakennustoimenpiteiden tulee olla kokonaisuuden säilymistä turvaavia ja edistäviä. Kohde 133 on Mathildedalin teollisuusmiljö, joka sijaitsee manterelle työntyvän merenlahden rannalla. Alue jatkuu Skoilantien ja Teijontien risteykseen ja edelleen siitä Matildanjärven pohjoispäähän, jossa se jatkuu Talonpoikaisteijon Järvenkylän puolelle Matildantullin alueelle. Valtakunnallisesti merkittävän Mathildedalin ruukkiyhdyksunnan (RKY) raja on maakuntakaavan rajausta suppeampi ja sijoittuu lähinnä kaava-alueen luoteispuolelle.

Alueella oli jo ennen ruukkia maanviljelyä ja myllyjä järveltä mereen johtavan entisen Hummeldalinjoen, nykyisen Matildanojan varrella, joten seudulla oli myös talonpoikaisasutusta. Varsinainen ruukinkylä alkoi muodostua 1800-luvun puolivälin tietämillä, kun Teijon ruukin omistaja Viktor Zebor Bremer päätti laajentaa teollista toimintaa ja perusti 1852 joen suulle putlauslaitoksen. Ruukilta johdettiin rautatie satamalaiturille. Tehdasta laajennettiin jo 1854 ja valssilaitos käynnistyi 1857.

Ruukissa alkoi konepajatoiminta 1880-luvulla ja putlaus- ja valssilaitos lopetettiin 1904. Tehtaan rantaan perustettiin laivatelakka 1917. Mathildedal oli 1900-luvun alun vuosikymmeninä osa Teijon Tehtaat Osakeyhtiötä, jonka eri toimintoja ryhdyttiin keskittämään Teijoon 1950-luvun lopulla. 1970-luvulla Mathildedalissa toimi pienteollisuusyrityksiä.

Mathildedalissa on säilynyt uudisrakentamisesta huolimatta edustava ruukkiyhdyiskunta eri-ikäisine tuotanto- ja asuinrakennuksineen. Vanha ruukkialue käsittää kuusi vanhaa tehdasrakennusta. Tiiliset putlaus- ja valssilaitokset vanhan voimauoman varrella ovat ruukin perustamisen ajalta 1850-luvulta. Entinen hiilivarasto ja hallojen kuivausuuni ovat 1850-luvulta ja karkaisimo on rakennettu noin 1890-1900. Voimauoman päässä meren rannalla on kivipato ja voimalarakennus 1800-luvun lopulta: Voimala on muutettu muuntajaksi 1946. Sen lähellä sijaitsevat kankirautavarasto 1850-luvulta ja puusepänverstas ja kokoonpanohallit.

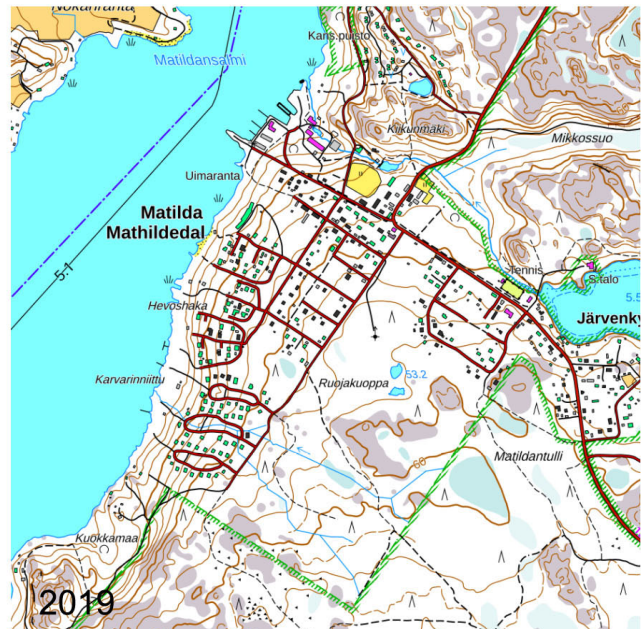
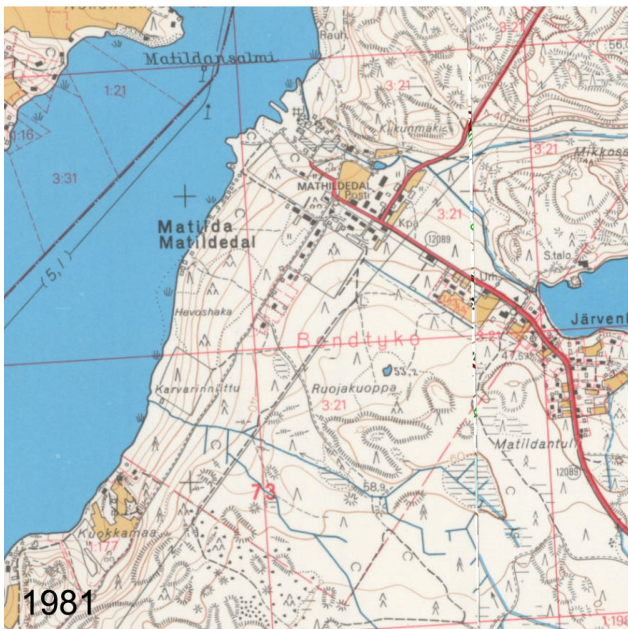
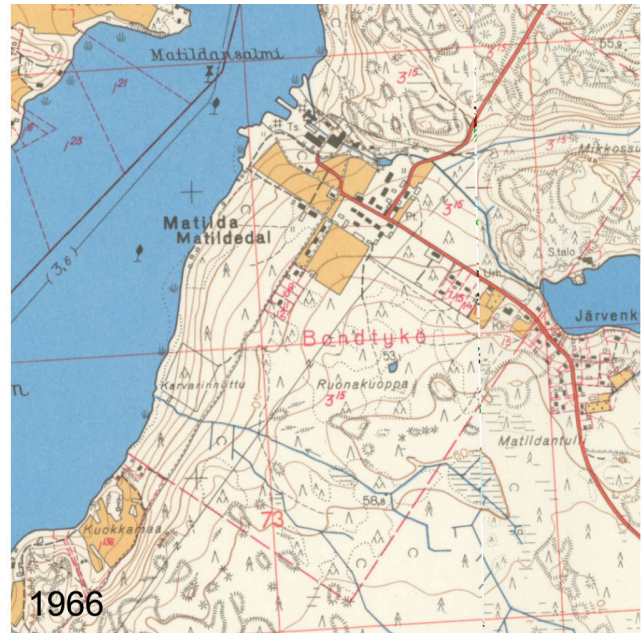
Mathildedal on ollut asemakaavalliselta sommittelultaan korkeatasoinen ruukkiyhdyiskunta. Puuistutukset ruukinkatujen varsilla ovat lisänneet yhtenäistä ilmettä. Ruukinkartanon 1800-luvun keskivaiheilla rakennettu kaksikerroksinen päärakennus sijaitsee mäen korkeimmalla kohdalla. Sen siipirakennuksissa on ollut virkailijoiden asuntoja. Kartanon ympärillä on useita talousrakennuksia. Kaksi kaksikerroksista hirsirakenteista työväenkasarmia on rakennettu ruukinkadun länsipäähän ilmeisesti 1880-luvulla. Pääosa työväen asuinrakennuksista on 1800-luvulta, mutta niitä on rakennettu vielä 1917. Vanhojen vierelle on rakennettu uusia asuinrakennuksia 1900-luvun lopussa ja 2000-luvun alussa. Osa vanhoista työväenasunnoista taas on uusien yksityisten omistajien voimakkaasti peruskorjaamia.

2.3.2 Maisemakuva ja miljöö

Suunnittelualue liittyy tiiviisti Mathildedalin ruukkikylään, joka on hienosti säilynyt kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti arvokas kokonaisuus. Kyläalueen maisemakuva on muuttunut vuosikymmenten saatossa. Kylä oli alun perin avoimen peltomaiseman keskellä metsien sijaitessa kauempana. Kylän halki Tullintietä rantaan kulkevaa nykyistä Matildan puistotietä reunusti koivukuja, jonka tilalle istutettiin 1950-luvulla tammetsä.

Nykyisin ruukkikylää ympäröi metsäalueet. Matildan ruukkikylän katujen varsien tammetsä ovat kasvaneet korkeiksi ja reheviksi. Tullintien tammetsä alkaa idässä Matildankaaren kohdalla ja jatkuu Matildan puistotietä ruukkikylän rantaan asti. Myös merenrantamaisema on muuttunut. Tehdas näkyy merelle kuten ennenkin, mutta rantaa etelänpuolella koristanneet kyläläisten vanhat venevajat on hävitetty. Kylän maisema muuttuu koko ajan rakennushankkeiden myötä. Kylään on noussut uusia loma-asuntoja niin vanhan ruukinkylän ytimeen kuin laitamillekin. Rakennukset on pyritty sopeuttamaan maisemaan.

Kaava-alueen eteläosa on sulkeutunutta havumetsää. Maasto laskee länteen kohti rantaa. Tullintie tammetsä janteineen kulkee kaava-alueen pohjoisosan eteläreunaa pitkin. Sen pohjoispuolella on Matildanojan laakso-painanne, jonka kasvillisuus on lehtipuuvaltaista ja rehevää. Purolaakson ja Tullintien välinen alue vaikuttaa osin jättömaalle.



Kuva 9-12. Ote vuosien 1872, 1966, 1981 ja 2021 peruskartoista. Kartoista näkyy, kuinka ruukkikylää ympäröineet pellot ovat vähentyneet ja rakentuneet nykypäivään tultaessa. (<https://vanhatkartat.fi/>)

2.3.3 Arkeologinen kulttuuriperintö

Alueella on Museoviraston tietojen kaksi muinaisjäännöskohdetta:

- 1) Ruojakuoppa 1, kiviröykkiö, ajoittamaton, mahdollinen muinaisjäännös (<https://www.kyppi.fi/to.aspx?id=112.1000017627>)

Kyseessä on kalliopohjalla sijaitseva heikohkosti erottuva jäkälän peittämä kiviröykkiö, jonka päällä kasvaa kaksi mäntyä. Kiviröykkiön halkaisija on noin kaksi metriä ja korkeus noin 0,3 metriä. Röykkiö sijaitsee kallio muodostuman lakialueen pohjoisrinteen taitteessa. Alueen puusto on mäntyä, aluskasvillisuutena on kanerva, puolukka, sammal ja jäkälä.

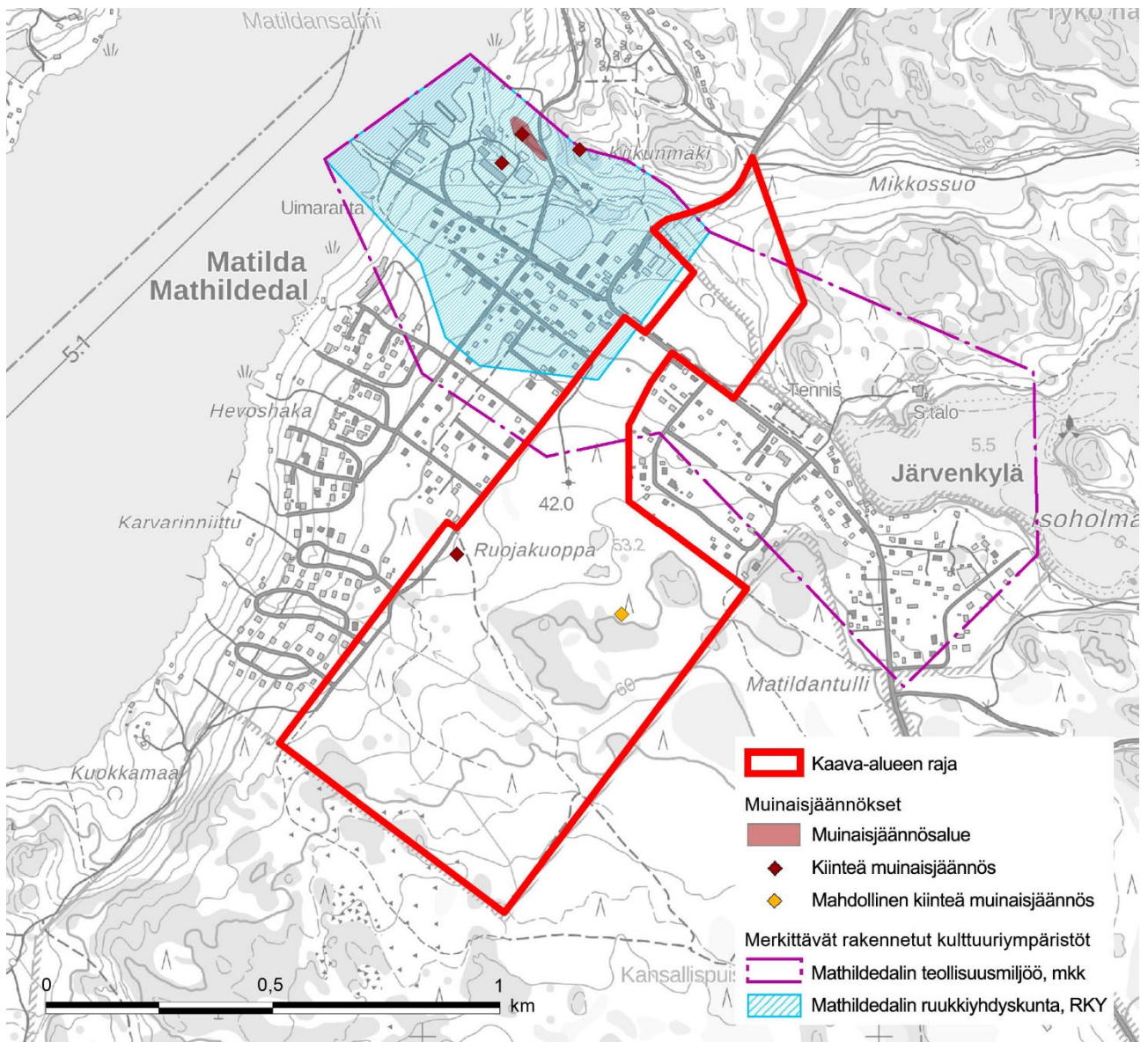
Röykkiön päältä jäkälää ja sammalta poistettaessa paljastui tiivis kiveys. Kivet ovat muodoltaan pyöreähköjä. Kivet eivät vaikuta palaneilta. Röykkiön pohjoispuolella on hajanaista kivikkoa, joka saattaa alun perin

liittyä rakenteeseen ja olisi siten joko purettu siitä ja heiteltä sivuun tai toisaalta voinut olla osa sitä, jolloin kiviä olisi viety pois. Lisäksi luontaiselta vaikuttavaa hajanaista kivikkoa on rökkiön koillispuolella n. kymmenen metrin ja kaakkoispuolella noin 20 metrin etäisyydelle rökkiöstä. Kivikkovyön leveys alueella on noin kolme-neljä metriä. Rökkiöltä ei ole merelle nykyään avointa näkymää.

2) Ruojakuoppa 2, kaksi hiilimiilun jäännöstä, kiinteä muinaisjäännös (<https://www.kyppi.fi/to.aspx?id=112.1000017658>)

Kohteessa on kaksi hiilimiilun jäännöstä. Alueella on ollut ruukkitoimintaa vuosina 1686-1908, joten miilut ajoittunevat tuolle ajalle. Miilu nro 1 sijaitsee tien ja metsätien kulmauksessa. Miilun länsiosaa on aavistuksen tuhoutunut tiehen liittyvässä maaleikkauksessa. Muodoltaan pyöreän, matalana kumpuna erottuvan miilun halkaisija on noin 12 metriä ja korkeus noin 0,4 metriä alarinteen puolella, ylärinteessä kumpu on maan tasainen. Miilun ulkokehällä on viisi isoa kuoppaa, jotka ovat liittyneet miilun ilmansäätöön. Miilun päällä kasvaa kymmenen mäntyä.

Miilu nro 2 sijaitsee 1:stä noin 30 metriä kaakkoon metsätien itäpuolella ja erottuu selkeänä mustikan peittämänä kumpuna. Miilun halkaisija on noin 12 metriä ja korkeus noin 0,4 metriä. Kumpu on tasalakin. Miilun ulkokehällä ei ole ilmansäätöaukkoja. Miilun päällä kasvaa kymmenkunta mäntyä ja länsireunan yli kulkee melko tuore metsäkoneen ura, joka on tehnyt miilun jäännökseen painuman.



Kuva 13. Kaava-alueen kulttuuriperintö.

2.4 Rakennettu ympäristö

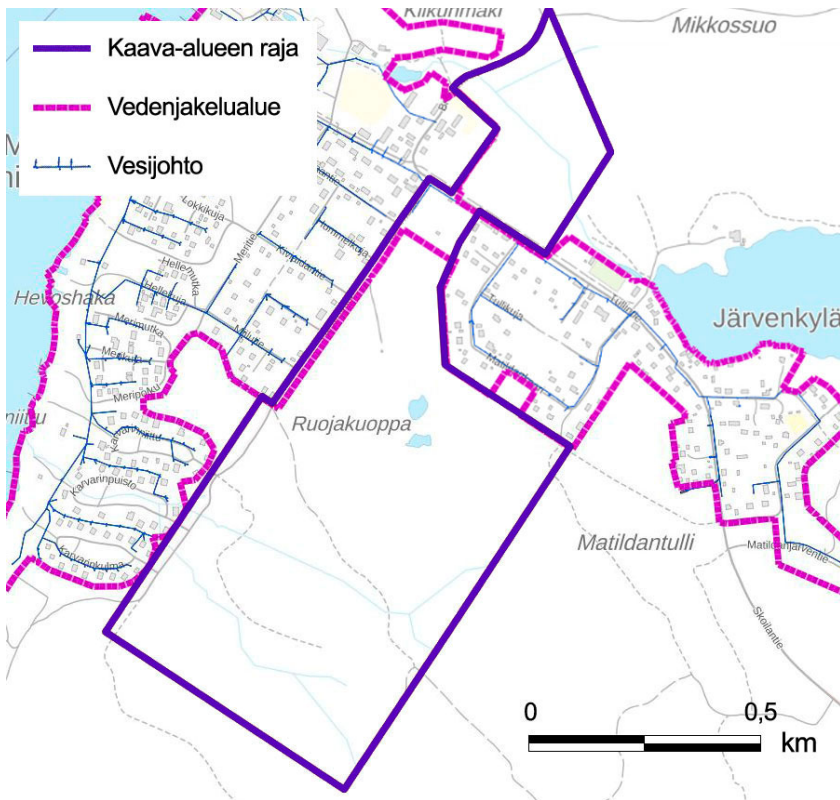
Suurin osa kaava-alueesta on rakentamatonta metsää. Alueen eteläosa rajautuu lännessä Hummeltien varren pientaloalueeseen. Hummeltien varren omakotitalot ja vapaa-ajan asunnot on rakennettu pääosin 2000- ja 2010-luvuilla. Vanhimmat 1800-luvulla valmistuneet rakennukset sijaitsevat Hummeltien pohjoispäässä Matildan puistotien varressa.

Myös Matildankaaren väljästi rakennettu pientaloalue jää kaava-alueen ulkopuolelle. Alueella on sekä omakotitaloja että vapaa-ajan asuntoja useammilta vuosikymmeniltä. Vanhimmat rakennukset sijoittuvat Tullintien varteen, joka kulkee kaava-alueen poikki itä-länsisuunnassa. Tullintien pohjoispuolella kaava-alueen itäreunassa on tenniskenttä siihen liittyvine rakennuksineen. Länsireunassa Tullintien eteläpuolella on paikoitusalue.

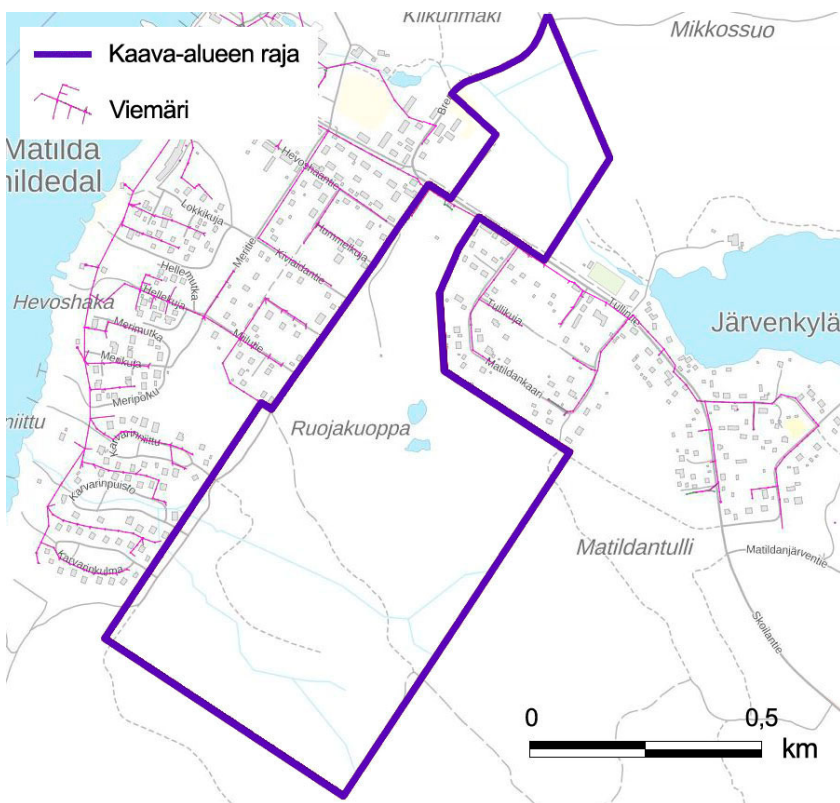
Tullintie on Varsinais-Suomen ELY-keskuksen hallinnoima kestopäällysteinen yhdystie (12089), joka kaartaa pohjoiseen Matildan puistotien liittymässä jatkuen siitä ensin Bremerintienä noin 200 metriä ja muuttuen sitten Teijontieksi. Tullintien osuus kaava-alueella on muutettu ns. kylätieksi, jossa tien keskellä kulkee 3 metriä leveä ajorata ja ajoradan molemmilla reunoilla on 1,5 metrin piennar. Tullintien varressa sen pohjoispuolella on kevyen liikenteen väylä. Bremerintien, Matildan puistotien ja Tullintien liittymäjärjestelyt kaipaavat selkeyttämistä. Teijontielle onkin suunniteltu jatketta siten, että se ohittaisi ruukkikylän alueen itäpuolelta ja liittyisi kaava-alueella suoraan Tullintiehen. Hummeltie taas on kaupungin ylläpitämä kestopäällysteinen kokoojakatu ja palvelee kadun länsipuolista asuin- ja loma-asuntoaluetta.

Kaava-alueen eteläosassa on Lounea Oy:n antennimasto. Mastolle ei ole osoitettu suojavyöhykettä, koska antennit suunnataan niin, että niistä ei ole haittaa asutukselle eikä ihmisille. Masto ei tarvitse suojavyöhykettä edes jään putoamiselle. Käytännössä mastojen suojavyöhyke määritellään tapauskohtaisesti. (Lounea Oy)

Tullintien eteläreunassa kulkee vesijohto ja viemäri. Viemäristä on noin 70 metrin pisto Hummeltielle. Ruukkikylän alue kuuluu Perniön ja Teijon vedenjakelualueeseen ja Teijon alueen viemäriverkostoon. Matildan alueen jätevedet johdetaan siirtoviemäriellä Meriniityssä sijaitsevaan Salon keskusjätevedenpuhdistamoon. Ruukkikylän alueelle on rakennettu katuvalaistus. Lisäksi alueen poikki- ja pitkittäissuunnassa kulkee 20-100 kV:n suurjännitelinjat maakaapeleina. Alueen johtotietoja on esitetty kuvien 14-15 kartoilla.



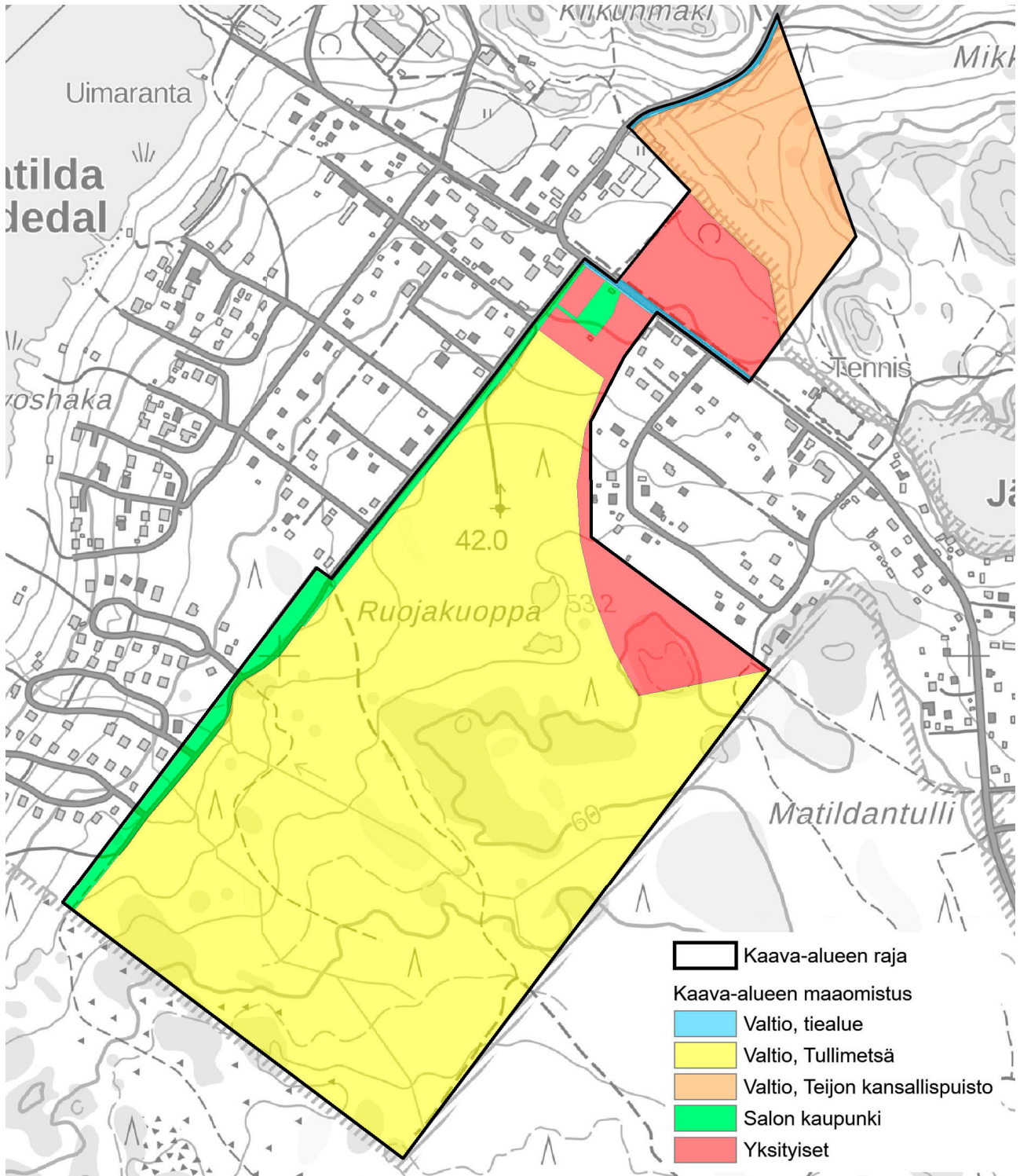
Kuva 14. Ruukkikylän alue kuuluu Perniön ja Teijon vedenjakelualueeseen. Rakennetuilla alueilla on kattava kunnallinen vesijohtoverkko (Trimble Locus Cloud).



Kuva 15. Ruukkikylän alue kuuluu Teijon alueen viemäriverkostoon (Trimble Locus Cloud). Matildan alueen jätevedet johdetaan siirtoviemäriä Salon keskusjätevedenpuhdistamoon

2.5 Maanomistus

Valtio omistaa suurimman osa kaava-alueesta. Metsähallituksen hallinnassa olevien ja valtion omistamien Tullimetsän alueen pinta-ala on 51,7 hehtaaria ja Teijon kansallispuistoon kuuluvan alueen pinta-ala on 6,2 hehtaaria. Valtion omistamien tiealueiden pinta-ala on puolestaan noin 0,5 hehtaaria. Salon kaupungin maanomistus on noin 2,6 hehtaaria, ja loput alueesta noin 7,3 hehtaaria on yksityisten omistuksessa.



Kuva 16. Osayleiskaava-alueen maanomistus.

3. YLEISKAAVOITUSTA OHJAAVAT SUUNNITELMAT JA OHJELMAT

3.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) tulivat voimaan 1.4.2018. VAT:t ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Niiden kautta valtioneuvosto linjaa koko maan kannalta merkittäviä alueidenkäytön kysymyksiä. Tavoitteilla varmistetaan, että valtakunnallisesti merkittävät asiat huomioidaan kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Maakuntakaava välittää valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet kuntakaavoitukseen.

Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista suunnittelualuetta koskevat erityisesti seuraavat tavoitteet:

- Tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä.
- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

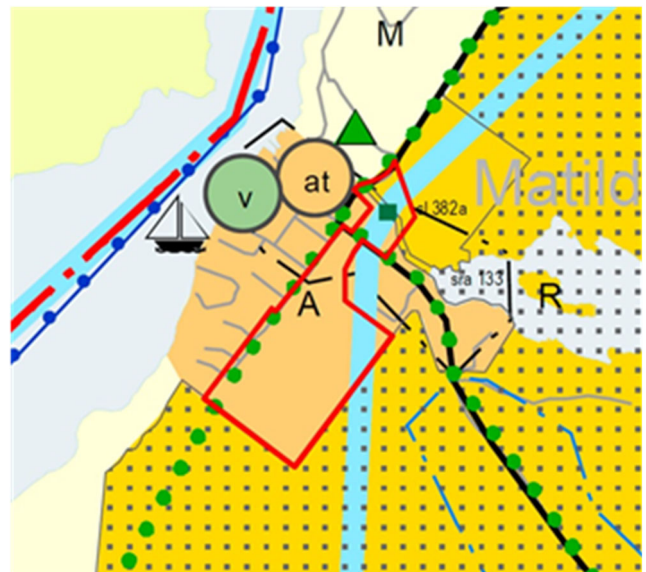
3.2 Maakuntakaavoitus

Maankäyttö- ja rakennuslain 32 §:n mukaan maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta otettava maakuntakaava huomioon, pyrittävä edistämään kaavan toteuttamista ja katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta kaavan toteuttamista.

Alueella on voimassa Varsinais-Suomen maakuntakaava, joka on laadittu seutukunnittain valmisteltuina kokonaisuusmaakuntakaavoina. Ympäristöministeriö vahvisti Salon seudun maakuntakaavan 12.11.2008. Kokonaisuuskaavaa on täydennetty teemasisältöisillä Salo-Lohja-oikoradan (YM 4.12.2012), tuulivoiman (YM 9.9.2014) sekä taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavoilla (MV 11.6.2018).

Varsinais-Suomen vahvistettujen ja hyväksytyjen maakuntakaavojen yhdistelmässä suurin osa Tullimetsä suunnittelualueesta on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A). Kaava-alueen eteläosa rajautuu kahdelta sivulta Teijon kansallispuistoon ja Teijon ylängön Natura 2000 -alueeseen (harmaa pisterasteri). Suunnittelualueen pohjoisosa ulottuu Teijon kansallispuistoon, joka on osoitettu retkeily- ja matkailutoimintojen alueeksi (R). R-merkinnällä on osoitettu valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät retkeily- ja matkailualueet. Suunnittelualueen länsireunaa ja Tullintietä pitkin kulkee ulkoilureitit (vihreä palloviiva).

Suunnittelualueen pohjoisosa on osa Mathildedalin arvokasta teollisuusmiljöötä (sra 133). Pohjoisosaan ulottuu myös merkittävä luonnonsuojelukohde, Teijon ylänkö (sl 382a), joka kuuluu Natura 2000 -ohjelmaan. Pääosa suunnittelualueesta kuuluu loma-asutuksen mitoitusalueelle 1 (vaaleansininen viiva), jolla voidaan

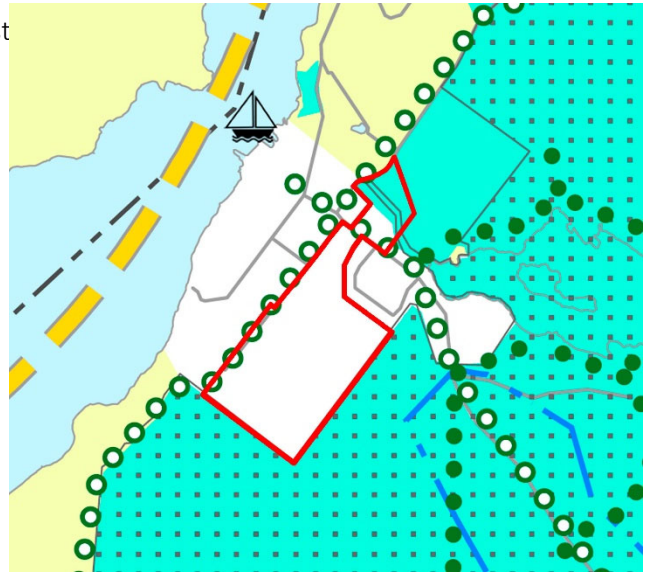


Kuva 17. Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmästä.
Kaava-alueen raja on merkitty karttaan punaisella.

osoittaa 7-10 rakennuspaikkaa (lay) rantakilometriä kohden ja vapaata rantaa tulee olla vähintään 40 % kokonaisrantaviivasta. Lopullinen rantarakennuspaikkojen lukumäärä määräytyy yksityiskohtaisemmassa kaavassa rannan laatuun ja rakennettavuuteen liittyvien ominaisuuksien perusteella.

Viimeisimpänä vaihemaakuntakaavana maakuntavaltuustojen vaihemaakuntakaavan, joka käsittelee luonnonarvoja, virkistystä, matkailua sekä luonnonvaroja.

Matildan Tullimetsän suunnittelualueen pohjoisosa ulottuu Teijon kansallispuiston alueeseen, joka on merkitty Luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavassa suojelualueeksi (S). Natura 2000 -alue on osoitettu vaihekaavassa pisterasterilla. Vaihekaavaan on merkitty Matildan Tullimetsän suunnittelualueen länsireunaan ja Tullintietä pitkin ulkoilureitit vihreällä avopalloviivalla. Lisäksi suunnittelualue kuuluu laajempaan matkailun, retkeilyn ja virkistykseen kehittämisen kohdealueeseen, joka on merkitty vaihekaavaan paksulla keltaisella katkoviivalla.

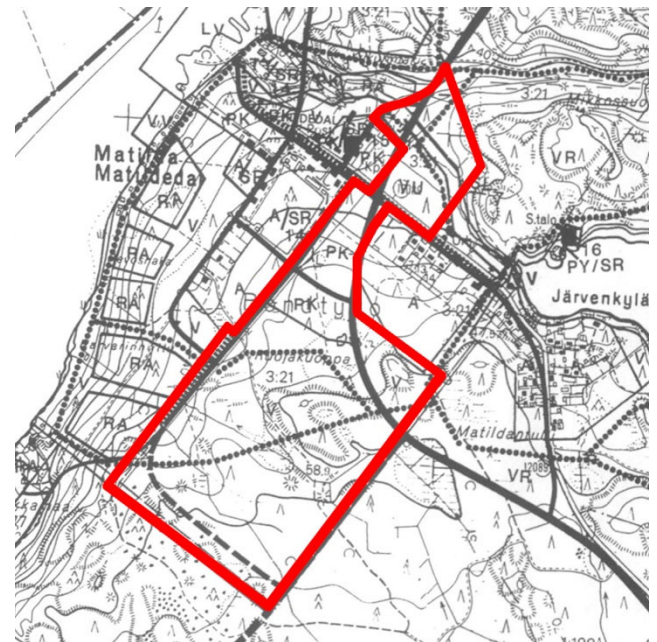


Kuva 18. Ote Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavasta, jonka maakuntavaltuusto on hyväksynyt 14.6.2021. Osayleiskaava-alue on rajattu kartalle punaisella.

3.3 Yleiskaavoitus

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

Suunnittelualueen poikki pohjoisesta etelään on osoitettu uusi Teijontien linjaus (alueellinen pääväylä), joka eroaa nykyisestä tielinjauksesta ennen Bremerintietä ja kaartuu Tullintien eteläpuolella Matildankaaren olemassa olevan asuinalueen eteläpuolitse itään yhtyen siellä Skoilantiehen. Suunnittelualueen eteläosa on osoitettu virkistysalueeksi (V). V-alueelle on osoitettu ulkoilureittejä (palloviiva). V-alueen eteläosaan on osoitettu kaakkoon suuntaava tievaraus Hummeltien jatkeeksi (katkoviiva), joka liittyy uuteen, kaava-alueen kaakkoisrajaa kulkevaan tievaraukseen (katkoviiva), joka johtaa aina Strömmaan asti maantielle 183. V-alueen ja Tullintien väliin on osoitettu yksityisten palvelujen ja hallinnon alue (PK), jonka halki on osoitettu uusi katuyhteys (kokoojaväylä) Hummeltieltä uudelle Teijontielle. Tullintie on osoitettu kokoojaväylänä ja sen pohjoispuolelle on osoitettu palloviivalla olemassa oleva kevyen liikenteen väylä.



Kuva 19. Ote oikeusvaikutuksettomasta Teijo-Mathildedalin osayleiskaavasta (24.6.1996 § 37). Suunnittelualue on rajattu kartalle punaisella.

Tullintien pohjoispuolella on urheilu- ja virkistyspalveluiden alue (VU), jonka pohjoisreunaa pitkin kulkee ulkoilureitti myötäillen Matildanojaa. VU-alueen pohjoispuolella on kapeahko luonnonsuojelualue (SL), jonka pohjoispuolella alkaa retkeily- ja ulkoilualue (VR).

3.4 Asemakaavatilanne

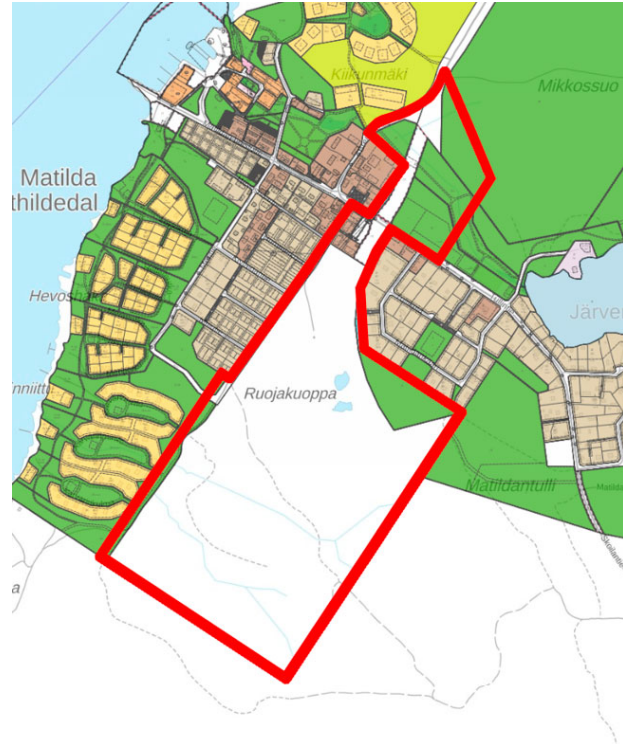
Suunnittelualueen eteläosassa ei ole voimassa asemakaavoja. Sen sijaan pohjoisosassa on voimassa useita asema- ja ranta-asemakaavoja, joista vanhin on vuodelta 1983 ja uusin vuodelta 2009.

Ranta-asemakaavat:

- Perniö Meri-Teijo tausta-alue 14.12.1983
- Perniö Mathildedal Meri-Teijo 2.10.1985

Asemakaavat:

- Perniö Mathildedal 20.11.1986
- Perniö Mathildedal 18.7.1988
- Perniö Mathildedal-Järvenkylä 10.6.1993
- Perniö Mathildedal urheilualue 12.6.2000
- Perniö Mathildedal liikekeskusta 26.7.2007
- Perniö Mathildedal torikeskusta 22.6.2009



Kuva 20. Ote ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualue on rajattu kartalle punaisella.

Asemakaavoissa Hummeltie ja Tullintie on osoitettu katualueena. Sen sijaan Teijontien jatke sekä Teijontien jatkeen ja Tullintien liittymäalue on osoitettu yleisen tien alueeksi, johon kuuluu suoja- ja näkemäalueet (LYS).

Osayleiskaava-alueen pohjoisosassa Teijontien jatkeen LYS-alueen, Bremerintien ja sen varren AL-alueen välinen alue on osoitettu puistoksi (VP). Teijontien jatkeen LYS-alueen ja AL-alueen väliin jää kapea suojaviheralue (EV).

Teijo kansallispuiston Natura 2000 -alueeseen kuuluva osa on merkitty VL/s-merkinnällä, jonka mukaan kyseessä on lähivirkistysalue, jolla ympäristö suojellaan. VL/s-alueelle on merkitty ohjeellinen ulkoilureitti, joka alittaa Teijontien jatkeen alikululla (a). VL/s-alueen pohjoispuolelle on osoitettu retkeily- ja ulkoilualue, jolla saadaan harjoittaa tavanomaista metsätaloutta sekä suorittaa riistanhoitotoimenpiteitä ja metsästää kuitenkin niin, että alueen ulkoilu- tai muulle virkistyskäytölle ei aiheuteta kohtuutonta haittaa (VR).

Tammipuiston alue on osoitettu urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU).

Tullintien eteläpuolella LYS-alueen ja Hummeltien väliin on osoitettu asuin-, liike- ja toimistoalueiden kortteli-alue (AL) sekä yleinen pysäköintialue (LP).

Hummeltien länsipuolen osayleiskaava-alueeseen kuuluva kapea virkistysalue on osoitettu yhteiskäyttöön tarkoitetuksi lähivirkistysalueeksi, joka tulee säilyttää luonnontilassa mutta jolle saa kuitenkin rakentaa tarpeelliset pääsytiät, kävelypolut, erilaisia leikkiä ja urheilua yms. palvelevia alueita tai laitteita (VL/yk).

Matildankaaren eteläpuolelle on osoitettu lähivirkistysalue (VL).

3.5 Salon kaupungin strategia 2030

Salon kaupungin perustehtävänä on kehittää alueensa elinvoimaa, edistää asukkaiden hyvinvointia ja vahvistaa kuntalaisten osallistumista ja yhteisöllisyyttä. Strategiassa esiin nousevia teemoja, jotka koskevat Matildan Tullimetsän osayleiskaavaa ovat mm.:

Elinvoimainen Salo: Lujittava elinvoima kumpuaa osaavista tekijöistä, monipuolisesta yrityskentästä, todellisesta yhteistyöstä, viihtyisästä keskustasta ja **vireistä kylistä**.

Salon työavain: Kaupunki edistää yritysten mahdollisuuksia **luoda lisää työpaikkoja** ja löytää osaajia. Kaupunki huolehtii yritysten tarvitsemista puitteista ja menestymisen edellytyksistä **kaavoituksella** ja osaavan työvoiman löytämistä tukevilla palveluilla. Elinvoima kumpuaa niin **vireästä maaseudusta** kuin viihtyisästä keskustakin.

- Mahdollistamme yritysten toimintaedellytyksiä sekä **uusien yritysten ja työpaikkojen syntyä**.
- Kehitämme **kaavoituksen keinoin** Salon keskusta-alueetta ja **taajamia** sekä hyödynnämme moottoritien läheisyyden.

Salon kotiaivain: Salo on helposti saavutettava, turvallinen ja sujuvan arjen kaupunki, jossa on **monipuolisia asumismahdollisuuksia** niin viihtyisässä ja houkuttelevassa keskustassa kuin **elävissä kylätaajamissa, vesien äärellä** tai maaseudun täydellisessä rauhassa.

- Huolehdimme riittävästä **kaavoituksesta** ja **tonttitarjonnasta** hyvin saavutettavilla alueilla.
- Tarjoamme **monipuolisia asumismahdollisuuksia** sekä **vakituiseen** että **vapaa-ajan** asumiseen.

Salon vapaa-ajan avain: Salo tarjoaa monipuoliset mahdollisuudet viettää **vapaa-aikaa** niin unohtumattomissa **liikunta-, kulttuuri- ja elämispalveluissa** kuin **vapaa-ajan asunnoilla, veden äärellä ja luontokohteissa virkistyen**. Salo hyödyntää vahvuuksiaan, joita ovat **monimuotoinen luonto**, urheilu- ja harrastuspaikat, **elävät kylät** ja hyväntuulinen ilmapiiri.

- Hyödynnämme Salon **monipuolisia luontokohteita** sekä kuntalaisten hyvinvoinnin että **matkailun edistämisessä**.

Kaava-alueita koskevia kärkihankkeita strategiassa ovat **mahdollistava maankäyttö** sekä **elävät ja yhteisölliset kylät**. Salon kaupungin elinvoiman takaamiseksi strategiakaudella parannetaan kaavoituksen sujuvuutta, vauhditetaan keskustan kehittämistyötä sekä huolehditaan **taajamien tarkoituksenmukaisesta maankäytöstä**.

Eläviin ja yhteisöllisiin kyliin liittyen kaupungin tulee osaltaan huolehtia **kylien elinvoimasta** muun muassa **palveluiden ja maankäytön keinoin**.

3.6 Rakennusjärjestys

Salon kaupungin uusi rakennusjärjestys on kaupunginvaltuuston 14.12.2020 hyväksymä ja astunut voimaan 1.2.2021.

3.7 Salon kaupungin ohjelmat ja suunnitelmat

Alueidenkäyttösuunnitelmien, rakennusjärjestyksen ja strategian isäksi yleiskaavatyössä on huomioitava laaditut ohjelmat ja suunnitelmat tarpeen mukaan. Yleiskaavalliseen ohjelmaan laaditut raportit ja selvitykset, jossa luodaan pitkän aikavälin suuntaviivat Salon kaupungin maankäytön tarkemman suunnittelun pohjaksi. Elinkeinopoliittisen ohjelman tavoitetta kehittää yritysten toimintamahdollisuuksia. Muita mahdollisesti huomioitavia ohjelmia ja suunnitelmia ovat mm. ilmasto- ja ympäristöohjelma ja maapoliittinen ohjelma.

3.8 Liikennettä koskevia suunnitelmia ja ohjelmia

Teijo-Mathildedalin osayleiskaavassa osoitetun uuden Teijontien linjauksesta (alueellinen pääväylä) on neuvoteltu Varsinais-Suomen ELY-keskuksen Liikenne-vastuualueen kanssa 13.4.2021. Yhteisesti todettiin, ettei Tullintien eteläpuolen linjaus, joka kaartuu itään Matildankaaren olemassa olevan asuinalueen eteläpuolitse, ole enää ajankohtainen. Ko. osuus päätettiin poistaa kaavoista. Sen sijaan Tullintien pohjoispuolelle tulee ELY-keskuksen mukaan jättää 24 metriä leveä tievaraus (Susan Nylander, sähköposti 22.4.2021). Teijontien jatke parantaisi liikenneturvallisuutta ja helpottaisi liikkumista alueen tieverkolla, joka erityisesti kesäisin on ajoittain ruuhkainen.

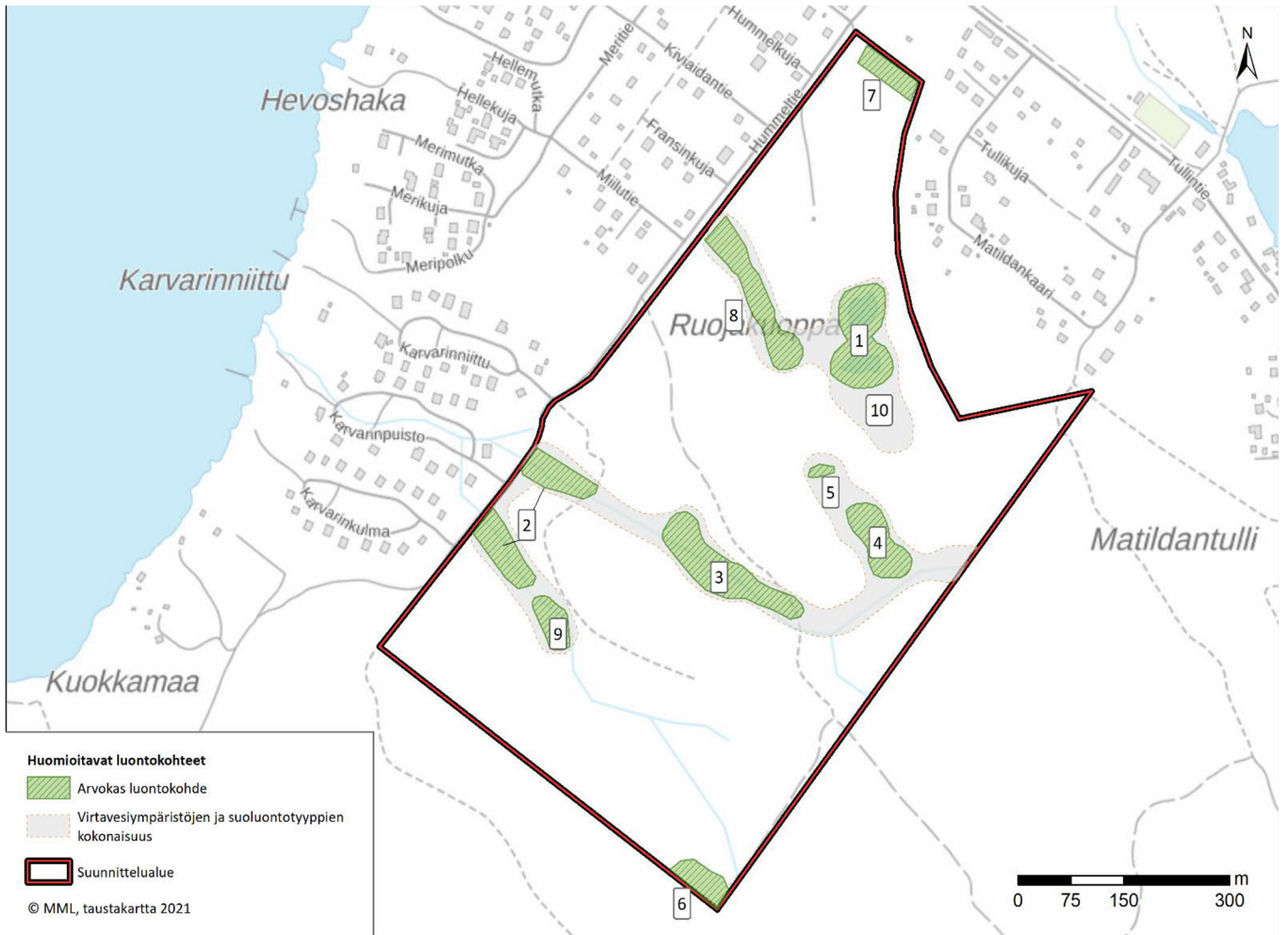


Kuva 21. Teijontien jatke eroaa Kiikunmäen kohdalla etelään Teijontiestä ja yhtyy Tullintiehen. Alustava linjaus on merkitty karttaan punaisella.

3.9 Luontoselvitykset

Alueelle on laadittu seuraavat luontoselvitykset: Mathildedalin maankäytön kehittämissuunnitelma - Luontotarvot (FCG 2021), Salon Teijon Matildanpuiston asemakaava alueen luontotyyppi- ja kasvillisuus selvitys (Suomen Luontotieto Oy 2021), Salon Teijon Matildan Tammipuiston asemakaava-alueen luontotyyppi ja kasvillisuus selvitys (Suomen Luontotieto Oy 2021) ja Matildan Tullinmetsän luontoselvitys (Laatunmaa 2010). Lisäksi työtä varten laadittiin Natura-arvioinnit: Luonnonsuojelulain 65 § mukainen Natura-vaikutusten arvio koskien Salon Matildan Tammipuiston ja Tullintien asemakaavojen toteutumisen vaikutuksia Teijon Ylänkö nimiselle Natura-alueelle ja sen päivitys (Suomen Luontotieto Oy 2022 ja 2023) ja Luonnonsuojelulain 65 § mukainen Natura-vaikutusten arvio koskien Salon Matildan Tullimetsän osayleiskaavan toteutumisen vaikutuksia Teijon Ylänkö nimiselle Natura-alueelle (Suomen Luontotieto Oy 2022).

Kuvassa 22 on kuvattu alueelta löytyneet luontokohteet. Kohteet ovat säilyneet ennallaan, koska samat kohteet olivat jo vuoden 2010 selvityksessä.



Kuva 22. Suunnittelualueen arvokkaat luontokohteet:

1. Suoreunaiset, alle 1ha kokoiset lammet (Vesil 11\$, silmälläpidettävä luontotyyppi; saraneva (VU))
Kirkasvetiset, nevarunaiset lammet (mahd. lähdevaikutteisia). Lampia on kaivettu vuosina 1915-1916, mutta ne ovat luonnontilaistuneet. Toinen lammista oli vuonna 2021 kuivan kesän vuoksi miltei kuiva (vesi virtaa pois lammesta ojaa pitkin). Rantojen kasvillisuus on saranevaa (NT): valtalajit pullosara ja jouhisara, pohjakerroksen valtalajeja rahkasammalet.
2. Purot (uhanalainen luontotyyppi Havumetsävyöhykkeen purot ja pikkujoet, VU)
Alueelle sijoittuu kaksi kirkasvetistä, hiekkapohjaista puroa, joiden uomia on todennäköisesti aikoinaan suoristettu. Etenkin uomien länsiosassa on myös luonnontilaisen kaltaisesti meandroivia osuuksia ja niiden välittömän lähiympäristön kasvillisuus on edustavaa. Purot eivät ole Vesilain mukaisia suojeltuja luontotyyppiä.
3. Virtavesiuomien välittömät lähiympäristöt (MetsäL 10\$, uhanalainen luontotyyppi: luhtanevatorpi EN, isovarpuräme, VU, sararäme, VU,)
Virtavesiuomien välittömässä lähiympäristössä esiintyy vaihtelevan laajuisesti ruohoista luhtanevatorpea ja saraikkoista rämettä ja osin tavanomaisempaa mustikkatyyppin kangasmetsää. Puuston muodostavat männyt, kuuset, hieskoivu ja tervaleppä. Kasvillisuus: pullo- ja jouhisara, luhtavilla, viitakastikka, suo-orvokki, raate ja reunustavilla isovarpurämeosuuksilla suokukka, juolukka sekä suopursu. Pohjakerroksessa korpi- ja harprarahkasammal.
4. Vähäpuustoinen suo (MetsäL 10\$, tupasvillärämeet VU, isovarpuräme VU)
Ojittamaton vähäpuustoinen suo. Puusto on mäntyvaltaista ja kitukasvuista. Seassa kasvaa hieskoivua. Kasvillisuus: tupasvilla, suokukka, juolukka ja suopursu.
5. Vähäpuustoinen suo (MetsäL 10\$, Saraneva VU,)
Pienialainen kallioiden väliseen painanteeseen muodostunut saraneva. Alue on ojittamaton ja sen vesitalous on luonnontilainen. Kasvillisuus: luhtavilla, jouhisara.
6. Vähäpuustoinen kallioalue (MetsäL 10\$)
Vähätuottoinen, jäkälävaltainen kallioalue, jossa kasvaa kitukasvuista mäntyä. Poronjäkälien ohella alueella esiintyy mm. kanervaa.

7. *Lehtolaikku (Metsäl 10\$)*
Vanhalle pellolle muodostunutta lehtokasvillisuutta. Puusto on nuorehkoa ja koivuvaltaista. Sekapuuna esiintyy kuusta, raitaa, vaahteraa ja tammea. Pensaskerroksessa esiintyy pihlajaa ja tuomea. Kasvillisuus: sudenmarja, puna-ailakki, rätvänä, valkovuokko, pystykiurunkannus, punaherukka, rohtotädyke, keltamo ja kultapiisku.
8. *Suojautti (Metsäl 10\$, kangas- ja korpirämeet, kangaskorvet)*
Ojittamaton kangasräme ja korpiräme sekä kangaskorpikuvio. Puusto mäntyä, koivua ja alikasvoksena kuusta. Kasvillisuus: mm. juolukka, pallosara, maariankämmekkä.
9. *Suojautti (Metsäl 10\$, kangaskorpi)*
Harvennettua sekapuustoa kasvava kangaskorpikuvio virtavesiuoman läheisyydessä. Kasvillisuus: puolukka mustikka, pallosara, karhunsammal.
10. *Suoluntuotyyppisiä pintavesikohteiden ympäristössä (Metsäl 10\$, kangaskorpi)*
Aikoinaan perattujen virtavesiuomien ja lampien lähiympäristössä on muuta ympäristöä kosteampia luontotyyppisiä, luontotaltaan (puustoltaan) muuttuneita suoluntuotyyppisiä.

3.10 Teijon kansallispuisto

Teijon kansallispuisto on perustettu 1.1.2015 (Laki Teijon kansallispuistosta 1260/2014). Puiston pinta-ala on noin 34 neliökilometriä. Kansallispuisto perustettiin varsinaissuomalaisessa kulttuurimaisemassa säilyneen salomaaluonnon eliöstön, geologisten ominaispiirteiden ja maiseman sekä siihen kuuluvan kulttuuriperinnön suojelemiseksi ja hoitamiseksi sekä yleistä virkistys- ja retkeilykäyttöä ja luonnonharrastusta varten. Puiston ytimen muodostavat 2 300 hehtaarin laajuinen Teijon retkeilyalue ja siihen liittyvät Hamarijärven ja Punasuon suojelualueet. Alueella on myös arvokasta kulttuuriperintöä kuten historiallinen Kirjakkalan ruukki.

Teijon kansallispuiston alueelle on laadittu hoito- ja käyttösuunnitelma vuosille 2011-2026 (Metsähallitus 2012). Hoito- ja käyttösuunnitelma sovittaa yhteen suunnittelualan eri maankäyttömuodot siten, että luontoarvot säilyvät ja alueen merkitys virkistys- ja luontomatkailukohteena kasvaa. Hoito- ja käyttösuunnitelma ollaan päivittämässä tuleville vuosille.

Yrityssalo koordinoi vuosina 2014-2015 Teijon kansallispuistosta kasvun eväät -kehittämishanketta (Teijon kansallispuistosta kasvun eväät 2014-2015, loppuraportti 9.9.2015, Yrityssalo Oy). Hankkeen tavoitteena oli parantaa Teijon kansallispuistossa ja sen vaikutusalueella olevien yritysten toimintaympäristöä ja toimintaedellytyksiä. Teijon kansallispuiston vaikutusalueella olevien yritysten on huomioitava kestävä matkailu sekä luonto- ja kulttuuriperintöarvot omassa liiketoiminnassaan. Kestävällä matkailulla tarkoitetaan taloudellisesti kannattavaa toimintaa, joka ei tuhoa ympäristöä ja paikalliskulttuuria.

3.11 Mathildedalin matkailun kehittämissuunnitelma

FCG on laatinut Yrityssalon toimeksiannosta Mathildedalin matkailun kehittämistä koskevan suunnitelman tähtäimenä vuosi 2026. Raportti valmistui keväällä 2021. Työ tehtiin tiiviissä yhteistyössä alueen asukkaiden, yrittäjien ja viranomaistahojen kanssa.

Raportissa todetaan, että Mathildedalin ydinvetovoimatekijät ovat elävä ja moderni ruukkikylä, kansallispuisto ja aktiviteetit, meri ja sen läheisyys sekä lähiruoka ja paikallistuotteet. Nämä tekijät ovat samalla erotautumis- ja kilpailutekijöitä matkailumarkkinoilla.

Mathildedalin ruukkikylän kasvun haasteita puolestaan ovat erityisesti yrityksille sopivien toimitilojen ja tonttien sekä majoituskapasiteetin puute. Suuri osa alueen vieraista on päiväkävijöitä, joiden määrä on kasvanut ja aiheuttanut omalta osaltaan haasteita erityisesti kesäsesonkina.

Tavoitetilassa vuonna 2026 Mathildedalin elävä, moderni ja paikallisuutta korostava ruukkikylä kansallispuiston keskellä ja kulttuurihistoriallisessa miljöössä mahdollistaa ympärivuotisen monipuolisen matkailu- ja palveluyritystoiminnan alueella. Tavoitteena on nostaa kävijöiden määrä vuositasolla 200 000:n. Tullimetsän

osalle on oletuksena arvioitu kaupallisen majoituksen osuudeksi 2/3 uudisrakennusoikeudesta, lopun kolmanneksen ollessa loma- ja asuinrakentamista. Alueen tulevaisuuden osalta kaavoitettavana olevien Tullimetsän ja Tammipuiston alueiden kehittyminen on nähty tärkeänä.

3.12 Kylien Salo

Mathildedal oli mukana myös vuonna 2013 alkaneessa Kylien Salo- ja sen jatkohankkeessa, joissa tavoitteena oli edistää osallisuutta ja kehittää kaupunkia yhdessä paikallisten toimijoiden kanssa (<https://kylien-salo.wordpress.com/>). Hankkeissa kaupungin palkkaama kyläasiamies neuvoi ja tuki kyliä ja yhdistyksiä. Kyläasiamies auttoi kyliä mm. suunnittelemaan omia Leader- ja muita hankkeita. Kylien tiedotusta ja markkinointia kehitettiin tavoitteena saada uusia asukkaita ja lisää matkailijoita. Viimeisin kylien kehittämishanke – Kylien ja kortteiden Salo – päättyi vuoden 2019 lopussa.

3.13 Mathildedalin maankäytön kehittämissuunnitelma

Metsähallitus on laatinut Matildan Tullimetsän kehittämissuunnitelman yhteistyössä Salon kaupungin maankäyttöpalvelujen kanssa. Työ valmistui maaliskuussa 2022. Työssä tutkittiin alueen maankäyttömahdollisuuksia osana Mathildedalin kokonaisuutta. Tavoitteena oli löytää alueelle korkeatasoinen, mielenkiintoinen, tulevaisuuden huomioiva, toteuttamiskelpoinen ja toimiva kokonaisratkaisu. Tavoitteena oli sijoittaa Tullimetsän alueelle palveluja ja asumista. Alueelle laadittiin kolme erilaista vaihtoehtoa, joiden rakennusoikeus oli 25 000 – 33 000 k-m². Laaditut vaihtoehdot on esitetty kuvassa 23.



Kuva 23. Mathildedalin maankäytön kehittämissuunnitelma; vaihtoehdot 1, 2a ja 2b.

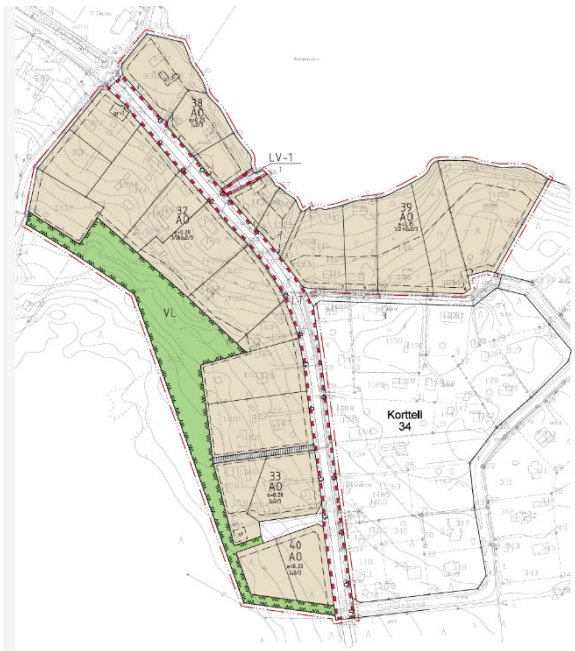
3.14 Vireillä olevat kaavahankkeet

Suunnittelualueella on vireillä Tammipuiston asemakaava (A167), joka sisältyy kaupunginvaltuuston 19.4.2021 § 41 hyväksymään kaavoituskatsaukseen 2021. Tarkoituksena on kehittää Tullintien pohjoispuolella sijaitsevaa Tammipuiston aluetta Mathildedalin matkailua tukevana alueena, johon voisi sijoittua mm. majoituspalveluja ja niitä tukevia palveluja. Tavoitteena on ympärivuotinen toiminta. Kaavaluonnos oli nähtävillä 18.5.-17.6.2022. Tammipuiston asemakaavahankkeesta löytyy lisätietoa osoitteessa <https://salo.fi/tammipuisto/>.



Kuva 24. Tammipuiston asemakaavan muutosluonnos 18.4.2022. Ei mittakaavassa.

Kaava-alueen itäpuolella on vireillä myös Tullintien asemakaavahanke. Tullintien asemakaavaluonnos oli nähtävillä 4.12.2017 – 4.1.2018. Tullintien kaavamuutoksen tarkoituksena on päivittää kaava vastaamaan olemassa olevaa tilannetta ja tutkia kaupungin omistaman alueen kaavoittaminen. Lisäksi tavoitteena on tarkastella rantarakennuspaikkojen saunojen sijoitteluun ja viemärointiin liittyviä asioita sekä Tullintien kevyen liikenteen ratkaisuvaihtoehtoja ja aluevaraustarpeita. Tullintien asemakaavahankkeesta löytyy lisätietoa osoitteessa <https://salo.fi/Tullintie/>.



Kuva 25. Tullintien asemakaavan muutosluonnos 14.11.2017. Ei mittakaavassa.

4. OSAYLEISKAAVATYÖN TAVOITTEET

Matildan Tullimetsän suunnittelualueelle on tarkoitus laatia oikeusvaikutteinen osayleiskaava. Yleiskaavoituksen yleisenä tavoitteena on toimintojen yhteensovittaminen. Osayleiskaava tulee ohjaamaan alueen tarkempaa suunnittelua.

Matildan Tullimetsän osayleiskaavoituksen tavoitteena on suunnitella Tullimetsän ja siihen liittyvän Tullintien alueiden toiminnot sovittaen ne yhteen kulttuurihistoriallisesti merkittävän Mathildedalin ruukkikylän ja Teijon kansallispuiston toimintojen ja arvojen kanssa. Tavoitteena on, että kaava-alueelle osoitetut uudet toiminnot tukeutuvat olemassa olevaan rakenteeseen niin toiminnallisesti kuin visuaalisestikin sekä lisäävät alueen kilpailukykyä ja elinvoimaa mm. mahdollistaen uusien yritysten syntymisen alueelle ja lisäten alueen houkuttelevuutta niin vakituksena kuin myös vapaa-ajan asuinalueena.

Elinvoiman ja kilpailukykyyn osalta keskeisenä tavoitteena on alueen matkailuelinkeinojen kehittäminen. Tarkoituksena on monipuolistaa ja lisätä matkailu- ja majoituspalveluita, jotka tukevat sekä ruukkikylän että Teijon kansallispuiston toimintoja. Yleiskaavoituksen tavoitteena on mahdollistaa myös uusien aktiviteettien ja palvelukonseptien syntyminen alueelle.

Idyllinen Mathildedal tarjoaa jo nykyisellään erilaisia asumisvaihtoehtoja niin vakituiseen kuin vapaa-ajan asumiseen. On varsin todennäköistä, että kysyntä tulee kasvamaan Mathildedalinkin alueella, koska ajankohdattaiset ilmiöt – kakkosasuntojen buumi, citymaalaisuus ja paluu juurille – houkuttavat kaupunkiväestöä ainakin kausittain myös harvaan asutuille alueille ja lisäksi digitalisaatio mahdollistaa monipaikkaisen arjen elämiseen.

Yleiskaavoituksen tavoitteena onkin tarjota lisää monipuolisia kyläasumisen vaihtoehtoja sekä uusia asukaille suunnattuja palveluja. Toiveena on asukasmäärän kasvu ja sen myötä kylän elinvoiman lisääntyminen ja kyläkoulun säilyminen. Kylän elinvoima on edellytys idyllin säilymiselle.

Yhtenä yleiskaavoituksen erityistavoitteena on alueen liikennejärjestelyjen kehittämisen mahdollistaminen tulevaisuudessa ja paikoitusalueiden lisääminen. Erityisenä pullonkaulana alueella on liikenteen osalta Bremerintien, Matildan puistotien ja Tullintien liittymäalue, jonka osalta on keskusteltu Varsinais-Suomen ELY-keskuksen kanssa. Tarkoituksena on, että yleiskaava mahdollistaa Bremerintien rauhoittamisen ohikulkuliikenteeltä, mikäli se katsotaan tulevaisuudessa tarpeelliseksi. Paikoitustilaa Mathildedaliin tarvitaan lisää: erityisesti kesällä matkailusesongin ollessa kiihkeimmillään parkkipaikat loppuvat kesken.

Osayleiskaavan ympäristötavoitteita ovat luonto- ja maisema-arvojen sekä kulttuuriperinnön huomioiminen ja säilyttäminen. Tavoitteena on, että kaava-alueen toiminnot voisivat tukea olemassa olevia arvoja ja tuoda mahdollisesti jopa lisäarvoa alueelle. Erityisen tärkeää on suunnitella uudet toiminnot siten, että ne luovat ehyen kokonaisuuden yhdessä arvokkaan ruukkikylän kanssa ja toisaalta sopeutuvat suunnittelualuetta ympäröivään kansallispuistoon.

Ilmastotavoitteiden osalta kaavatyössä tullaan käyttämään KILVA-työkalua (Ilmastokestävä kaavoitus, <https://www.ymparisto.fi/KILVA>), jonka avulla nostetaan esiin ilmastokestäviä ratkaisuja maankäytön suunnittelussa. Työkalussa on huomioitu sekä ilmastomuutoksen hillitseminen että siihen sopeutuminen. Ilmastovaikutuksia arvioidaan KILVA:ssa neljän osion avulla, jotka ovat

- 1) luonnonvarojen käytön minimointi,
- 2) kestävä elämäntavan mahdollistaminen,
- 3) kulutuksen päästöjen minimointi ja
- 4) ilmastomuutoksen aiheuttamiin riskeihin varautuminen.

Työkalun lopputuloksena syntyy ”tarkistuslista” seikoista, jotka kuvaavat kaavan vahvuuksia ja heikkouksia.

Tulokset ovat lähtökohtana tarkemmille selvityksille tai jatkokeskustelulle.

5. OSAYLEISKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu perustuu pääosin alueelle laadittuihin suunnitelmiin, kehittämis- sekä luontoselvityksiin. Kaavatyössä on hyödynnetty Metsähallituksen laatimaa Mathildedalin maankäytön kehittämissuunnitelmaa (FCG 2022) ja Mathildedalin matkailun kehittämissuunnitelmaa (FCG 2021) sekä alueelle laadittuja luontoselvityksiä. Kaavan rakenne on sellainen, että uusi maankäyttö tukeutuu olevaan liikenneverkkoon ja rakennettavien alueiden ja Teijon kansallispuiston väliin jää virkistysalueita. Alueen pohjoisosassa on asemakaavatyö vireillä ja yleiskaavaratkaisu on siltä osin yhtenevä asemakaavoituksen tavoitteiden kanssa. Kaava-alueelle on osoitettu viisi muuttuvaa maankäytön aluetta käyttötarkoituksmerkinnöillä. Teijon kansallispuisto on osoitettu luonnonsuojelualueena.

5.2 Mitoitus

Osayleiskaavassa ei osoiteta rakennusoikeuksia eikä rakennuspaikkojen määriä. Kaava-alueen pinta-alasta 30,0 hehtaaria on varattu maankäytölle ja 31,2 hehtaaria on retkeily- ja virkistysalueita. Luonnonsuojelualueita on 6,8 hehtaaria. Asuntoalue (A) varausta on 2,8 ha, yhdistettyä asunto- ja loma-asumisaluetta (A-RA) on 14,1 ha ja loma- ja matkailualuevarauksia (R-1, R-2) on 13,1 ha. Kehittämissuunnitelmasta voidaan arvioida jossain määrin rakentamismäärää, mutta lopullinen rakennusoikeus tarkentuu asemakaavatyössä. Kehittämissuunnitelmassa erillisten asuin-/lomarakennusten osuus olisi n. 20-30% toteutustavasta riippuen. Lisäksi kaavamääräys mahdollistaa asumisen myös muille maankäyttöalueille, joten suoraan vakinaiselle asumiselle osoitettavaa määrää on vaikea arvioida. Alueella olevan yleisen käytännön mukaan loma-asuntoja on muutettavissa vakituiseen asumiseen, joten myös tämä tuo epävarmuutta vakituisen väestönlisäyksen laskentaan.

5.3 Aluevaraukset

Hummeltien varteen on osoitettu loma- ja matkailualuevarauksia (R-1, R-2) sekä asumista ja loma-asumista yhdistävä aluevaraus (A-RA). Tullintien alueelle on osoitettu asuntoalue (A-1) ja loma- ja matkailualue (R-1). Loma- ja matkailualuemerkintään on sisällytetty mahdollisuus asuntorakentamiselle, mutta sen tarkempaa sijoittumista ja volyyymiä ei tutkita osayleiskaavan yhteydessä, vaan se tehdään asemakaavoituksen kautta. Samoin A-RA-alueen tarkempi maankäyttö tutkitaan asemakaavoituksella. Teijon kansallispuiston alue, johon sisältyy Matildanojan Natura-kohde, on osoitettu luonnonsuojelualueena (SL). Muu kaava-alue on erityyppisiä virkistysalueita (VL, VR-1, VR-2).

Alue voidaan asemakaavoittaa vaiheittain ja siten tarpeen mukaan. Kaavan aluevarausten väljyys mahdollistaa asemakaavoituksessa nopeampaan markkinatilanteen reagointiin. Lisäksi merkintä mahdollistaa asemakaavoituksen laatimisen kunkin ajankohdan markkinatilanteen mukaisena ja siten reagoinnin maankäytön tarpeisiin ja pidemmällä tähtäimellä voidaan välttää poikkeamislupamenettelyitä, joilla alueen olevaa rakennuskantaa on jo nyt kehitetty vakinaisen asumisen suuntaan.

5.4 Palvelut

Yleiskaava-alueelle ei osoiteta erillisiä alueita palveluja varten, vaan alueelle on mahdollista sijoittaa pieni- ja muotoisia, alueen toiminnallisuutta tukevia, palveluja. Julkisia palveluita kaava-alueelle ei esitetä.

5.5 Liikenne

Uudet alueet tukeutuvat olevaan tie- ja katuverkkoon, joten uutta kokoojakatua ei tarvitse toteuttaa muuta kuin Hummeltien jatko, jonka toteutettava osuus nykyisellään on sorapintainen yksityistie. Hummeltien jatke osoitetaan kokoojakatuna nykyisen tien jatkeeksi n. 500 m. Tämä edellyttäneen tien rakentamista rakennekerroksineen kokonaan uudestaan, mikäli nykyinen rakenne ei vastaa kadulle vaadittavaa tasoa. Maankäyttöalueiden sisäistä liikenneverkkoa kaavassa ei esitetä.

Teijontien oikaisua ei esitetä kaavassa, voimassa oleva lainsäädäntö ei mahdollista tien toteuttamista. Teijontie-Bremerintie-Tullintielle on toteutettu kylätie n. 1,3 km., josta on saatu hyviä kokemuksia ja siten tie saataan jättää pysyvästi kylätieksi. Suunniteltu oikaisu ei tue tätä tehtyä ratkaisua, eikä saavutettava hyöty ole merkittävä huomioiden, että vuorokausitasolla raskaan liikenteen määrä on noin 20-30 (Väylävirasto: <https://suomenvaylat.vayla.fi/>). Näistä noin kymmenen on joukkoliikenteen ajoa. Hummeltie osoitetaan alueen kokoojakatuna, tien välityskyky riittää käsittämään alueiden toteutuksen myötä syntyvän liikenteen kasvun. Tiessä riittää leveyttä sen verran että Teijontie-Bremerintie-Tullintiellä olevaa kylätie ratkaisua voisi soveltaa myös Hummeltiellä. Tien suoruus ja hyväkuntoisuus saattaa johtaa jo nykyisten käyttäjien toimesta tarpeettoman koviin ajonopeuksiin.

Yleiskaavassa ei esitetä erillisiä pysäköintialueita; nykyinen Tullintien alussa oleva alue jäänee edelleen käyttöön. Aluevarauksiin on annettu erillinen määräys, jonka pohjalta alueille voidaan sijoittaa käyttöä palvelevia pysäköintialueita. Asemakaavassa voidaan osoittaa niiden sijainti, jos niin koetaan tarpeelliseksi. Toiveet pysäköintialueiden järjestämiseksi ennen kyläaluetta eivät ole yleiskaavallisia asioita ja voidaan toteuttaa ilman kaavaakin.

Joukkoliikenne alueelle tulee Salon suunnasta Teijontietä pitkin ja päätepysäkki on kaava-alueella nykyisellä pysäköintialueella Tullintien alkupäässä. Tähän ei esitetä muutosta. Linja 30 kulkee kesäisin päivittäin seitsemässä vuorossa kahden tunnin välein Salon keskustaan ja talvisin tunnin välein 11 vuoroa. Kaavatyön johdosta muutoksia joukkoliikennepalveluihin ei esitetä.

5.6 Suojelu

5.6.1 Kulttuuriympäristö

Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY) on osoitettu kaavakartalla ja niiden huomiointiin on liitetty osayleiskaavamääräyksiä. Kaava-alueeseen sisältyy pieni alue Mathildedalin ruukkiyhdyshdyskunnasta (rky). RKY-alueeseen sisältyvä osa on jo asemakaavassa, joka ohjaa rakentamista siltä osin.

Maakunnallisesti merkittävä rakennetun ympäristön aluekokonaisuus: Mathildedalin teollisuusmiljö on laajempi kokonaisuus ja pitää sisällään em. RKY-kohteen. Maakunnallisesti merkittävä kohde on osoitettu kaavakartalla (srr-1) ja myös siihen on kohdistettu osayleiskaavamääräyksiä. Alueesta suurin osa on asemakaavoituksen piirissä ja osalle aluetta onkin vireillä asemakaavan muutos: Tammipuiston asemakaavan muutos, joka on ollut luonnoksena nähtävillä. Alueelle sijoittuu osin uutta R-1-aluetta, jonka toteutusta ohjataan tarkemmin asemakaavalla.

Tiedossa olevat muinaisjäännöskohteet on osoitettu kaavakartalla ja niiden huomiointiin on liitetty osayleiskaavamääräys.

5.6.2 Luonto

Teijon kansallispuiston alue, johon sisältyy Matildanojan Natura-kohde, on osoitettu luonnonsuojelualueena (SL). Matildanojan Natura-kohde sekä kaakkois- ja lounasrajoilla kaava-alueelle ulottuva n. 10 metrin levyinen Natura-alue on osoitettu Natura-alueena (nat). Muu rakentamisen ulkopuolelle jäävä kaava-alue on erityyppisiä virkistysalueita (VL, VR-1, VR-2).

Luontoselvityksessä löytyneet luontokohteet (kuva 22) osoitetaan luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeinä alueina (luo). Luontokohteiden muodostamat kokonaisuudet on osoitettu ohjeellisena luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeiden alueiden muodostamana kokonaisuutena (luo). Luo-alueisiin liittyy osayleiskaavamääräys.

VR-alueille on annettu osayleiskaavamääräys, jolla on asetettu MRL 128 §:n mukainen luvanvaraisuus maise-
maa muuttaville toimenpiteille. Alueille voi myös sijoittaa kevyitä rakennuksia/rakenteita sekä alueen sisäisiä liikennejärjestelyjä asemakaavassa tarkemmin määriteltävällä tavalla.

VR-alueelle on osoitettu kaksi ulkoilureittiä. Toinen sijoittuu olevalle polkuyhteydelle, toinen on uudella maastokäytävällä. Kaava-alueen ulkopuolella nämä reitit liittyvät oleviin kansallispuistoon rakennettuihin reitteihin ja siten kytkevät kaava-alueen laajempaan virkistysverkkoon. Lisäksi Hummeltie ja Tullintie on osoitettu maakuntakaavan mukaisesti ulkoilureitteinä ja nämä reitit palvelevat laajempaa, seudullista yhteyttä.

5.7 Tekninen huolto

Kaava-alueen läheisyydessä on vesi- ja viemärijohdot, joihin alue on kytkettävissä. Tarkemmassa suunnittelussa tulee selvittää mahdollinen paineenkorotusaseman toteuttaminen lisääntyvän käyttäjämäärän johdosta. Alue on liitettävissä olevaan sähköverkkoon. Hummeltien itäpuolella on kaksi puistomuuntamoita, mahdollinen lisärakentamistarve sijaintineen ratkaistaan asemakaavassa. Yksittäisiä puistomuuntamoita ei esitetä yleiskaavatasolla. Tullimetsän alueella oleva antennimasto on merkitty kohdemerkinnällä ja suojavyöhykkeellä.

6. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

6.1 Vaikutusarvioinnin tausta

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 § 1 mom. mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitettäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 § tarkentaa, että kaavan vaikutuksia selvitettäessä on otettava huomioon aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset:

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön;
- 6) elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

Matildan Tullimetsän osayleiskaavan vaikutusarviointi perustuu käytössä oleviin perustietoihin, selvityksiin, suunnitelmiin, maastokäynteihin, osallisilta saatuihin lähtötietoihin, lausuntoihin ja mielipiteisiin sekä laadittavien suunnitelmien ympäristöä muuttavien ominaisuuksien analysointiin. Keskeisenä lähtötietona vaikutusarvioinnissa ovat olleet alueelle laaditut kehittämissuunnitelmat sekä luontoselvitykset. Selvitykset ovat lähes asemakaavatasoisia, joten näin ollen riittäviä kaavatyössä.

Vaikutuksia arvioidaan koko siltä alueelta, johon ympäristössä tapahtuvien muutosten vaikutusten oletetaan ulottuvan. Kaavahankkeen merkittävimmiä vaikutuksiksi on tunnistettu maankäytön muutoksen mukanaan tuomat vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön, luontoon, kulttuuriperintöön, liikenteeseen, yhdyskuntatalouteen ja elinkeinoelämään, ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön sekä ilmastoon kohdistuvat vaikutukset. Yhdyskuntarakenteen ja rakennetun ympäristön, liikenteen ja kulttuuriperinnön osalta arviointi kohdistuu kaava-alueella laajemmalle alueelle. Ne maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n lisäyksen aihepiirit, joihin ei voida katsoa kohdistuvan vaikutuksia tai vaikutukset jäävät vähäisiksi, on jätetty käsittelemättä seuraavassa vaikutuksia koskevassa luvussa.

6.2 Vaikutukset

6.2.1 Yleispiirteiset kaavat/suunnitelmat

Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista kaavaa koskevia tavoitteita oli erityisesti:

- Tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä.
- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

Osayleiskaavalla mahdollistetaan alueen kehittäminen alueen ominaispiirteet ja vahvuudet huomioiden. Alueelle on mahdollista sijoittaa yritystoimintaa kuin myös vakituista asumista. Pääpaino on alueeseen liittyvällä matkailun kehittämisellä ja siihen liittyvällä toiminnalla. Kaavassa on huomioitu valtakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät kulttuuriympäristöt, kuin myös muinaismuistot sekä suojellut luontokohteet ja alueen sisäiset luontoarvot. Valtakunnallisella tasolla merkittävät kohteet: Mathildedalin ruukkiyhteiskunta sekä Teijon kansallispuisto, on huomioitu kaavassa merkinnöillä ja määräyksillä.

Maakuntakaava osoittaa alueelle taajamatoimintojen aluetta (A), pohjoisimman alueen osa on Natura-alueita sekä Teijon kansallispuistoa suojelualueena (S) tunnettujen rajausten mukaisina.

A-alueelle on annettu 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 taajamakuvaalliset ominaispiirteet huomioitavaa.

Mathildedalin kylä ja teollisuusympäristö on maakuntakaavassa valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä vaalittava rakennettu ympäristö (sra), mikä on otettu huomioon suunnittelualueen taajamarakenteessa, mitoituksessa ja rakentamisen mittakaavassa.

Maakuntakaavan ohjausvaikutus on huomioitu ja yleiskaavaa voidaan pitää maakuntakaavan mukaisena. Alueelle osoitetaan taajaman laajennusalueita alueen henkeä ja kehittämistarpeita vastaavasti. Yleiskaava tarkentaa maakuntakaavan aluevarausta siten, että alueelliset erityisarvot on huomioitu ja maankäyttö osoitettu luontevaan paikkaan. Kaava-alueen maankäyttö täydentää olevaa yhdyskuntarakennetta ja herkemmissä rakennetun ympäristön kohdissa on annettu tarkentavia määräyksiä alueiden yhteensovittamisesta.

Osayleiskaavaratkaisussa on huomioitu niin rky-alue kuin myös sra-alue ja esitetty ne voimassa olevien rajausten mukaisina. Natura-alue sekä Teijon kansallispuisto ovat myös rajausten mukaisia.

Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavassa alueella on kehittämisperiaatemerkinä: matkailun, retkeilyn ja virkistyksen kehittämisen kohdealue. Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät matkailun, retkeilyn ja virkistyksen kehittämisen kohdealue.

Merkinnälle on annettu suunnittelumääräys: Suunnitelmien ja toimenpiteiden tulee olla pitkäjänteisiä, ympärivuotisia toimintoja ja elinkeinoja tukevia sekä alueiden ominaispiirteitä hyödyntäviä, ja niiden on edistettävä kehittämisen kohdealueen toimintoja ja saavutettavuutta ekologisesti, sosiaalisesti ja taloudellisesti kestävällä tavalla.

Osayleiskaavan yhtenä tavoitteena on alueen matkailun, retkeilyn ja virkistyksen kehittäminen ja aluevarauksilla mahdollistetaan alueen matkailun kehittäminen kuin myös alueiden kytkeytyminen kokonaisvaltaisesti Matildan ja kansallispuiston olevaan palvelutasoon. Kaavavarauksilla mahdollistetaan alueen toteuttaminen vaiheittain ja pitkäjänteisesti.

Vanhentuneiden **asemakaavojen** osalta osayleiskaava ohjaa tulevia kaavamuutoksia ja aiempi tievaraus kylän läpi on poistettu kokonaan.

6.2.2 Yhdyskuntarakenne ja rakennettu ympäristö

Osayleiskaava-alueella ei juurikaan ole rakennettuja alueita, joten kaikki maankäytön alueet ovat uusia. Rakentamisen myötä alueelle tulee uusia asukkaita sekä muita käyttäjiä. Uudet alueet sijoittuvat pääosin Hummeltiehen tukeutuen. Tammipuiston alue eli kaava-alueen pohjoisin osa, sijoittuu Tullintien varteen, pohjoispuolelle. Rakentamisen keskittäminen Hummeltien läheisyyteen hillitsee yhdyskuntarakenteen hajautumista ja parantaa taajaman palveluiden kehittämistä sekä käyttöä. Yleiskaavalla muodostetaan täydentyvä matkailu-, lomailu- sekä asuntoalue, joka tukeutuu hyvin liikenneyhteyksiin. Näin ollen ei synny hajautunutta yhdyskuntarakennetta, vaan liikenteellisesti toimiva kokonaisuus. Kaavalla laajennetaan taajamaa huomioiden oleva yhdyskuntarakenne.

Osayleiskaavan uudet rakentamiseen osoitetut alueet ovat pääsääntöisesti loma- ja matkailurakentamista, mutta alueella mahdollistetaan myös asuntorakentaminen. Vähäisessä määrin alueelle voi sijoittua myös palveluita, mutta erillistä aluevarausmerkintää alueelle ei osoiteta, vaan tarkemmassa suunnittelussa voidaan määritellä alueen sisäisten palvelujen määrä.

Nykyisen, metsätaloukskäytössä olevan, alueen luonne muuttuu lomailu-, matkailu- tai asuinalueiksi. Tehokkaampi toteutus sijoittunee Hummeltien alkupäähän ja siellä on tiiviimpää toteutusta. Hummeltien loppupäässä tehokkuus jäänee kohtalaisen pieneksi ja siten muodostuvan alueen ilme on väljä ja matala.

Suunnittelualueen etelä- ja itärajoilla sekä aivan pohjoisosassa on Teijon ylängön Natura 2000 -aluetta. Lisäksi kaava-alue rajautuu etelässä ja idässä Teijon kansallispuiston alueeseen ja pohjoisin kärki on kansallispuistoa ja merkitty luonnonsuojelualueeksi. Uusien alueiden ja em. alueiden väliin on jätetty etelässä n. 30 metrin levyinen retkeily- ja ulkoilukäyttöön varattu alue, mutta muilla alueilla se on 50-400 metriä leveä vyöhyke.

6.2.3 Luonnonympäristö

Osayleiskaavan uudet rakentamiseen osoitetut aluevaraukset sijoittuvat metsäiselle alueelle, joka on luonteeltaan talousmetsää. Näin ollen kaavalla ei ole mainittavaa heikentävää vaikutusta luonnonympäristöön. Lisäksi aluevaraukset on asemoitu siten, että luontoarvoja sisältävät kohteet sijoittuvat lähes kokonaan retkeily- ja ulkoilualueille.

Asukkaiden käyttämä lähivirkistysalue muuttuu osittain rakennetuksi taajamaympäristöksi. Toisaalta aivan kaava-alueen läheisyydestä alkaa laajat ja yhtenäiset metsäalueet. Alueen läpi on osoitettu ulkoilureittejä, joiden kautta nämä metsäalueet on saavutettavissa.

Luo-kohteiden jäädessä rakentamisalueiden ulkopuolelle ja kun ne vielä pääosin sijoittuvat virkistysalueille, on niiden luontoarvojen säilyminen kaavallisesti turvattu. Tätä tukee myös kaavamääräys, joka kieltää suorituksesta niiden alueella luontoarvoja heikentäviä toimenpiteitä. Luontoselvityksen mukaiset luontokohteet on rajattu korttelialueiden ulkopuolelle lukuun ottamatta kahta kohdetta, joka voidaan ottaa huomioon tarkemmassa suunnittelussa; maankäytön aluevaraus sisältää alueen sisäiset virkistysalueet.

Kaava-alueen käyttäjämäärän kasvaessa tulee myös olemassa olevien polkujen ja retkeilyreittien käyttäjämäärä kasvamaan. Näin ollen myös Teijon kansallispuiston reitistön kulutus tulee kasvamaan. Täten kaavan vaikutus tulee ulottumaan kaava-alueen ulkopuolelle. Toisaalta kävijämäärän kasvu sekä kansallispuiston sisäänkäynnin luominen alueelle on ollut kaavan yksi tavoite, joten alueen toteutuksessa tulee kiinnittää huomiota polkuverkoston kestävään kehittämiseen. Kulutuksen kasvun voidaan olettaa kohdistuvan erityisesti kaava-alueen ja Tullintien väliselle osuudelle, koska aluetta saatetaan pitää lähimetsänä ja siten arkiliikunta saattaa kohdistua voimakkaammin näihin alueisiin.

Olemassa olevista sekä uusista reiteistä jotkin osuudet kulkevat luo-kohteiden läpi tai niiden reunustaa pitkien. Jos ulkoilijoiden liikkumista pystytään ohjaamaan riittävästi, eikä kulkeminen harhaudu olevaa polku-uraa leveämmälle, ei kulkemisesta aiheudu nykyistä merkittävämpää haittaa jatkossakaan. Kuivassa maastossa polku-uralla pysyminen lienee todennäköistä, mutta kosteammassa kohdissa tulee kiinnittää huomiota riittäviin rakenteisiin, jotta kulkeminen ei siirtyisi polku-uran viereen kuivempaan kohtaan ja siten lisää kulutusta paikassa, jossa sitä ei haluta. Kaava-alueen luo-kohteet, joiden kautta ovat reitit ja uudet reitit osoitetaan, ovat vahvasti kosteita alueita, joten näiden suunnitteluun ja toteutukseen tulee kiinnittää huomiota. Kansallispuiston puolella, johon nämä reitit yhdistyvät, maaperä on kallioisempaa. Täten ne eivät ole erityisen herkkiä kulutukselle. Retkeilyalueen hoito- ja käyttösuunnitelman päivitys on käynnissä ja siinä on mahdollista ottaa kantaa myös reitistön kestävään käsittelyyn ja opastukseen.

Toinen kaavassa osoitetuista ulkoilureiteistä sijoittuu olemassa olevalle metsätalousuralle, joka liittyy kansallispuiston reittiin kaava-alueen ulkopuolella, joten sen hyödyntäminen osana kulkemista vaikuttaa luontoarvoihin vähäisesti. Uusi reitti Tullinmetsän pohjoisosaan lisää osaltaan metsäalueen kulutusta ja reitin perustaminen muuttaa hieman luonnonympäristöä.

Luontoselvityksessä havaittiin muutamia huomionarvoisia lintulajeja, joiden tärkeimmät mahdolliset pesimäympäristöt sijoittuvat nyt rakentamisen ulkopuolelle rajatuilla tärkeillä luontokohde-alueilla. Muutoin suunnittelualue on melko tavanomaista talousmetsäaluetta, eikä polkuverkoston käytön lisääntyminen aiheuta siten linnustolle merkittäviä häiriötekijöitä.

6.2.4 Vaikutukset Natura-alueisiin

Alueelle on laadittu Natura-arvio kaavan vaikutuksista. Selvityksen mukaan Natura-alueeseen ei kohdistu suoria vaikutuksia.

Epäsuorana vaikutuksena on rakentamisaikainen melu ym. häiriöt, joka voi johtaa herkimpien lintulajien, kuten petolinnun ja kanalinnun, siirtymiseen pesimään kauemmas.

Natura-alueelle kohdistuva kulutusaine kasvaa jonkin verran, haitat on mahdollista torjua ohjaamalla kulkevista polkuverkostolle ja verkoston aktiivisella ylläpidolla. Natura-alueelle suuntautuvaa polkuverkostoa on kehitettävä, jotta alueelle ei synny suunnittelemattomia polkuverkostoja.

Yhteenvetona Natura-arvioinnista voidaan todeta, että osayleiskaavan toteutuminen ei merkittävästi heikennä niitä Natura-luontotyyppisiä tai niihin sidoksissa olevien lajien elinmahdollisuuksia, joiden vuoksi alue on valittu Natura-2000 suojelukohteeksi.

6.2.5 Vaikutukset maisemaan ja kulttuuriperintöön

Alue ei sisälly lähtökohtaisesti maisemallisesti merkityksellisiin alueisiin, joten merkittäviä maisemallisia vaikutuksia kaavalla ei ole. Hummeltien alkupään ja uuden loma- ja matkailualueen välissä on n. 30 metriä leveä metsälakikohde (lehtolaikku), jonka onnistunut säilyttäminen osaltaan keventää maisemavaikutuksia Tullintien suuntaan. Paikallisesti kaavan toteuttaminen tuo maisemallista muutosta lähiympäristöön erityisesti Tammi- ja Hummeltien alueelle sekä Hummeltien varren näkymään. Tammipuiston osalta maisemavaikutukset käsitellään tarkemmin vireillä olevassa asemakaavatyössä. Hummeltien osalta maisemavaikutusta voidaan lieventää siten, että jätetään puustoista vyöhykettä tien ja uudisrakentamisen väliin. Toisaalta metsän luonne mäntyvaltaisena talousmetsänä on jo itsessään varsin avointa ja muutoksille siten herkkä.

Kaavalla poistetaan vanha tievaraus ns. Teijontien jatke ja sen myötä häviää myös maisemaa rikkova leveä tiekäytävä, joten siltä osin maisemavaikutus on positiivinen.

Merkittävä osa uudesta rakentamisesta sijoittuu hiukan erilleen Mathildedalin kulttuurihistoriallisesti arvokkaasta kyläalueesta, mutta parhaimmillaan uusi rakentaminen täydentää historiallista kyläaluetta ja elävöittää sitä sekä taajamakuullisesti että toiminnallisesti. Tullintien alkupään kyläkuvaan tulee jossain määrin muutosta, toisaalta alueella on jo voimassa olevassa asemakaavassa runsaasti käyttämätöntä rakennusoikeutta, jolloin kaiken rakennusoikeuden toteuduttua kyläkuvasta tulee taajamamaisempi. Asemakaavallisella ohjauksella ja tarvittaessa alueellisella rakentamistapaohjeella voidaan uudisrakentaminen sovittaa kyläkuvaan. Kaavassa on annettu määräyksiä ympäristöön soveltuvuudesta, mutta tosiasiallisesti alueen rakentamista ohjataan tarkemmin asemakaavatyössä. Sekä RKY-kohde, että maakuntakaavan rakennetun ympäristön kokonaisuus, on huomioitu rajauksella ja niiden läheisyyteen sijoittuville alueille on annettu tarkempia yleiskaavamääräyksiä.

Osayleiskaavassa ei määritetä rakennusoikeutta eikä kerroskorkeutta, nämä tarkentuvat asemakaavassa ja hankekohtaisesti. Ympäristöön sopivaan mittakaavaan toteutettaessa alueiden tehokkuus jäänee kohtalaisen pieneksi ja siten muodostuvien alueiden ilme on väljä ja matala. Tiiviimpi toteutus sijoittunee Hummeltien alkupään R-alueelle. Jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää huomiota rakennusten massoitteeluun, värikyseen ja kasvillisuuteen rakennuskohteissa, jotta ne soveltuvat kulttuurihistoriallisesti ja taajamakuullisesti arvokkaan Mathildedalin kyläympäristöön.

Muinaismuistokohteet (2 kpl.) on huomioitu ja toinen niistä jää rakentamisalueen ulkopuolelle. Toisen osalta kohteen säilyvyys ja koskemattomuus huomioidaan asemakaavatyössä.

6.2.6 Väestö, työpaikat ja palvelut

Kaavatyön tärkein kasvua edistävä lähtökohta on erityisesti ympärivuotiseen majoitukseen liittyvien tavoitteiden ja kasvun edistäminen. Merkittävin osa uusista alueista on loma- ja matkailualue päämerkinnällä. Erillisiä omakotitontteja tai loma-asuntoja voidaan toteuttaa Hummeltien loppupäässä olevalle asunto- ja loma-asuntoalue (A-RA) merkinnällä olevalle aluevaraukselle. Tammipuiston asemakaava-alueelle arvioidaan muuttavan n. 60 asukasta. Jos R-alueet toteutuvat pelkästään loma- ja matkailualueina ja A-RA toteutuisi erillispientaloina, niin tällöin A-RA-alueelle sijoittuisi maksimissaan n. 200 asukasta. Näin ollen koko kaava-alueen vakituisten asukkaiden määrä olisi kokoluokkaa 250.

Lisäksi alueen väkiluvun kasvuun vaikuttaa oleva kohtuu iso asemakaavavaranto, joka kokonaisuudessaan toteutuessaan voisi kasvattaa väkilukua 200-250 määrän toteutustavasta riippuen. Majoitukseen varattua olevaa tonttivarantoa on 660 k-m². Epävarmuustekijänä alueella on myös loma-asuntojen (RA) muuttaminen vakituiseksi asunnoiksi, joka alueella lienee yleinen käytäntö mm. kaava-alueen viereisellä asemakaavan mukaisella RA-alueella on muutettuja asuntoja 20 kpl. Rakentamattomia RA-tontteja Matildan alueella on 21 kpl., joten toteutustavasta riippuen myös ne saattavat kasvattaa vakinaista asukas pohjaa. Nykyisellään Matildassa asuu n. 120 asukasta, joten väkiluku olisi moninkertaistettavissa voimassa olevien asemakaavojen ja tämän osayleiskaavatyön pohjalta.

Väestön lisääntyminen kasvattaa palvelun tarvetta erityisesti koulu- ja päiväkotipaikkojen suhteen ja tämä voi tarkoittaa myös uusia tilatarpeita. Uudet tilatarpeet lisäävät kunnalle palveluista aiheutuvia kustannuksia. Vastaavasti uusi väestö tuo verotuloja ja lisää muiden palveluiden kysyntää, joka mahdollisesti edesauttaa palveluiden säilymistä alueella ja ehkä jopa niiden kehittymistä. Osayleiskaava-alueelle voi sijoittua palveluita, mutta erillistä aluevarausmerkintää alueelle ei osoiteta, vaan tarkemmassa suunnittelussa voidaan määrittellä alueen sisäinen palvelujen määrä. Lähikoulu sijaitsee Teijon kylässä n. 5 kilometriä pohjoiseen.

Kaava mahdollistaa edellytyksiä uusien työpaikkojen syntymiselle; alueelle voi sijoittua erilaisia majoitus- ja matkailupalveluita ja välillisesti myös niihin liittyviä muita työpaikkoja.

6.2.7 Liikenne

Osayleiskaavalla ei ole muuten merkittävää vaikutusta liikenteeseen kuin mitä lisääntyvä asukas/vapaa-ajan asukas/matkailijamäärä lisää liikennettä lähinnä pääteillä ja -kaduilla. Merkittävimmin lisääntyvä käyttäjämäärä lisää liikennettä Hummeltielle, koska lähes kaikki uusi liikenne kulkee sen kautta. Sama liikennemäärä lisääntyy myös alueen sisääntuloväylälle, Tullintielle, mutta se jakautunee kahteen suuntaan. Osayleiskaavan tavoitteena on lisätä pidempään alueella vierailevien määrää, jolloin kaikki liikenne ei olisi päivittäistä.

Päiväkävijöitä varten tulee miettiä ratkaisuja opastuksen ja pysäköintijärjestelmän suhteen. Yleiskaavatasolla ei ole tarkoituksenmukaista esittää yksittäisiä pysäköintialueita ja jos halutaan kansallispuiston (päivä)kävijöille pysäköintialueita taajaman ulkopuolelle, voidaan niitä toteuttaa ilman kaavaakin. Sesonkiajan ruuhkilta ei voida jatkossakaan välttyä.

Hummeltie on osoitettu kokoojakatuna, mutta tarkemmassa suunnittelussa tulee harkita, toimisiko Bremerintie-Tullintielle toteutettu kylätie-tyyppinen ratkaisu myös kyseisellä kadulla.

Lisääntyvä asukasmäärä ja käyttäjämäärä parantaa joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä ja kannattavuutta, vaikka yksityisautot tulevat todennäköisesti olemaan alueen käyttäjien pääasiallinen kulkumuoto.

Yleiskaava vahvistaa olemassa olevien ulkoilureittien asemaa sekä lisää ja täydentää alueen ulkoilureittiverkostoa. Uusien ja täydentävien reittien toteutuminen tulee aikatauluttaa muun infran toteutuksen yhteyteen, jotta reitit ovat käyttövalmiina uusia käyttäjiä varten.

6.2.8 Ympäristöhäiriöt

Osayleiskaava ei merkittävästi tuota tai lisää ympäristöhäiriöitä muuta kuin lisääntyvän yksityisautoilun tuot-taman liikenteen osalta. Liikenne aiheuttaa paikallisesti mm. melua, pölyä, päästöjä sekä voi luoda joillain tie-/katuosuuksilla turvattomuuden tunnetta. Lounean matkapuhelintukiasema ei vaikuta kaavaan ja siinä esitettyihin toimintoihin.

Merkittävimmät lähiympäristöön kohdistuvat häiriöt ovat toteutuksen aikaisia mm. melu, liikennehäiriöt, mutta pitkällä aikajänteellä pysyviä häiriöitä ei synny.

6.2.9 Yhdyskuntatalous ja elinkeinoelämä (yritysvaikutukset)

Uudet asuinalueet mahdollistavat asukasmäärän lisäämisen ja sen myötä tulevat kasvavat verotulot. Matkailijat taasen tuovat tuloja käyttämiensä palveluiden kautta, tämä mahdollistaa matkailuun liittyvän yritystoinnin kehittämisen alueella.

Uusien alueiden toteuttaminen vaatii resursseja niin toteutusvaiheessa kuin niiden ylläpidossakin. Alueiden toteutukseen liittyvistä järjestelyistä sovitaan asemakaavatyön yhteydessä laadittavassa maankäytösopimuksessa. Näin ollen kaupungille ei pitäisi hankkeen toteutukseen liittyen tulla merkittäviä investointitarpeita. Keskeisimmät menoerät liittynevätkin palvelutarpeiden täyttämiseen sekä myöhempään ylläpitoon. Pidemmällä aikajänteellä kaupunki saa verotuloja niin kiinteistöistä kuin toimijoiltakin sekä liittymismaksuista. Uudet kadut tuovat myös lisää ylläpitotöitä siltä osin, kun ne asemakaavoitetaan kaduiksi ja siirtyvät kaupungin ylläpitoon.

Uudet majoitusmahdollisuudet luovat mahdollisuuden harjoittaa elinkeinotoimintaa alueella ja sitä myöten vilkastuttaa alueen elinkeinoelämää ja mahdollista alueellista yhteistyöverkostoa. Samalla matkailutarjonta laajenee ja monipuolistuu. Uusi asiakaskunta tuo myös oville palveluntarjoajille elinvoimaa. Kansallispuiston tuotteistamahdollisuudet lisääntyvät helpon saavutettavuuden vuoksi. Kaava mahdollistaa usealla eri tavalla uusille ja olemassa oleville yrittäjille luonto-, ruoka- ja kulttuurimatkailun kehittämistä. Matkailurakentaminen ja luontomatkailluiketoimintojen kehittäminen avaa uusia mahdollisuuksia investoreille. Aluevaraukset asumiselle mahdollistaa asumisen kehittämisen alueen työntekijöille ja siten työntekijöiden helpolle saavutettavuudelle.

Kaava mahdollistaa asukasmäärän sekä matkailijamäärän kasvun, millä on myönteisiä vaikutuksia aluetalou-teen laajemmin tarkasteltuna. Paikallisesti tarkasteltuna kaavalla poistuu metsäalueita metsätalouden käytöstä. Kaavan vaikutukset metsätalouteen jäävät pieniksi, koska alueen luonne joka tapauksessa on sellainen, että tuottavinta metsänkäsittelytapaa eli avohakkuuta ei alueella sallittaisi kaavasta riippumatta. Toisaalta alueella joudutaan suorittamaan hakkuita maankäyttöalueilta ja niiden lopputulema useimmiten vastaa avohakkuuta, jolloin haluttu metsätaloudellinen hyöty on otettavissa näiltä alueilta. Myöhemmin retkeilyalueeksi osoitettavalta alueelta on suoritettavissa hoitotöihin liittyvää metsänhoitoa ja siten harjoittaa pienimuotoista metsätaloutta.

Alueella on koettu, että nykyinen yöpymiskapasiteetti ei ole riittävä vastaamaan kysyntää ja alueen kehityessä entisestään tavoitteiden mukaisina, tarvitaan lisäkapasiteettia. Hiljaisempina kausina saattaa olla kilpailua asiakkaista, mutta muutoin alueen kehittäminen ei heikennä nykyisten toimijoiden asemaa, vaan saattaa jopa vahvistaa sitä.

Hankkeen keskeisin taloudellinen tavoite onkin vahvistaa alueellista matkailun kehittämistä. Lisääntyvä matkailijamäärä tuo taajamaan elinvoimaa, mahdollisesti työpaikkoja ja ehkä myös työn perässä muuttavia asukkaita ja siten vireyttä taajamaan. Lisääntyvä matkailija-, työntekijä- ja asukasmäärä tuovat lisäpotentiaalia alueen palvelutason paranemiselle.

Kaavalla on positiivisia yritysvaikutuksia. Kaava mahdollistaa uusien matkailupainotteisten yritysten sijoittumisen alueelle, tuo yrityksille työtä ja lisääntyvä työpaikkamäärä lisää palvelujen kysyntää. Lisäksi alueelta voi

yrittäjä saada tontin toiminnalleen. Kaava mahdollistaa asumisen ja yritystoiminnan sijoittumisen samalle tontille, joten asumisen ja työnteon yhdistäminen on mahdollista.

6.2.10 Ihmisten elinolot ja elinympäristö

Uudet asuinalueet luovat uusia mahdollisuuksia asumiseen. Metsäiselle alueelle sijoittuvat uudet alueet poistavat kyseiseltä kohtaa virkistyskäyttömahdollisuuden. Erityisesti tämä vaikuttaa alueen nykyisiin asukkaisiin ja lomailijoihin, joille alueet ovat toimineet lähivirkistysalueina. Lisääntyvä liikenne voi jonkin verran vaikuttaa pääteiden/-katujen varsilla asuvien viihtyisyyteen.

Yleiskaava mahdollistaa Teijon kansallispuiston saavutettavuuden nykyistä paremmin. Yleiskaava kohdentaa ulkoilureittejä muuttuvalla alueella siten, että kansallispuisto on hyvin saavutettavissa myös rakennettavien alueiden välistä/kautta. Uuden alueen toteuttaminen luo alueelle sisääntuloportin, josta voi uutta polkukverkostoa pitkin päästä kiertämään kansallispuiston reitistöä. Toisaalta käänteisenä puolena on alueen runsaampi kuluminen lisääntyvän käytön myötä.

Merkittävin tekijä, joka vaikuttaa epäedullisesti ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön, liittyy rakentamisaikaiseen liikenteeseen ja meluun. Rakentamisen aikana asukkaita häihteävät lähinnä rakentamisen, rakentamisliikenteen ja -kuljetusten aiheuttamat häiriöt. Rakennustyön aikaisia ympäristövaikutuksia, lähinnä melua ja tärinää, syntyy mm. kallio- ja kiviaineksen käsittelystä, työmaakuljetuksista, työkoneista, työnaikaisista liikennejärjestelyistä sekä eri materiaalien käsittelystä. Rakentamisen aikaiset vaikutukset kohdistuvat vaikutusalueen ihmisiin ja luonnonympäristöön. Haitallisia rakentamisen aikaisia vaikutuksia voidaan pienentää työmaan huolellisella suunnittelulla ja aikataulutuksella. Erityisesti nämä vaikutukset kohdistuvat Hummeltien varren asukkaisiin, mutta myös käyttäjiin, koska kaikki rakentaminen liikkuu sen kautta. Hummeltien loppupään rakentaminen katutasoiseksi vaikuttaa kadun loppupäässä oleviin loma-asuntoihin ja niiden saavutettavuuteen kuin myös polkupyöräreittiin Tullintieltä Strömmaan.

6.2.11 Ilmastovaikutukset

Ilmastovaikutusten arvioinnissa on hyödynnetty Ilmastokestävä kaavoitus–tarkistuslistaa osoitteessa:

<https://www.ymparisto.fi/KILVA>.

Tarkistuslistan käyttäminen sellaisenaan aluevarausyleiskaavaan on haasteellista, jos yleiskaava perustuu uusien alueiden käyttöönottoon. Tämä siksi että maankäytön alta poistuu luonnonympäristöä; joko metsää tai peltoa. Uudet alueet usein tarvitsevat myös infran rakentamista ja sekin on aina uudisrakentamista ja siten lisää mm. luonnonvarojen käyttöä.

Tarkistuslistan lopputuloksena saatiin seuraavaa:

Kaava täydentää ja kehittää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Alue sijaitsee kävelyetäisyydellä palveluista ja joukkoliikenteen pysäkeistä.

Kaavan vahvuudet ilmastokestävydestä teemoittain:

Kestävät ratkaisut mahdollistavien toimintojen ja elettävyyden edistäminen

Kaavan heikkoudet ilmastokestävydestä teemoittain:

Olemassa olevan hyödyntäminen ja uuden toteuttaminen resurssiviisaasti

Metsien hiilinielujen ja hiilivarastojen turvaaminen ja lisääminen

Hiilen säilyminen tulevassa rakenteessa

Liikkumisen tarpeen vähentäminen

Kulkumuotojakauman painottuminen kestäväksi

Alueen uusiutuvan energian tuotantopotentiaalin selvittäminen

Uusiutuvan energian tuotannon mahdollistaminen

Alueen energiatehokkuuden huomioiminen

Alueen ilmatoriskeille alttiiden ominaispiirteiden tunnistaminen

Äärevöityvistä sääoloista aiheutuvien vaaratekijöiden tunnistaminen

Uusien aluevarausten sijoituessa metsään poistuu siltä osin hiilinieluja. Kaavaratkaisun alle jää hiilinieluja n. 30 hehtaarin alueelle, tosin pinta-alaan sisältyy alueen sisäiset virkistysalueet, joten luku ei anna suoraan menetettävää pinta-alaa. Kyseessä on matalan tehokkuuden alueista, niin tarkemmassa suunnittelussa voidaan määritellä istutettavien alueiden osuus sekä säilytettävän puuston osuus.

Yleiskaavatasolla harvemmin annetaan yksityiskohtaisia rakentamiseen tai energiantuotantoon liittyviä mää-
räyksiä, joten nämä asiat eivät voi myös kaavan vahvuuksia ollakaan. Kulkumuotojen osalta koko taajama it-
sessään sijaitsee paikassa, jonka saavutettavuuteen liittyy vahvasti henkilöautoliikenne. Henkilöautoliiken-
teen muuttuessa sähköiseen suuntaan, negatiiviset vaikutukset siltä osin pienenevät, mutta yleiskaavatasolla
ei ole tarkoituksenmukaista määrätä asunto/loma-asuntokohtaisia tai julkisia latauspisteitä. Alueen sisäiseen
liikkumiseen on mahdollista toteuttaa toimivia jalankulku ja pyöräilyväyliä, mutta niitäkään harvemmin yleis-
kaavassa osoitetaan. Kaava-alue tukeutuu olemassa oleviin joukkoliikennematkaisuun.

Vesiin ja vedenkiertoon kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta. Metsäpeitteisiä alueita otetaan käyttöön vain
vähän. Alue ei ole tulvariskialuetta. Hulevesien käsittelyyn otetaan kaavamääräyksellä kantaa ja alueen sisälle
voidaan myös tehdä hulevettä viivyttäviä altaita.

6.2.12 Sosiaaliset vaikutukset

Uudet alueet tuovat mukanaan uudenlaista naapurustoa. Tällä voi olla positiivista kuin myös kielteistä vaiku-
tusta oleviin asukkaisiin. Uudet asukkaat saattavat tulkita ranta-alueiden käyttöä virheellisesti ja siten aiheut-
taa hämmennystä oikeudenomistajien näkökulmasta ja aika ajoin saattaa joku uudisasukas/lomailija erehtyä
käyskentelemään näille yksityisille alueille kieltoimerkeistä huolimatta. Sosiaalisia vaikutuksia syntyy alueen to-
teutusvaiheessa, jolloin elinympäristön laatu heikkenee hetkellisesti. Lisäksi uusien toimintojen ja käyttäjien
tulon liittyvät pelot ja uhkakuvat ovat merkittävä sosiaalinen vaikutus, johon tulee kiinnittää erityistä huo-
miota tarkemmassa suunnittelussa. Pelkoa ja epävarmuutta tulevasta voidaan lieventää avoimella ja selkeällä
tiedottamisella sekä lisäämällä vuorovaikutusta ja osallistamista.

7. TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaava täyttää maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteet ja edistää valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista. Kaava toteuttaa maakuntakaavan tavoitteita ja siten on kokonaismaakuntakaavan mukainen. Kaupungin osayleiskaavalle asettamien tavoitteiden ja osan osallisten kaavalle asettamista tavoitteista arvioidaan myös täyttyvän.

Taajamarakenteen laajeneminen on hallittua ja se tukeutuu alueen muihin toimintoihin sekä parantaa niiden toimintaedellytyksiä. Kaavan toteutuminen voi osaltaan edistää myös joukkoliikenteen käyttöä, mutta se myös lisää yksityisautoilua.

Valtakunnallisesti sekä seudullisesti merkittävät kulttuuriperinnön että luonnon arvot säilyvät.

Tavoitteet alueen majoituskapasiteetin lisäämisestä täyttyvät, myös asukasmäärää on mahdollista kasvattaa. Kansallispuiston saavutettavuuteen liittyvä tavoite täyttyy ja alue on saavutettavissa kaava-alueen kautta osoitetuin uusin reitein. Tavoitteet matkailuelinkeinojen kehittämistä mahdollistuu; alueen kehittäminen jatkuu asemakaavoituksen kautta ja siinä yhteydessä hanketta voidaan tehdä hankekaavana alueelle tulevan yhteistyökumppanin kanssa. Uusia aktiviteetteja ja palvelukonsepteja on mahdollista synnyttää alueelle.

Uusien alueiden ja vanhan kulttuurihistoriallisen ympäristön yhtensovittamisen tavoite täyttyy ja tarkempi sovitustyö tehdään asemakaavoituksen yhteydessä.

Kaava-alueelle osoitetut uudet toiminnot tukeutuvat olemassa olevaan rakenteeseen niin toiminnallisesti kuin visuaalisestikin sekä lisäävät alueen kilpailukykyä ja elinvoimaa mm. mahdollistaen uusien yritysten syntymisen alueelle ja lisäten alueen houkuttelevuutta niin vakituksena kuin myös vapaa-ajan asuinalueena. Kaava mahdollistaa niin uuden vakituksena asumisen kuin myös vapaa-ajanasumisen lisäämisen ja siten tavoite kasvusta toteutuu.

Osayleiskaavan ympäristötavoitteista luonto- ja maisema-arvojen sekä kulttuuriperinnön huomioiminen ja säilyttäminen toteutuu. Kohteet tai aluerajaukset on merkitty kartalle ja annettu määräyksiä näiden suojelemiseksi. Keskeisin maisema-arvoon vaikuttava uusi alue on Tammipuiston alue, joka kytkeytyy suoran vanhaan kyläalueeseen. Tammipuiston asemakaava on ehdotusvaiheessa ja sen osalta maisemavaikutukset arvioidaan osana asemakaavan arviointia. Kaava-alueen toiminnot tukevat ja ylläpitävät olemassa olevia arvoja ja lisäarvoa alueelle tulee siten että kylä elävöityy ja elinvoimaistuu kaavan toteuduttua. Yleiskaavassa on annettu yleispiirteisiä määräyksiä olevaan ympäristöön sopeutumisesta ja siten tavoitteen koskien uusien toimintojen sopeutumisesta arvokkaan ruukkikylän ja ympäröivän kansallispuiston kanssa.

7.1 Ilmastotavoitteet

Kaavatyössä hyödynnettiin KILVA-työkalua (Ilmastokestävä kaavoitus, <https://www.ymparisto.fi/KILVA>), jonka avulla löydettiin kaavan vahvuuksia kuin myös heikkouksia ilmastovaikutusten näkökulmasta. Saadut tulokset eivät olleet yksiselitteisiä osin johtuen kysymysten asettelusta ja kaavatyön luonteesta. Saatu tulos olikin tarkastuslista-tyyppinen, jolla arvioitiin suunnitelman heikkouksia ja vahvuuksia.

7.2 Salon kaupungin strategia 2030:n tavoitteet

Strategiassa erityisen korostetusti esillä olevat kylien ja taajamien kehittämiseen liittyvät näkökulmat toteutuvat hyvin. Kaava mahdollistaa työpaikkojen lisäämisen sekä yritysten toimintaedellytysten parantamisen ja nimenomaan kaavoituksen avulla. Monipuoliset asumismahdollisuudet kylätaajamissa toteutuu; yleiskaavassa ei oteta kantaa talotyyppihin ja asemakaavassa ratkaistaan tarkemmin rakentamisen mittakaava ja talotyyppit. Yleiskaava mahdollistaa niin asunto- kuin vapaa-ajantonttitarjonnan kasvattamisen. Yleiskaava

mahdollistaa mm. majoituskapasiteetin lisäämisen kautta koko Matildan-Teijon alueen vapaa-ajanmahdollisuuksien ja luonnon hyödyntämisen laaja-alaisesti.

Kaava-aluetta koskevaa kärkihanketta: mahdollistava ja tarkoituksenmukainen maankäyttö-tavoite toteutuu. Kaava mahdollistaa kylän kehittämisen ja tarkoituksenmukaisella tavalla.

Osayleiskaavalla pyritään mahdollistamaan palveluiden paikallinen lisääminen maankäytön keinoin ja siten lisätä kylän elinvoimaisuutta.

Kaavatyön voidaan katsoa toteuttavan strategiaa. Kaavalla osoitetaan uusia matkailu-, asumis- ja vapaa-ajan-asumisalueita yhden taajaman kasvualueelle. Pitkäjänteisellä kehittämisellä taajamaan syntyy uusia työpaikkoja, yritystoimintaa, uusia asukkaita ja matkailijoita, jotka hyödyntävät alueen uusia sekä olevia palveluita ja siten lisäävät elinvoimaa.

7.3 Liikennettä koskevat tavoitteet

Varsinais-Suomen ELY-keskuksen tavoite uuden Teijontien linjauksesta kylän ohi on vaikea toteuttaa. Kyseinen tie olisi lain (Laki Teijon kansallispuistosta 1260/2014) vastainen, koska alueelle ei saa rakentaa teitä. Uuden tien tarve ei täytä luonnonsuojelulain 50§:n tai 51§:n kriteereitä poikkeamiselle. Suunnittelun ohituksen tarve lienee raskaan liikenteen ohjaaminen pois ahtaimmalta kohdalta, jolloin puhutaan keskimääräisesti n. 20-30 autoa vuorokaudessa läpiajosta. Tosiasiallisesti tie siirtäisi oletetut ongelmat kylän sisällä vain uuteen paikkaan.

Alueelle ei toivota laajoja pysäköintikenttiä ja siten yksittäisten ratkaisujen esittäminen yleiskaavassa ei ole tarkoituksenmukaista. Yleiskaavamerkintöihin on annettu määräys, että maankäyttöalueelle voidaan sijoittaa matkailua palvelevia pysäköintialueita. Näiden tarkempi sijainti ja toteutus ratkaistaan tarkemmassa suunnittelussa. Osa päiväkäyttäjien pysäköinnistä voidaan sijoittaa alueelle saavuttaessa ennen keskustaajamaa tai laajentamalla olevia alueita. Nämä eivät ole yleiskaavallisia ratkaisuja.

7.4 Teijon kansallispuisto

Yhtenä kaavatyön tavoitteena on kansallispuiston saavutettavuuden lisääminen sekä kansallispuistoon kytkeytyvän matkailun kehittäminen. Tämän tavoitteen voidaan katsoa täyttyvän; uudet toiminnot sijoittuvat kävelyetäisyydelle kansallispuistosta ja kaavassa on varattu ulkoilureittiyhteyksiä, jotka yhdistyvät olevaan kansallispuiston ulkoilureitistöön.

7.5 Kehittämissuunnitelmat

Mathildedalin matkailun kehittämissuunnitelman tavoitteista tonttipulaan vastaaminen sekä majoituskapasiteetin kasvattaminen toteutuu. Nämä edellyttävät asemakaava sekä toimijaa, joka majoitustoimintaa alkaa vetämään. Sesonkiajan kävijämäärän kasvun aiheuttamiin haasteisiin kaavalla pystytään vain vähän vaikuttamaan.

Vuoden 2026 tavoitetilaa ei ihan ehditä, mutta itse tavoite on mahdollista saavuttaa. Kävijämäärä kasvanee kaavan toteutumisen myötä, mutta nouseeko tavoitteeksi asetettuun, jää nähtäväksi. Kaavalla ei voi suoraan sanoa vaikutusta määrään. Tullimetsän aluevaraukset on tehty tavoitteen mukaisiksi eli kaupallisen majoituksen osuus n. 2/3 uudisrakennusoikeudesta, lopun kolmanneksen ollessa loma- ja asuinrakentamista.

Mathildedalin maankäytön kehittämissuunnitelman tavoitteet toteutuvat. Suunnitelma on ollut kaavoituksen lähtömateriaalina ja kaavan aluevaraukset noudattavat yleispiirteisesti suunnitelmaa.

7.6 Vireillä olevat kaavahankkeet

Suunnittelualueella on vireillä Tammipuiston asemakaavan muutos ja osayleiskaavan sisältö vastaa asemakaavatyön tavoitteita.

8. OSAYLEISKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Osayleiskaavaa toteutetaan asemakaavoituksella. Osayleiskaavan tultua lainvoimaiseksi, voidaan alueen asemakaavoittaminen aloittaa. Asemakaavoitus on mahdollista tehdä vaiheittain kysynnän mukaan. Asemakaavoitus aloitetaan osayleiskaavan voimaantulon jälkeen tai kun on tiedossa toimija, joka olisi tulossa alueelle.

Salossa 15.11.2023

Juha Mäki, yleiskaavasuunnittelija
Salon kaupunki

9. YHTEYSTIEDOT

Salon kaupunki, Kaupunkisuunnittelu

Salon kaupunki
Maankäyttöpalvelut
Hornintie 2-4, 24800 Halikko

Yleiskaavasuunnittelija
Juha Mäki
puh. 02 778 5113
juha.maki@salo.fi