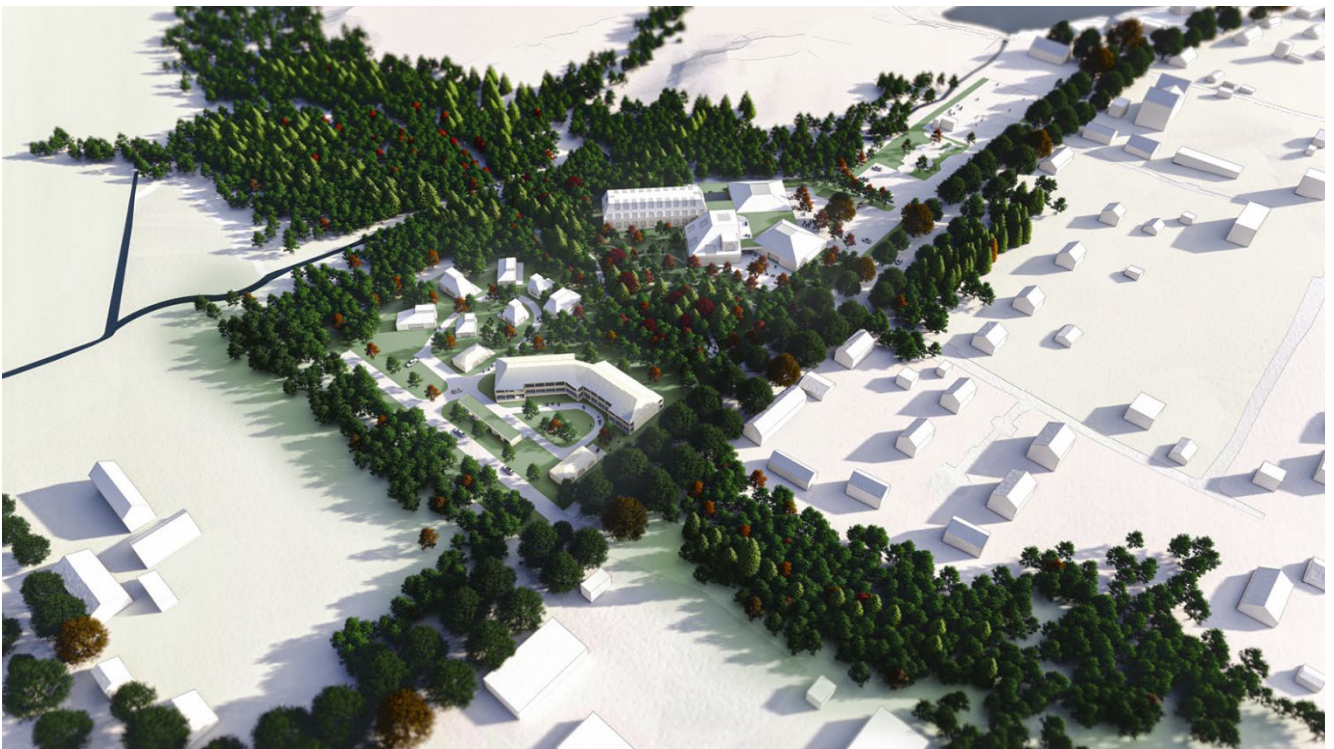


Tammipuisto

Asemakaavan muutos

Kaavaselostus
Ehdotusvaihe



Sisällysluettelo

| | |
|---|----|
| 1 Perus- ja tunnistetiedot | 4 |
| 2 Tiivistelmä | 5 |
| 2.1 Kaavaprosessin vaiheet | 5 |
| 2.2 Asemakaava | 5 |
| 3 Lähtökohdat | 5 |
| 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista | 5 |
| 3.1.1 Alueen yleiskuvaus | 5 |
| 3.1.2 Luonnonympäristö | 6 |
| 3.1.3 Rakennettu ympäristö | 12 |
| 3.1.4 Maanomistus | 16 |
| 3.2 Suunnittelutilanne | 16 |
| 3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset | 16 |
| 4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet | 19 |
| 4.1 Asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve | 19 |
| 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset | 19 |
| 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö | 19 |
| 4.3.1 Osalliset | 19 |
| 4.3.2 Vireilletulo | 19 |
| 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt | 19 |
| 4.3.4 Viranomaisyhteistyö | 20 |
| 4.4 Asemakaavan tavoitteet | 20 |
| 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet | 20 |
| 4.4.2 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin | 20 |
| 4.4.3 Kaavan suhde maakuntakaavoitukseen | 20 |
| 4.4.4 Kaavan suhde yleiskaavaan | 20 |
| 4.4.5 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet | 21 |
| 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset | 21 |
| 4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus | 21 |
| 4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet | 21 |
| 5 Asemakaavan kuvaus | 22 |
| 5.1 Kaavan rakenne | 22 |
| 5.1.1 Mitoitus | 22 |
| 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen | 23 |
| 5.3 Aluevaraukset | 23 |
| 5.3.1 Korttelialueet | 23 |
| 5.3.2 Yleiset alueet | 23 |
| 5.4 Kaavan vaikutukset | 23 |
| 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön | 23 |
| 5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön | 24 |
| 5.5 Ympäristön häiriötekijät | 31 |
| 5.6 Kaavamerkinnot ja – määräykset | 31 |
| 5.7 Nimistö | 31 |
| 6 Asemakaavan toteutus | 31 |
| 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat | 31 |
| 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus | 31 |
| 6.3 Toteutuksen seuranta | 31 |

Liitteet

1. sijaintikartta
2. maanomistuskartta
3. ote maakuntakaavayhdistelmä
4. ote yleiskaava, 24.6.1996 hyväksyty oikeusvaikutukseton
5. ote ajantasa-asemakaavasta (poistuva asemakaava)
6. laatimisvaiheen asemakaavaluonnos, 18.4.2022
7. havainnekuva
8. maisemallinen tarkastelu
9. laatimisvaiheen lausunnot, mielipiteet ja vastineraportti
10. asemakaavaehdotus, 1.12.2023
11. asemakaavan seurantalomake (tilastolomake)

1 Perus- ja tunnistetiedot

Asemakaavan selostus, joka koskee 1.12.2023 päivättyä asemakaavakarttaa (Tammipuisto).

Asemakaavan muutos koskee:

Kiinteistöä 734-555-3-326, 734-555-3-2, osaa kiinteistöä 734-314-9901-1 ja maantien aluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Korttelit 106-108, katu- ja puistoaluetta.

Asianumero:

34/10.02.03/2021

Kaavan laatija:

Salon kaupungin maankäyttöpalvelut, asemakaavapäällikkö Virpi Elovaara

Kaavan vireille tulo:

Vireilletulokuulutus Salon Seudun Sanomat 5.6.2021

Kaavan käsittely:

Kaupunkikehitysltk 26.4.2022

Alueen sijainti:

Suunnittelualue sijaitsee Mathildedalin keskustassa Tullintien varrella. Pohjoispuolella alue rajautuu Teijon kansallispuistoon. Alue on kooltaan noin 3,6 hehtaaria.

Kaavan tarkoitus:

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

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista:

Sivulla 3.

Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähteistä:

- Mathildedalin alueen liikennetarkastelut, Ramboll, elokuu 2015
- Mathildedal nyt 2021 ja tulevaisuudessa 2026, FCG, kevät 2021
- Mathildedalin kylätie (mt12089) raportti ja toteutussuunnitelma, Ely-keskus, 2021/2022
- Salon Teijon Matildan Tammipuiston asemakaava-alueen luontotyyppi ja kasvillisuus selvitys 2021, Suomen Luontotiteto Oy 24/2021 Jyrki Matikainen
- Luonnonsuojelulain 65§ mukainen Natura-vaikutusten arvio koskien Salon Matildan Tammipuiston ja Tullintien asemakaavojen toteuttamisen vaikutuksia Teijon ylänkö nimiselle Natura-alueelle, Suomen Luontotiteto Oy 2/2022 Jyrki Matikainen
- Matildan Tullimetsän osayleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma 22.09.2021
- Teijon kansallispuiston kävijätutkimus 2021–2022 - yöpyjien ja ensikertalaisten suosiossa”, Metsähallitus Kirsi Nikkola
- Päivitetty luonnonsuojelulain 65 § mukainen Natura-vaikutusten arvio koskien Salon Matildan Tammipuiston ja Tullintien asemakaavojen toteutumisen vaikutuksia Teijon ylänkö nimiselle Natura-alueelle, Suomen Luontotiteto Oy 7/2023 Jyrki Matikainen

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

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

Asemakaavan muutos perustuu Salon kaupunginhallituksen 15.3.2021 hyväksymään kaavoituskatsaukseen 2021.

Asemakaavan muutoksen laatiminen ja kaavoituksen käynnistämissopimus hyväksyttiin kaupungin hallituksessa 15.3.2021. Asemakaava oli laatimisvaiheen kuulemistä varten nähtävillä **18.5.-17.6.2022**. Kaavaehdotus oli virallisesti nähtävillä x.x.-x.x.2024.

Valtuusto hyväksyi asemakaavan muutoksen x.x.2024.

2.2 Asemakaava

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

3 Lähtökohdat

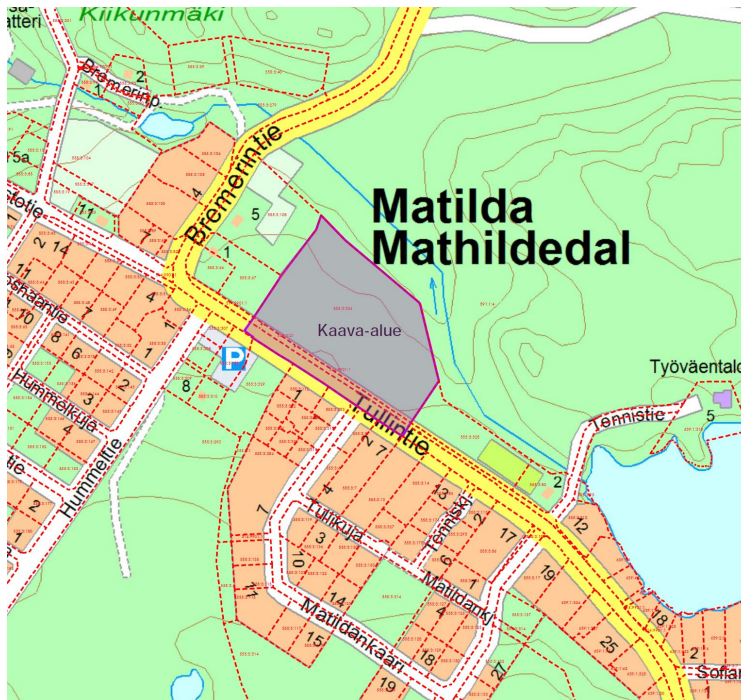
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuuotosalue on osa Mathildedalin ruukkikylää. Rakennettu kulttuuriympäristö, matkailupalvelut ja Teijon kansallispuisto leimaavat aluetta. Teijon alueella toimi aikanaan kolme ruukki: Mathildedal, Teijo ja Kirjakkala, jotka sijaitsevat vain muutaman kilometrin etäisyydeltä toisistaan meren rannalla. Kirjakkalan ja Teijon ruukit perustettiin 1686 ja Mathildedalin ruukki 1852. Yhdessä ne muodostavat kulttuurihistoriallisen nähtävyysskokonaisuuden, joka kuvaa hyvin suomalaisen raudanvalmistuksen eri vaiheita sekä ruukkiyhteisöjen rakennetta työväen ja patruunoiden asuntoineen.

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

Alue rajautuu pohjoisessa lähivirkistysalueeseen (Teijon kansallispuisto), jolla ympäristö tulee säilyttää.



Kaava-alueen sijainti, opaskartta © Salon kaupunki

3.1.2 Luonnonympäristö

Luonnonsuojelu

Kaavoitettava alue rajautuu pohjoispuolelta Teijon kansallispuistoon. Kaava-alueen pohjoispuolen puro on osa Teijon ylänkö-nimistä Natura-aluetta. Tullintien varressa kasvaa Matildan puistotielle jatkuva tammikuja.

Teijon ylänkö

Kuvaus:

Monesta eri osa-alueesta koostuvaan kokonaisuuteen kuuluu jylhiä kallioalueita, järviä, erityyppisiä soita, korpipainanteita sekä erilaisia metsätyyppejä jalopuumetsistä karuihin kankaisiin. Alue on ylänköä, jonka järvet ovat yli 30 metriä merenpinnan yläpuolella. Karut silokalliot kohoavat korkeimmillaan 80 metriin. Kallioperä on pääosin porfyyrasta mikrokliinigraniittia. Maisemallisesti arvokkaimmat kalliot sijaitsevat Hamari- ja Sahajärven rannoilla. Niiden karu kasvillisuus koostuu pääosin sammalista, jäkälistä ja harvasta männiköstä. Sianpuolukka muodostaa paikoin laajoja kasvustoja. Kaapinmäen-Ketunhännän kallioalueen kasvillisuus on muita kallioalueita monipuolisempaa, sisältäen OMaT-lehtoa ja tervaleppäkorpea. Siellä kasvaa myös uhanalainen isokarvesammal, metsälehmus ja pähkinäpensas.

Teijon ylänköalueen yleisin suotyyppi on räme. Lähdesuon, Järvenpäänsuon reunojen ja Prinkinsuon reunojen isovarpurämeillä kasvaa mäntyä, uhanalaista tatarvitaa ja monia muita lajeja. Lähdesuolla on karu lähde. Ylängön puuttomat ja vetiset nevat keskittyvät Puolakka- ja Matildanjärvien rantamille sekä niiden väliselle Järvenpäänsuolle. Nevoilla kasvavat eri sarat, tupasvilla ja monet muut lajit. Punassuo on edustava lähteikköinen keidassuo. Lähteiden ja lähdepurojen varsilla kasvaa tervaleppää ja monia putkilokasveja. Lähteiden soistunut kangas vaihettuu nevaksi, rämeeksi ja Lohiojan lähdepuron varsilla korveksi. Härkäsuon neva on umpeenkasvava lampi. Hamarinjär-

ven itäpäästä ympäröivät rantasuot ovat pääasiassa suursaranevoja ja kauempana rannasta rämeitä. Teijon ylängöllä on varsin runsaasti erityyppisiä korpia. Niitä on Laki-asuolla, Muurainkorvella, Onnelannummella, Kylmäkorven itäosassa, Endalinsuolla, Kylmäkorvella ja Puolakkajärven kaakkoisrannalla, jonka lähteissä tavataan uhanalaista lähdesaraa. Ainoa runsasravinteinen lettosuo sijaitsee Yrjännummen lähdealueella, jossa kasvaa uhanalainen lettovilla ja muita vaateliata lajeja.

Järvet ovat niukkaravinteisia ja ruskeavetisiä. Hamarinjärven rantavesissä kasvavat esimerkiksi ulpukka ja kurjenmieikka. Sahajärvessä kasvaa muun muassa saroja. Puolakka- ja Matildanjärvien lajeja ovat harvinainen konnanlieko, sarat sekä useat muut kasvit.

Lehdoista Preiviikin lehtoalue on alueen luonnontilaisinta. Siellä kasvaa muun muassa kookkaita kuusia ja vaateliasta lajistoa. Teijon ylängön linnusto ei ole kovin runsas, mutta alueella tavataan lokkeja, tikkoja, lehtopöllö, pähkinähakki, varpushaukka, kana-haukka,kehrääjä, kangaskiuru, kurki, liro, kuikka ja kalatiira.

Päätös:Luontodirektiivi. Alueella on myös luonnonsuojelualueita. Alue on seutukaa-
vassa pääosin virkistyskäyttö- tai luonnonsuojelualueena. Suojelun toteutustapoina ovat osa-alueesta riippuen luonnonsuojelulaki, maa-aineslaki, metsä- ja vesilait, raken-
nuslaki, vesilaki ja ulkoilulaki. *Tämä osa-alue on suojeltu luonnonsuojelulla.*

Kaava-alue kuuluu Mathildedalin teollisuusmiljööseen, joka on huomioitu maakunta-
kaavassa merkittäväksi rakennetun ympäristön aluekokonaisuudeksi.

Kaava-alueen länsipuolelta alkaa valtakunnallisesti merkittävä rakennetun kultuuriym-
päristön alue, Mathildedalin ruukkiyhdyiskunta.



Rky-alueen raja (keltainen), Mathildedalin teollisuusmiljöön raja (punainen), Natura alue (vihreä ruu-
dutus).

Valokuvia kaava-alueelta ja ympäristöstä.



Tammirivistö kaava-alueen reunalla Tullintien kävely- ja pyörätien varrella.



Kaava-aluetta vastapäätä oleva Tullintien suojeltu asuinrakennus. Rakennus ollut alkujaan riihi ilmeisesti v:lta 1859, muutettu v. 1918 työväenasuntolaksi.



Kaava-alueen tammimetsää.



Näkymä Matildan puistotieltä kaava-alueen suuntaan.

Kaava-alueen luontoympäristön muutosta kuvaavat maanmittauslaitoksen ilmakuvat eri vuosikymmeniltä. Vielä 1950-luvun alussa kylää ympäröi viljelykäytössä olevat peltoalueet. 1990-luvulla näkyy muutos, jossa pellot ovat muuttuneet metsiksi ja Mathildedalin kylään on rakentunut pientaloasutusta ja alue on muuttumassa matkailu- ja palvelutoimintojen alueeksi.



Ilmakuva 1940, Maanmittauslaitos



Ilmakuva 1951, Maanmittauslaitos



Ilmakuva 1999, Maanmittauslaitos

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestö ja asuminen

Mathildedalin alueelle on keskittynyt vapaa-ajan asutusta. Vapaa-ajan asuntoja alueella on 128 kpl:ta. Rakennuksia, jotka ovat saunan käyttötarkoituskoodilla ja pinta-ala on yli 25 m², niin niiden lukumäärä on 24. Menneinä vuosina on loma-asunto saattanut myös olla saunan koodilla tai niiden todellinen käyttö on loma-asuminen.

Vakituisia asukkaita Mathildedalissa oli maaliskuun 2021 lopussa 119 henkilöä. Kun mukaan otetaan kesäasukkaat niin väkimäärä kasvaa moninkertaiseksi eli asukkaita kesäisin on noin 400. Asemakaavamuutoksen alueella ei ole asutusta.

Yhdyskuntarakenne

Mathildedalin taajama on rakentunut siten, että suora merenrantaan ja vanhalle tehdasalueelle johtava pitkä tammikuja, Matildan puistotie – Tullintie muodostaa selkärangan vanhalle, pienipiirteiselle, tasapainoiselle rakennuskannalle. Puistotie risteää kylän keskustassa suorakulmaisesti koilliseen suuntautuvan Bremerintien kanssa.

Mathildedal on ollut asemakaavalliselta sommittelultaan korkeatasoinen ruukkiyhdyshyväkunta. 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 rakennusten viereen on rakennettu uusia asuinrakennuksia 1900-luvun lopulla ja 2000-luvun alussa.

Palvelut ja työpaikat

Mathildedalin alueella ei ole kunnallisia palveluja. Päiväkoti ja ala-aste sijaitsevat Teijolla noin 5 kilometrin päässä. Teijolla toimii myös päivittäistavara-kauppa. Mathildedalin palvelut koostuvat kädentaitajien ja paikallistuottajien putiikeista, pienistä kahviloista ja ravintoloista sekä majoituspaikoista.

Vuositasolla kävijävolyymi on arviolta 160 000 kävijää, joista suurin osa on päiväkävijöitä. Yöpyvien matkailijoiden osuus on noin 10 %, päiväkävijöiden 55 % ja paikallisten käyntien 35 % kaikista kävijöistä (lähde: Mathildedal nyt 2021 ja tulevaisuudessa 2026, FCG, kevät 2021).

Virkistys

Suunnittelualueen läheisyydessä on Teijon kansallispuisto, yksityinen adventuregolfrata, tennis- ja padelkentät. Matildan puistotien päässä on uimaranta. Laskettelurinne ja golfkenttä sijaitsevat alle 5 kilometrin etäisyydellä.

Liikenne

Alueelle kuljetaan Teijon suunnasta Bremerintietä ja Perniön suunnasta Tullintietä. Bremerintie/Tullintie (maantie 12089) palvelee erityisesti tienvarren asutusta sekä toimii yhteytenä Teijoon sekä Meri-Teijon golf- ja laskettelukeskukseen. Tien keskiavuorokausiliikennemäärä on Väyläviraston tierekisterin mukaan pieni, vain 300- 600 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kesällä liikennemäärä on Tullintiellä noin 60 % keskimääräistä vuorokausiliikennemäärää suurempi. Myös raskaiden ajoneuvojen osuus maantien liikenteestä on melko pieni, 4-7 % liikennemäärästä. Bremerintiellä on 60 km/h nopeusrajoitus ja Matildan alueen kohdalla 40 km/h nopeusrajoitus. Muualla Mathildedalin alueella on voimassa alueellinen 40 km/h nopeusrajoitus. Tullintien varrella on murskepintainen jalankulkuväylä Matildan puistotien ja Tennistien välillä, joka johtaa Matildanjärven rannalla sijaitsevalle Matilda-talolle.

Matildan puistotien eteläpuolella on laaja loma-asutusalue, jonne ajoyhteys kulkee sorapäällysteistä Hummeltietä pitkin. Alueen poikittaisina autoliikenteen yhteyksinä toimivat Kiviaidantie sekä Hevoshaantie, joka päättyy vierasvenesatamaan johtavaan jkpp-väylään. (Lähde: Mathildedalin alueen liikennetarkastelut 2015, Ramboll). Väyläviraston tierekisterin mukaan liikennemäärä Tullintiellä oli 549 KVL vuonna 11/2023. Raskaan liikenteen määrä on noin 20-30 ja näistä noin kymmenen on joukkoliikenteen ajoa.

Mathildedaaliin kulkee vakioliikenteen linja-autovuorot arkipäivisin tunnin välein talvi- ja kesäkauden aikataulujen mukaisesti.

Talviliikenne

| Mathildedal | Teijo | Viltannummi | Salraala | Salo Laituri 6 | Ollikkala |
|-------------|-------|-------------|----------|----------------|-----------|
| | | | | 6:50 | 7:00 |
| 7:00 | 7:10 | 7:30 | 7:36 | 7:50* | 8:00 |
| 8:00 | 8:10 | 8:30 | 8:36 | 8:50* | 9:00 |
| 9:00 | 9:10 | 9:30 | 9:36 | 9:50* | 10:00 |
| 10:00 | 10:10 | 10:30 | 10:36 | 10:50* | 11:00 |
| 11:05 | 11:15 | 11:35 | 11:41 | 11:50 | 12:00 |
| 12:05 | 12:15 | 12:35 | 12:41 | 12:50 | 13:00 |
| 13:05 | 13:15 | 13:35 | 13:41 | 13:50 | 14:00 |
| 14:05 | 14:15 | 14:35 | 14:41 | 14:50 | 15:00 |
| 15:05 | 15:15 | 15:35 | 15:41 | 15:50 | 16:00 |
| 16:05 | 16:15 | 16:35 | 16:41 | 16:50 | 17:00 |
| 17:05 | 17:15 | 17:35 | 17:41 | 17:50 | 18:00 |
| | | 18:35 | 18:41 | 18:50 | 19:02** |

| Ollikkala | Salo Laituri 8 | Salraala | Viltannummi | Teijo | Mathildedal |
|-----------|----------------|----------|-------------|-------|-------------|
| 7:00 | 7:10 | | | | |
| 8:00 | 8:10 | 8:16 | 8:22 | 8:39 | 8:50 |
| 9:00 | 9:10 | 9:16 | 9:22 | 9:39 | 9:50 |
| 10:00 | 10:10 | 10:16 | 10:22 | 10:39 | 10:50 |
| 11:00 | 11:10 | 11:16 | 11:22 | 11:39 | 11:50 |
| 12:00 | 12:10 | 12:16 | 12:24 | 12:44 | 12:55 |
| 13:00 | 13:10 | 13:16 | 13:24 | 13:44 | 13:55 |
| 14:00 | 14:10 | 14:16 | 14:24 | 14:44 | 14:55 |
| 15:00 | 15:10 | 15:16 | 15:24 | 15:44 | 15:55 |
| 16:00 | 16:10 | 16:16 | 16:24 | 16:44 | 16:55 |
| 17:00 | 17:10 | 17:16 | 17:24 | 17:44 | 17:55 |
| 18:00 | 18:10 | 18:16 | 18:24 | | |

Vanutehtaankatu (Kuuselankatu E) - Hämeenojankatu - Uhrilähteenkatu - Sepänkatu - Turuntie - Mariankatu - (LA) - Annankatu - Mariankatu - Raatihuoneenkatu - Perniöntie - Sairaalanatie - Hakastaronkatu - Kirjolankatu - Merikulmantie - Teijontie - Tullintie (Mathildedal E)

Kesäliikenne (7.6.-10.8.2021)

| Mathildedal | Teijo | Viitannummi | Sairaala | Salo Laituri 6 | Ollikkala |
|-------------|-------|-------------|----------|-------------------|-----------|
| 7:00 | 7:10 | 7:30 | 7:36 | 7:45 | 7:55 |
| 9:00 | 9:10 | 9:30 | 9:36 | 9:45 | 9:55 |
| 11:00 | 11:15 | 11:35 | 11:41 | 11:50 | 12:00 |
| 13:00 | 13:15 | 13:35 | 13:41 | 13:50 | 14:00 |
| 15:00 | 15:15 | 15:35 | 15:41 | 15:50 | 16:00 |
| 17:00 | 17:15 | 17:35 | 17:41 | 17:50 | 18:00 |
| 19:00 | 19:15 | 19:35 | 19:41 | 19:50 | |

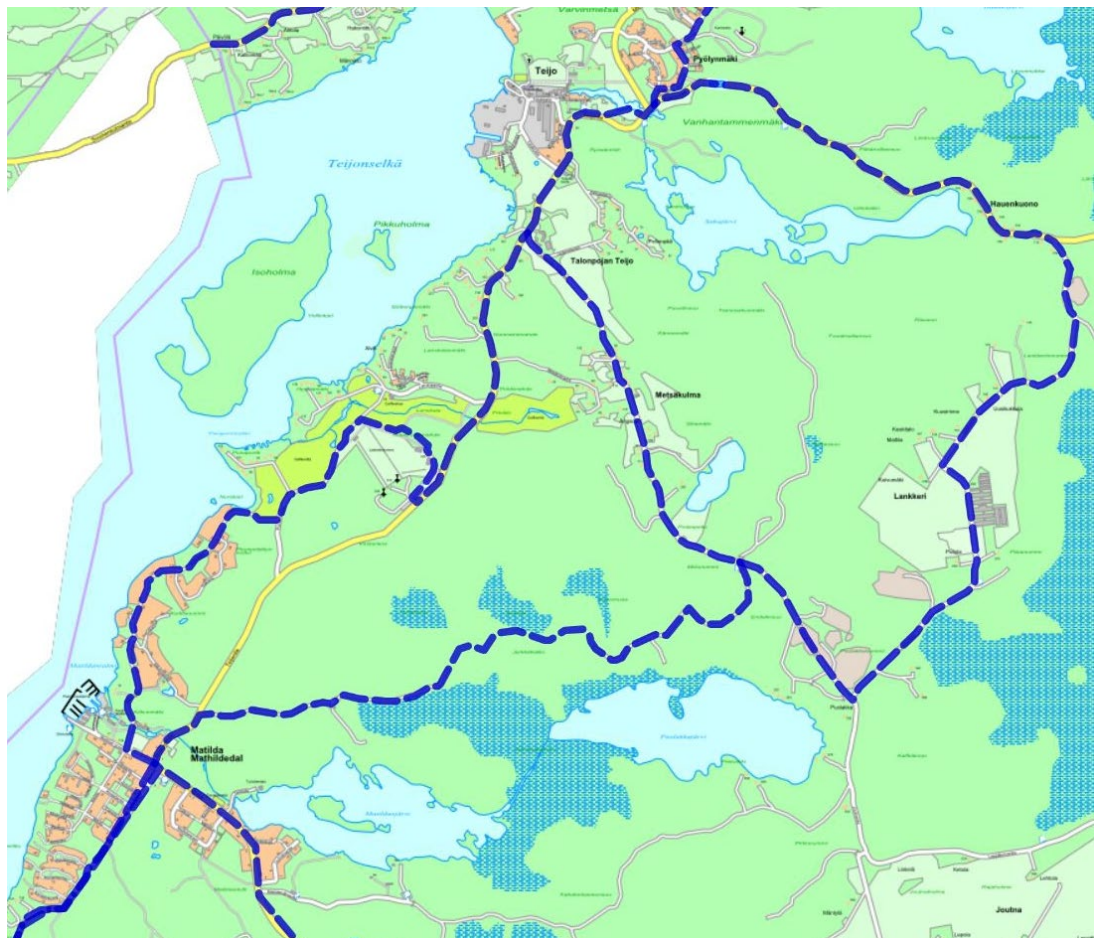
Mathildanjärventie (Kansallispuiston P-paikka) - Tullintie - Teijontie - Merikulmantie - Kirjolankatu - Hakastaronkatu - Sairaalan tie - Perniöntie - Raatihuoneenkatu - Marjankatu - (LA) - Annankatu - Marjankatu - Turuntie - Sepänkatu - Uhrilähteenkatu - Metsäkedenkatu - Vanutehtaankatu (pääte pysäkki Kuuselankatu E)

| Ollikkala | Salo Laituri 8 | Sairaala | Viitannummi | Teijo | Mathildedal |
|-----------|-------------------|----------|-------------|-------|-------------|
| | 6:05 | 6:10 | 6:16 | 6:34 | 6:45 |
| 7:55 | 8:05 | 8:10 | 8:16 | 8:34 | 8:45 |
| 9:55 | 10:05 | 10:10 | 10:16 | 10:34 | 10:45 |
| 12:00 | 12:10 | 12:15 | 12:21 | 12:39 | 12:50 |
| 14:00 | 14:10 | 14:15 | 14:21 | 14:39 | 14:50 |
| 16:00 | 16:10 | 16:15 | 16:21 | 16:39 | 16:50 |
| 18:00 | 18:10 | 18:10 | 18:21 | 18:39 | 18:50 |

Lisäksi on mahdollista käyttää Salon kaupungin palveluliikennettä kaksi kertaa viikossa. Pyöräilyn rannikkoreitti kulkee Mathildedalin kylän läpi. Pyöräilyreitti kulkee pääosin jo olemassa olevia kevyen liikenteen väyliä, yksityisteitä, metsäteitä ja kunnostettuja polkuja pitkin. Pituutta reitillä on noin 100 km ja se kulkee melko tasaisessa maastossa lukuun ottamatta Kirjakkala- Matilda -välistä osuutta. Reitti kulkee sekä asfaltti- että hiekkateillä.

Reitti kuvaus

Salo - Strömman pyöräreitti kulkee kolmen ruukkikylän - Kirjakkala, Teijo ja Mathildedal - sekä Teijon kansallispuiston läpi.



Keskustan läpi kulkeva Tullintie (mt12089) toimii tällä hetkellä nk. kylätienä. Salon kaupunki on tehnyt päätöksen myös Hummeltien osoittamiseksi vastaavaksi kylätieksi. Kylätie toimii nykyisellä tiealueella.

Kylätie

- Mt 12089 (Bremenintie–Tullintie)
- Nopeusrajoitus 40 km/h
- KVL 350 (Tierekisteri)
- Ajouradan/päällysten leveys
- 6,0 metriä, sis. pientareet 0,5 metriä (2 x 0,25 m) (tierekisteri)
- Väljäkösti rakennettu ympäristö
- useita tontti- ja sivukatuliittymiä
- levikkeitä/levennyksiä
- Lisäksi
- Kyläravintolan kohdalta alkaa yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä, joka jatkuu Tennistien liittymään saakka
- Suojatie Matildan puistotien liittymässä
- Suojatiestä ja Matildan puistotien mutkasta varoitusmerkit



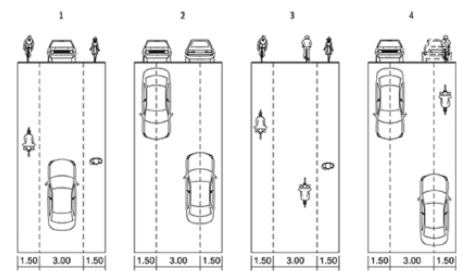
Kylätie

Keski-Euroopassa (erityisesti Hollannissa) yleinen taajama- että haja-asutusalueen konsepti, jossa liikennetila jaetaan kaventamalla ajorata yhden ajokaistan levyiseksi ja kävelylle ja pyöräliikenteelle osoitetaan tavanomaista leveämpi piennar/ reunakaista.

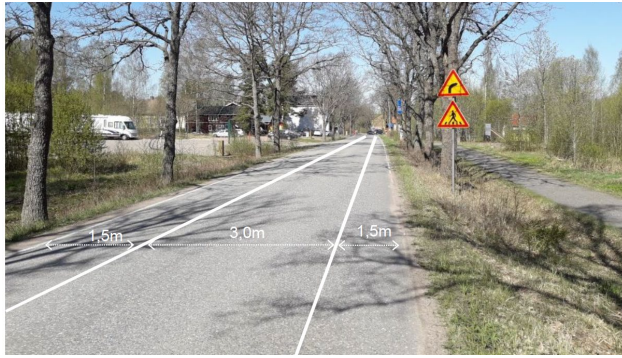
- Pientareen leveys on yleensä 1,5–2,2 m ja ajoradan leveys on 2,6–3,8 m. Kohtaava autoliikenne hyödyntää piennarta.

Ratkaisun tavoitteena on kohentaa kustannustehokkaasti kävelyn ja pyöräliikenteen olosuhteita sekä parantaa liikenneturvallisuutta ja tienkäyttäjien koettua turvallisuutta. Kylätie soveltuu kohteisiin, joissa

- Autoliikenteen määrä ja nopeudet ovat alhaiset
- Erillistä jalankulun ja pyöräliikenteen väylää ei ole kustannussyistä mahdollista tai muutoin tarkoituksenmukaista rakentaa.



Kuva. Apeldoorn, Alankomaat "kylätien" vienti risteyksen yli (kuva Niko Palo)



Kylätien poikkileikkaus Tullintien kohdalla.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaava-alue on huomioitu Salon maakuntakaavassa, jossa osoitettu merkittäväksi rakennetun ympäristön aluekokonaisuudeksi sra 133, Mathildedalin teollisuusmiljö (140). Suunnitelmien ja rakennustoimenpiteiden alueella tulee olla kokonaisuuden säilymistä turvaavia ja edistäviä.

Kaava-alueen länsipuolella on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, Mathildedalin ruukkiyhdyksunta.

Rakennussuojelukohteet

Kaavoitettavalla alueella ei ole rakennuksia.

Arkeologinen kulttuuriperintö

Alueelta ei ole tiedossa arkeologisia kohteita.

Tekninen huolto

Kaavoitettavan alue on mahdollisuus liittää kaupungin vesi- ja jätevesiverkostoon.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Kaava-alueella ja alueen rajalla ei ole tiedossa pilaantuneiksi epäiltyjä maa-alueita:

Sosiaalinen ympäristö

Alue huomioi eri väestöryhmät.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueen ja lähiympäristön maanomistus käy ilmi liitteestä 2. Suunnittelualueen omistaa yksityinen.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Maankäyttö- ja rakennuslain 24§:n mukaan alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioonottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista.

Alueiden käytön suunnittelun tavoitteet (mrl 5§)

Alueiden käytön suunnittelun tavoitteena on vuorovaikutteiseen suunnitteluun ja riittävästi vaikutusten arviointiin perustuen edistää:

- 1) turvallisen, terveellisen, viihtyisän, sosiaalisesti toimivan ja eri väestöryhmien, kuten lasten, vanhusien ja vammaisten, tarpeet tyydyttävän elin- ja toimintaympäristön luomista;
- 2) yhdyskuntarakenteen ja alueiden käytön taloudellisuutta;
- 2 a) riittävän asuntotuotannon edellytyksiä,
- 3) rakennetun ympäristön kauneutta ja kulttuuriarvojen vaalimista;
- 4) luonnon monimuotoisuuden ja muiden luonnonarvojen säilymistä;
- 5) ympäristönsuojelua ja ympäristöhaittojen ehkäisemistä;
- 6) luonnonvarojen säästeliästä käyttöä;
- 7) yhdyskuntien toimivuutta ja hyvää rakentamista;
- 8) yhdyskuntarakentamisen taloudellisuutta;
- 9) elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä ja toimivan kilpailun kehittymistä;
- 10) palvelujen saatavuutta; sekä
- 11) liikenteen tarkoituksenmukaista järjestämistä sekä erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiä.

Suunnittelualue on eri kaavoissa osoitettu seuraavin merkinnöin:

Varsinais-Suomen maakuntakaavamerkintöjen yhdistelmä

Kaava-aluetta koskevat määräykset:

A

Taajamatoimintojen alue (TPLMK, LAVMK)

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet. Sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia, pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita. Suunnittelumääräys: Alueen kehittämistä tulee edistää johdonmukaisella suunnittelulla ja kaavoituksella olevaa yhdyskuntarakennetta täydentäen. Alueen maankäytön kehittämisen, liikenteellisten ratkaisujen ja palvelujen yhteensovittamisen tulee olla taajamakuvaan eheyttävää ja taajamakuvalliset ominaispiirteet huomioivaa.



Merkittävä rakennetun ympäristön kokonaisuus/ -ryhmä/ -alue (SSMK)

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät vaalittavat rakennetut ympäristöt. Tunnus viittaa luetteloon inventoiduista rakennetun ympäristön kokonaisuuksista (sr), ryhmistä (srr) ja alueista (sra).

Suunnittelumääräys (SSMK): Suunnittelun ja rakennustoimenpiteiden tulee olla kokonaisuuden säilymistä turvaavia ja edistäviä.

Suojelumääräys (TKSMK): Suunnittelun ja rakennustoimenpiteiden tulee olla kokonaisuuden säilymistä turvaavia ja edistäviä. Rakennuksia ja muita rakenteita ei saa ilman erityisiä pakottavia syitä purkaa.

Kaava-aluetta sivuavat määräykset:

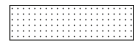
S

Suojelualue/ -kohde (LAVMK)

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät luonnonsuojelualueet ja luontoarvoiltaan erityiset alueet. Muiden kuin luonnonsuojelulain nojalla suojeltujen tai suojeltavaksi tarkoitettujen alueiden osalta ratkaistaan alueen suojelun toteuttamistarve ja -tapa yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

Suojelumääräys: Suunnitelmien ja toimenpiteiden alueella tulee olla luonnonarvoja turvaavia ja edistäviä.

Natura-alueet/ viivakohteet (LAVMK)



Valtioneuvoston Natura 2000-päätöksen mukaan rajatut alueet.

Suojelumääräys: Suunnitelmien ja toimenpiteiden alueella tulee olla luonnonarvoja turvaavia ja edistäviä.

vt/kt

Valta- tai kantatie / uusi valta- tai kantatie / ohjeellinen valtatie (TPLMK)

●●●●●●●● Ulkoilureitti (LAVMK)

Olemassa oleva ulkoilureitti, jolla on merkitystä osana maakunnallista ulkoilureittiverkostoa.

Suunnittelumääräys: Ulkoilureitin uran ympäristöä tulee hoitaa ottaen huomioon reitin ympäristön erityispiirteet.

○○○○○○○○○○ Ohjeellinen ulkoilureitti (LAVMK)

Ohjeellinen ulkoilureitti, jolla on merkitystä osana suunniteltua maakunnallista ulkoilureittiverkostoa ja jonka linjaus tarkentuu jatkosuunnittelussa. Suunnittelumääräys: Ulkoilureitin tarkkaa linjausta suunniteltaessa tulee hyödyntää olemassa olevia teitä ja kulku-uria sekä alueen ympäristön erityispiirteitä ja maisemaa.

Yleiskaava

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

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

Matildan Tullimetsän osayleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtävälle 29.9.2021. <https://salo.fi/wp-content/uploads/2021/09/LIITE-02-Matildan-tullimetsa-OAS-2021-09-22.pdf>

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

Asemakaava

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

Alueella on rakennusoikeutta yhteensä 4000m² ja kerrosluku on II.

Selvitykset

Kaavatyön yhteydessä teetettiin selvitykset:

- Salon Teijon Matildan Tammipuiston asemakaava-alueen luontotyyppi ja kasvillisuusselvitys 2021
- Luonnonsuojelulain 65§ mukainen Natura-vaikutusten arvio koskien Salon Matildan Tammipuiston ja Tullintien asemakaavojen toteuttamisen vaikutuksia Teijon ylänkö nimiselle Natura-alueelle, jota täydennettiin heinäkuussa 2023.

Selvitykset ovat kokonaisuudessaan luettavissa kaavan nettisivuilta <https://salo.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus-ja-kaupunkisuunnittelu/asekaavoitus/ajankohtaiset-asekaavat/tammipuisto/>.

Matildan Tammipuiston asemakaava-alueen luontotyyppi ja kasvillisuusselvitys Yhteenveto

Tutkimusalueella ei ole Luonnonsuojelulain 29§ mukaisia suojeltavia luontotyyppiejä. Myöskään Vesilain (Vesilaki 587/2011) tarkoittamia suojeltavia pienvesiä ei alueella ole, kuten ei myös uhanalaisia luontotyyppiejä (Kontula ym 2018). Lohkon 2 alue on osittain kulttuurilehtoa, mutta sekundäärimetsänä se tuskin täyttäne lehdon määritelmää Metsälain 10 § mukaisena erityisen arvokkaana elinympäristönä. Uhanalaista kasvilajistoa ei alueella havaittu ja alueen metsän nuoruudesta johtuen esim. vaatelista kääpäsenilajistoa ei alueella havaittu. Lohkon 2 alueella on runsaasti lahoavaa

pienpuustoa ja alueella havaittiin ruokaileva pikkutikka. Ajankohdasta johtuen pesimälinnustoselvitystä tai muita lajistoselvityksiä ei ollut mahdollista tehdä. Lepakoille sopivia talvehtimipaikkoja, kuten luolia tai syviä louhikoita ei alueella ole. Alueella ei ole pysyvän pesän rakentavien petolintujen pesiä. Alueella ei ole perinnebiotooppeja, eikä vanhaan asutukseen viittaavaa kasvilajistoa havaittu. Haitallisiin vieraslajeihin kuuluva lupiini on levinnyt alueelle.

Luonnonsuojelulain 65§ mukainen Natura-vaikutusten arvio

Yhteenveto ja johtopäätökset

Asemakaava hankkeiden toteutuminen ei merkittävästi heikennä niitä Natura-luontotyyppisiä tai niihin sidoksissa olevien lajien elinmahdollisuuksia, joiden vuoksi alue on valittu Natura-2000 suojelukohteeksi.

Arviossa tuotiin esiin merkittävimmät ympäristöön kohdistuvat vaikutukset, joita hanke voi aiheuttaa. Hankkeen merkittävin ympäristövaikutus Matildanpuron valaistus- ja kosteusolosuhteiden mahdolliset muutokset, jotka kuitenkin kohdistuvat hyvin pienelle alueelle, eikä asemakaavan toteutuminen merkittävästi heikennä Pikkujoet ja purot luontotyyppiä. Asemakaavojen toteutuminen lisää alueella liikkuvien ihmisten määrää ja Natura-alueelle kohdistuvaa kulutuspainetta jonkin verran, mutta nämä haitat on mahdollista torjua ohjaamalla kulkemista polkuverkostolle, jota Matildan Tammipuiston alueella tulee parantaa.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve

Asemakaavoitus on käynnistetty maanomistajan aloitteesta.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos perustuu Salon kaupunginhallituksen 15.3.2021 hyväksymään kaavoituskatsaukseen 2021.

Asemakaavan muutoksen laatiminen ja kaavoituksen käynnistämissopimus hyväksyttiin kaupungin hallituksessa 15.3.2021.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat suunnittelualueen lähiympäristön maanomistajat, asukkaat ja yritykset, Salon kaupungin toimialat ja päättäjät (kaupunkikehityslautakunta, rakennus- ja ympäristölautakunta ja liikelaitos Salon Vesi), Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos ja Sähkö- ja teleyhtiöt ja Metsähallitus.

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutoksen vireille tulosta on kuulutettu 5.6.2021 päivätyllä kuulutuksella. Kuulutus on julkaistu Salon Seudun Sanomissa 5.6.2021. Kuulutus on ollut nähtävillä internetissä 4. - 21.6.2021 välisen ajan.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (pvm 5.5.2021), on asetettu yleisesti nähtäville 4. - 21.6.2021 väliseksi ajaksi. Asiasta on kuulutettu vireilletulokuulutuksen yhteydessä, ks. kohta 4.2.2. Yksityisille osallisille on tiedotettu kaavoituksen aloittamisesta kirjeitse.

Nähtävilläolo ja laatimisvaiheen kuuleminen

Kaavaluonnos asetettiin laatimisvaiheen kuulemista varten (MRA 30§) nähtäville

18.5.-17.6.2022 väliseksi ajaksi. Tästä ilmoitettiin osallisille kirjeellä ja julkaistiin sanomalehti- ja ilmoitustaulukuulutukset.

Kaavaehdotus asetettiin MRA 27§:n mukaisesti julkisesti nähtäville x.x.-x.x.2024.

Nähtävillä olosta ilmoitettiin vain ulkopaikkakuntalaisille kirjeellä, muille osallisille siitä ilmoitettiin sanomalehti- ja ilmoitustaulukuulutuksella.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Tammipuiston asemakaavamuutoksesta keskusteltiin Matildan Tullinmetsän aloitusvaiheen viranomaisneuvottelun yhteydessä, joka pidettiin 15.2.2022.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

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

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Matildan kyläalueen suojeluarvot ja luonnonympäristö tulee huomioida kaavamuutoksen laadullisissa tavoitteissa.

4.4.2 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Laadittu kaava vastaa valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin:

- Alue kehittyy tasapainoisesti alueen vahvuuksiin tukeutuen huomioiden eri väestöryhmien tarpeet.
- Täydennysrakentamisella tavoitellaan alueen palveluiden kehittämismahdollisuutta.
- Lisärakentamista ohjataan kaavamääräyksiin alueen ympäristöä, maisemaa ja kulttuuriarvoja huomioiden.
- Kaava säilyttää viherrakenteen jatkumisen luonnonsuojelualueelle.
- Puistoalueen osoittaminen kaavaan tukee alueen virkistysaluekäyttöä ja mahdollistaa luonnonarvojen säilymisen kaava-alueen keskellä.
- Alue tukeutuu nykyiseen tieverkostoon ja kunnallistekniikkaan. Uusi asuinrakentaminen toteutuu yhden uuden kadun varrelle.
- Alue on saavutettavissa Salon keskustasta joukkoliikenteellä ja pyöräilyn rannikkoreittiä myöden.
- Kestävä kehitystä tukevat kaavamääräykset materiaalivalinnoista ja energiaratkaisuissa.

4.4.3 Kaavan suhde maakuntakaavoitukseen

Kaava toteuttaa maakuntakaavan tavoitteita. Alue täydentää olevaa yhdyskuntarakennetta ja tukeutuu oleviin palveluihin ja liikenneverkkoon.

4.4.4 Kaavan suhde yleiskaavaan

Alueen yleiskaavoitus on käynnistynyt syksyllä 2021 osana Matildan Tullinmetsän osayleiskaavaa. Osayleiskaava on tulossa kaavaluonnoksena nähtäville vuoden 2024 alussa. Asemakaavan tavoitteet ovat osayleiskaavan tavoitteiden mukaisia. Osayleis-

kaavalla 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. Tammipuiston asemakaavamuutos noudattaa Varsinais-Suomen maakuntakaavaa. MRL 42§:n mukaan, jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään. Matildan Tammipuiston asemakaavamuutoksessa on huomioitu MRL 39§: yleiskaavan sisältövaatimukset siinä määrin kuin laadittavan yleiskaavan ohjaustavoite ja tarkkuus sitä edellyttävät.

4.4.5 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus

Kaavaluonnos on tehty maanomistajan luonnosvaihtoehtojen, käytyjen neuvottelujen sekä kaavoituksen käynnistämissopimuksessa asetettujen tavoitteiden pohjalta.

Kaavaluonnoksen pääperiaatteet.

Kaavassa korostuu Mathildedalin kyläalueen virkistys- ja matkailukäyttöä tukevat palvelut. Kaava-alueen itäosa on varattu liikerakennusten korttelialueeksi kylpylä-, liikunta-, ja hotellitoimintaa varten. Rakennusoikeutta on 4700 k-m² ja kerrosluku Ilu2/3, mikä mahdollistaa kerrosalaan laskettavien tilojen toteutuksen ullakkokerrokseen. Alueen keskellä oleva puistoalue säilyttää alueelle ominaisen tammimetsän. Puistoalueella varaudutaan myös kävelyreittien toteutusmahdollisuuteen alueen pohjoispuolelta alkavaan kansallispuistoon. Kaava-alueen länsireuna painottuu asumiselle. Tullintie varten on mahdollista toteuttaa II-kerroksinen asuin- ja liikerakennus. Rakennusoikeutta on 1500 k-m². Pientaloasutusta on alueen pohjoisreunalla 8 tontin verran. Alue rajautuu kansallispuistoon. Pientalokokonaisuus toteutetaan kortteleittain yhtenäisillä puurakennuksilla.

Kaava-alueelle toteutetaan yksi uusi katu, Tammipuistonkuja nykyisen voimassa olevan asemakaavan yleisen tiealuevarauksen kohdalle. Katualueen leveys 24 m perustuu ELY-keskuksen kanssa kaavatyon laatimisvaiheen aikana käytyihin neuvotteluihin. Kadun suunnitteluvaiheessa tulee arvioitavaksi istutusten, kävely- ja pyörätien sekä lisäpaikoitusalueen tarve palvelemaan koko kyläaluetta.

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

Kaavan vaikutuksia rakennettuun ympäristöön sekä luontoon ja luonnonympäristöön on tarkasteltu selostuksen kohdassa 5.4.

4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Aloituvaihe

Valmisteluvaiheen aikana saatiin 1 mielipide. Mielipiteessä tuotiin esille seuraavaa: *Aluekokonaisuuden liikenneverkkoa tulee tarkastella kokonaisuutena, kevyen liikenteen yhteydet, liittymien paikat tulisi porrastaa, ajonopeuksien alentamisen osalta on otettava raskaat keinot käyttöön, yhteistyössä tienpitäjän, Varsinais-Suomen ELY-keskuksen kanssa. Lisäksi tuotiin esille, että alueelle tulee nyt mielestämme laatia ensin yleiskaava, johon sitten alueelle myöhemmin laadittavat asemakaavat*

perustuvat.

Alueelle toteutettiin Varsinais-Suomen ELY-keskuksen toteuttama kylätiekokeilu keuhalla 2022, jolla pyritään vaikuttamaan liikenneturvallisuuteen. Alueelle on käynnistynyt asemakaavatyön kanssa samanaikaisesti Matildan Tullimetsän osayleiskaavatyö, johon myös Matildan Tammipuiston asemakaava-alue kuuluu.

Laatimisvaiheen kuuleminen, kaavaluonnos nähtävillä 18.5.-17.6.2022

Kaavaluonnos oli laatimisvaiheen kuulemista varten (MRA 30§) nähtävillä **18.5.-17.6.2022**. Nähtävilläoloaikana osallisille varattiin mahdollisuus jättää mielipiteitä. Viranomaisilta pyydettiin tarvittavat lausunnot. Luonnosvaiheessa jätettiin 10 kirjallista lausuntoa ja 5 mielipidettä. Lisäksi ELY-keskus antoi lausunnon Natura-arvioinnista. Palautteeseen laadittiin vastinekooste. Kaavaluonnoksesta saatu palaute sekä siihen laaditut vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä, liite 9.

Kaavaluonnokseen tehtiin seuraavat muutokset ehdotusvaiheessa:

- Tullintien LYS-alue otettiin mukaan kaavamutokseen. Liittymänuolet lisättiin tarvittavilta osin.
- Täsmennettiin kaavamääräyksiä hulevesistä, istutuksista.
- Kansallispuistoa vastaan olevalle rajalle laajennettiin istutettavana säilytettävää aluetta.
- Ohjeelliset jalankulkureitit poistettiin puistoalueelta.
- KL-korttelialueella rakennusoikeus määriteltiin jaettavaksi vähintään kolmeen erilliseen rakennusmassaan. Määriteltiin liikuntatilojen osuudeksi enintään 10% rakennusoikeudesta.
- AL-korttelialueelle osoitettiin liikerakentamisen osuudeksi enintään 40%.
- Lisättiin määräyksiä paikoitusalueen jakamisesta osiin ja rajaamista istutuksiin.
- Kaavaan määriteltiin rakennuksen julkisivun ja vesikaton leikkauskohdan enimmäiskorkeus metreinä KL-alueella.
- Katualueelle osoitettiin pysäköintialueet ja puurivit.
- AO-alue muutettiin yhteiseksi korttelialueeksi, jossa rakentaminen on osoitettu rakennusoikeutena/ rakennuspaikka

Virallinen nähtävillä olo, kaavaehdotus nähtävillä x.x.-x.x.2024

Ehdotusvaiheen nähtävillä olon aikana jätettiin x lausuntoa. Lisäksi saatiin x muistutusta. Lausunnot ja muistutukset sekä niihin annetut vastineet ovat luettavissa ehdotusvaiheen vastineraportista (liite 12).

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 3,6 hehtaaria.

| Korttelialue | Pinta-ala | Rakennusp. lkm | Rakennusoikeus |
|--------------|----------------------|----------------|-----------------------|
| AL | 4022 m ² | 1 | 1500 k-m ² |
| KL | 10904 m ² | 1 | 5000 k-m ² |
| AO | 5179 m ² | 8 | 800 k-m ² |
| katualueita | 8676 m ² | | |

| | | | |
|---------------------|---------------------------|-----------|-----------------------------|
| puistoaluetta | 6863 m ² | | |
| Korttelialue | 3564 m² | 10 | 7300 k-m² |

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Suunnittelualan rakentamista ohjataan kaavamääräyksillä.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

KL= liikerakennusten korttelialue hotelli-, liikunta-, kylpylätoimintaa varten

AL= asuin- ja liikerakennusten korttelialue

AO= erillispientalojen korttelialue

5.3.2 Yleiset alueet

VP= puistoalue

LT= maantien alue

katualue

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestö ja asuminen kaava-alueella

Kaava mahdollistaa pysyvää asutusta alueelle. Arvio asukasmäärästä AO- ja AL- korttelialueella on yhteensä n. 60. Laskelma on tehty arvion 1asukas/ 40 kaavan kerrosneliometriä pohjalta.

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Toteutuessaan asemakaava laajentaa kyläaluetta ja täydentää alueen rakennuskantaa ja palveluita.

Palvelut ja työpaikat

Kaava mahdollistaa uusien palvelujen ja työpaikkojen syntymisen alueelle.

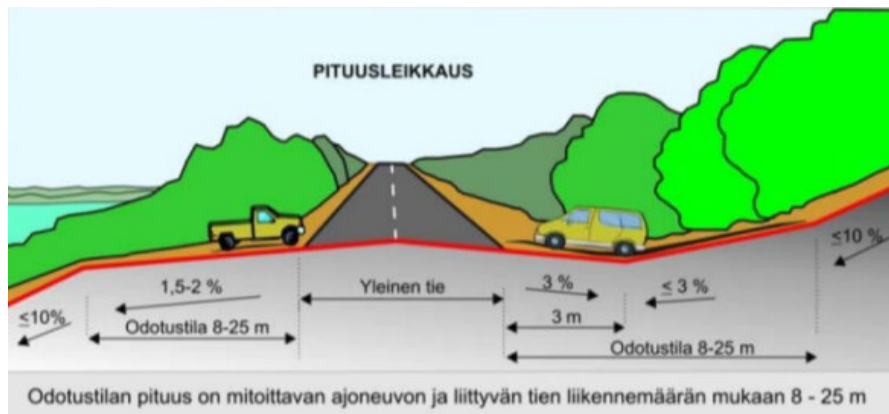
Virkistys

Kaava-alue rajautuu luonnonsuojelualueeseen. Kaava-alueelle on mahdollisuus toteuttaa koko kyläaluetta palveleva puistoalue. Virkistyskäyttöä pyritään lisäämään hallitusti uusien toimintojen ja palvelujen myötä alueella pitkällä aikavälillä huomioiden alueen luontoarvojen säilyminen kestäväällä tavalla.

Liikenne

Kaava-alueelle toteutetaan yksi uusi katu Tullintieltä, Tammipuistonkuja. Kaavan länsireunalla katualueen leveys mahdollistaa suojaistutusten ja kadun lisäksi pienimuotoista lisäautopaikoitusta kyläalueelle. Liikenneturvallisuuteen vaikutetaan ajonopeuden alentamisella ja ELY-keskuksen 2022 kesällä toteuttamalla kylätiekokeilulla. Katuliittymien ja katujen suunnittelussa neuvotellaan tienpitoviranomaisen kanssa ja noudatetaan ohjeistusta. Erityisesti etsitään liittymien sijainnit siten, että Tullintien tammikujan puusto pystytään säilyttämään.

Liittymälupaohjeissa kaltevuus tulee olla maks. 2 % liittymän kohdalla ja siitä hieman etäämpänä korkeintaan 10 %.



Tekninen huolto

Alueen kunnallistekniikka on olemassa. Kaava-alueelle on mahdollista toteuttaa keskitetty energiaratkaisu esim. toteuttamalla alueellinen maalämpöratkaisu.

Ympäristöhäiriöt

Ympäristöhäiriöitä aiheutuu yhdyskuntateknisestä rakentamisesta ja rakennusten rakentamisesta rakennusaikana.

Sosiaalinen ympäristö

Kaavamuutos ei vaikuta alueen sosiaaliseen ympäristöön.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Luonnonympäristö säilyy alueen keskelle toteutettavan "puistometsän" alueella. Asuin- ja liikerakentamisen korttelialueilla puustoa ohjataan säilyttämään rakentamattomilla alueilla kaavamääräyksillä.

Maisemallinen tarkastelu kulttuuriympäristön arvoista (liite 8)

Matildan kylä on rakentunut nauhamaisesti Bremerintien ja Tullintien varteen. Kyläkeskus on syntynyt Bremerintien ja Tullintien risteysalueelle ruukkiasutuksen ympärille. Ruukkikylän palvelut ovat sijainneet Bremerintien ja Tullintien risteysalueen ympärillä. Nykyisin rakennukset ovat pääosin asuinkäytössä. Kyläravintola Terho muodostaa edelleen tärkeän solmukohtan ja näkymäakselien päätteen risteyksessä. Entiset ruukin rakennukset sijaitsevat meren rannalla erottuen omana kokonaisuutena kylän rakenteesta. Teollisuustoimintaa oli alueella 1970-luvulle asti. Nykyisen alue toimii matkailujen ja palvelujen alueena. Kylän rakeisuudessa on näkyvissä ruukkityhdyskunnan piirteet asumisen hierarkisuudessa ja rakennusten koossa. Kylän nykyisen rakenteen ja mittakaavan säilyttäminen on tärkeää. Suurmaisemassa korostuvat aluetta ympäröivät mäki-alueet.

Kyläkuvallisten vaikutusten arviointi

Tullintien kaava-alueen rakennukset ja toiminnot täydentävät olemassa olevaa kylärakennetta. Mittakaava lähellä kyläkeskusta Bremerintien ja Tullintien risteysaluetta on rakeisuudeltaan ja kerroskorkeuksiltaan kylän mittakaavaa vastaavaa. Maisemallisesti tärkeät näkymät säilyvät lähestyttäessä kylää molemmista suunnista. Kaavan mahdollistama hotellirakennus ei korkeudeltaan poikkea kylän muista 2-kerroksisista ullakollisista rakennuksista. Kaava-alueen läheisyydessä olevat maisemallisesti merkittävät julkiset rakennukset, sekä kaava-aluetta vastapäätä oleva suojeltu ns. Riihirakennus kerroskorkeuksineen on kuvattu kartalla.

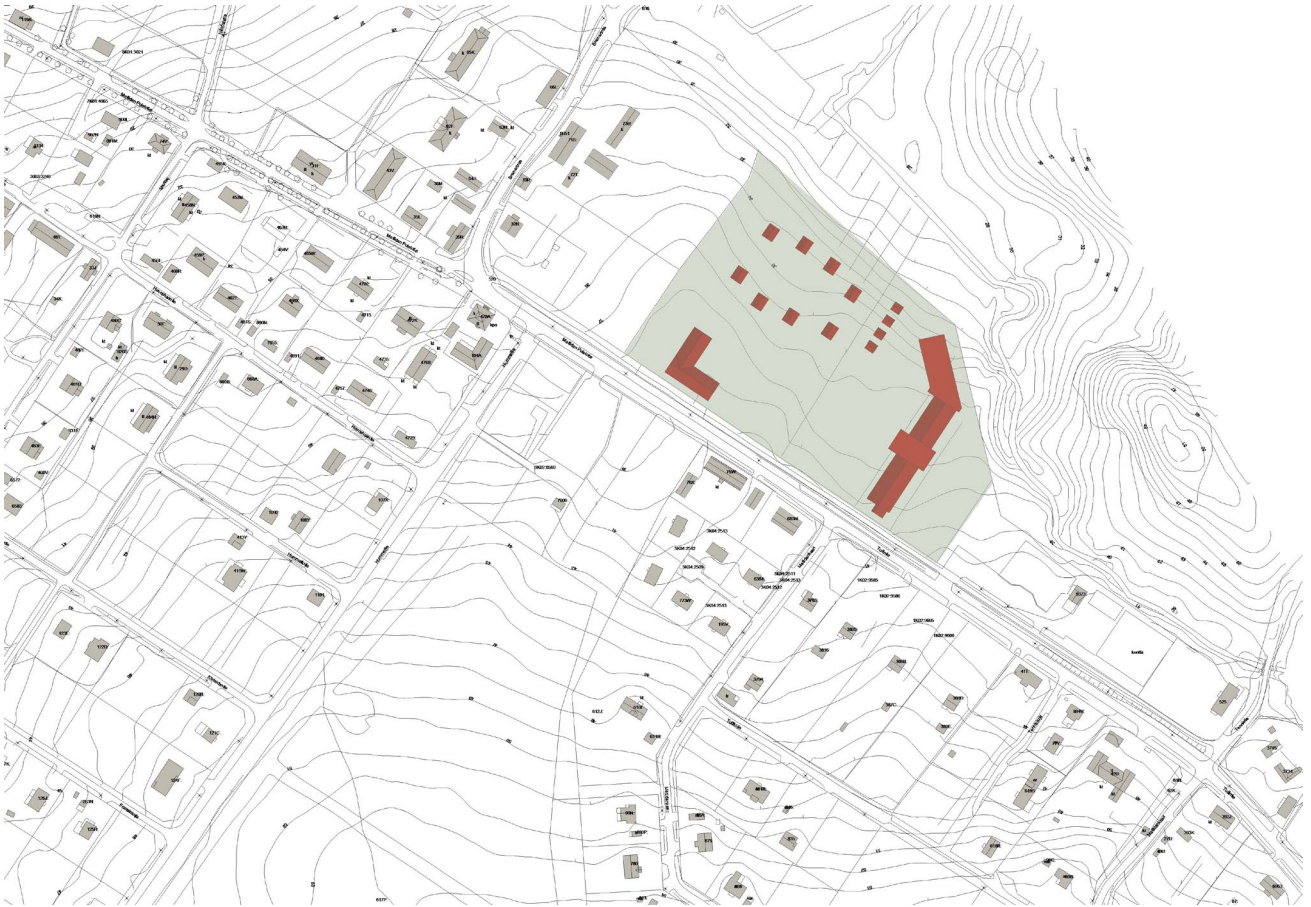


Kaava-alueen läheisyydessä olevien arvotettujen rakennusten korkeudet kartalla.

Kaava-aluetta vastapäätä oleva ns. riihirakennus on asuinrakennus ja siten alisteinen muulle kylän julkiselle rakentamiselle. Kyläaluetta lähestyttäessä Teijon suunnasta korostuu entinen kaupparakennus Terho ja Matildan kartanorakennus. Perniön suunnasta lähestyttäessä korkeutensa puolesta korostuu maisemassa entinen Matildan koulurakennus. Kartassa kuvatut julkiset rakennukset sekä entiset ruukkitehtaan rakennukset Ruukinrannassa ovat korkeuksiltaan ja kerrosluvuiltaan rinnastettavissa kaava-alueelle kaavoitettavien julkisten rakennusten korkeuksiin (asuin- liikerakennus 2. kerroksisena ja hotellirakennus 2 + u2/3 kerroksisena). Kaavamääräyksillä varmistetaan rakennusten korkeudet määrittelemällä rakennuksen julkisivun ja vesikaton leikkauskohdan enimmäiskorkeus metreinä. Kokonaisuudessa on myös huolehdittava riittävien istutus- ja oleskelualueiden säilymisestä. Kaava-alueen keskeinen puistoalue mahdollistaa avoimien maisematilojen säilymisen luonnonsuojelualueen suuntaan. Matildan puistotien ja kartanon suuntaan uusi alue jää pääosin puuston lakialueen taakse. (leikkauskuvissa puistoa ei ole esitetty kokonaisuudessaan).

Kaavan laatimisvaiheessa maanomistaja teetti uudet luonnokset, jossa hankkeen tavoitteita tarkennettiin. Pientaloalue ryhmiteltiin tiiviimmin säilyttämällä alueen puisto-omainen luonne muodostamalla yhtenäinen korttelialue, jossa on erillisiä rakennuspaikkoja. KL-korttelialueen rakennusmassat jaettiin useampaan osaan ja toimintoihin. Rakennusten sijoittelulla mahdollistetaan puistoalueen luonteva jatkuminen osaksi korttelialueita. Leikkauskuvassa kaava-alueen uusien rakennusten korkeuksia on arvioitu suhteessa Tullintien ympäristön olevaan rakennuskantaan.

Luonnosvaihe:



Matildan kylän rakeisuuskartta suhteessa kaava-alueen rakennuskantaan, luonnosvaihe.



Alueleikkaus Tullintien ja kyläkeskuksen suuntaan, luonnosvaihe.



Alueleikkaus Matildan puistotien ja kartanon suunnasta kaava-alueelle, luonnosvaihe.

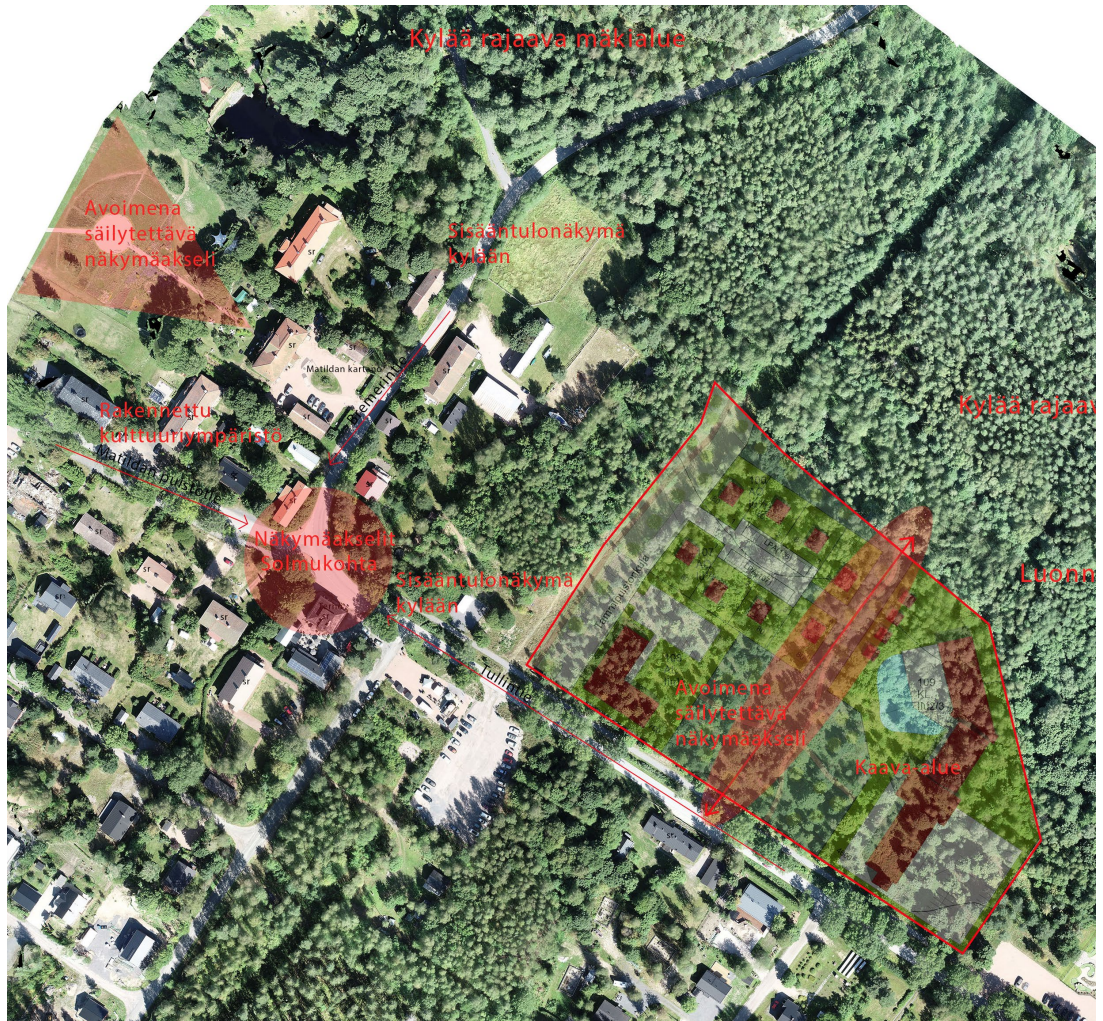
Ehdotusvaihe:



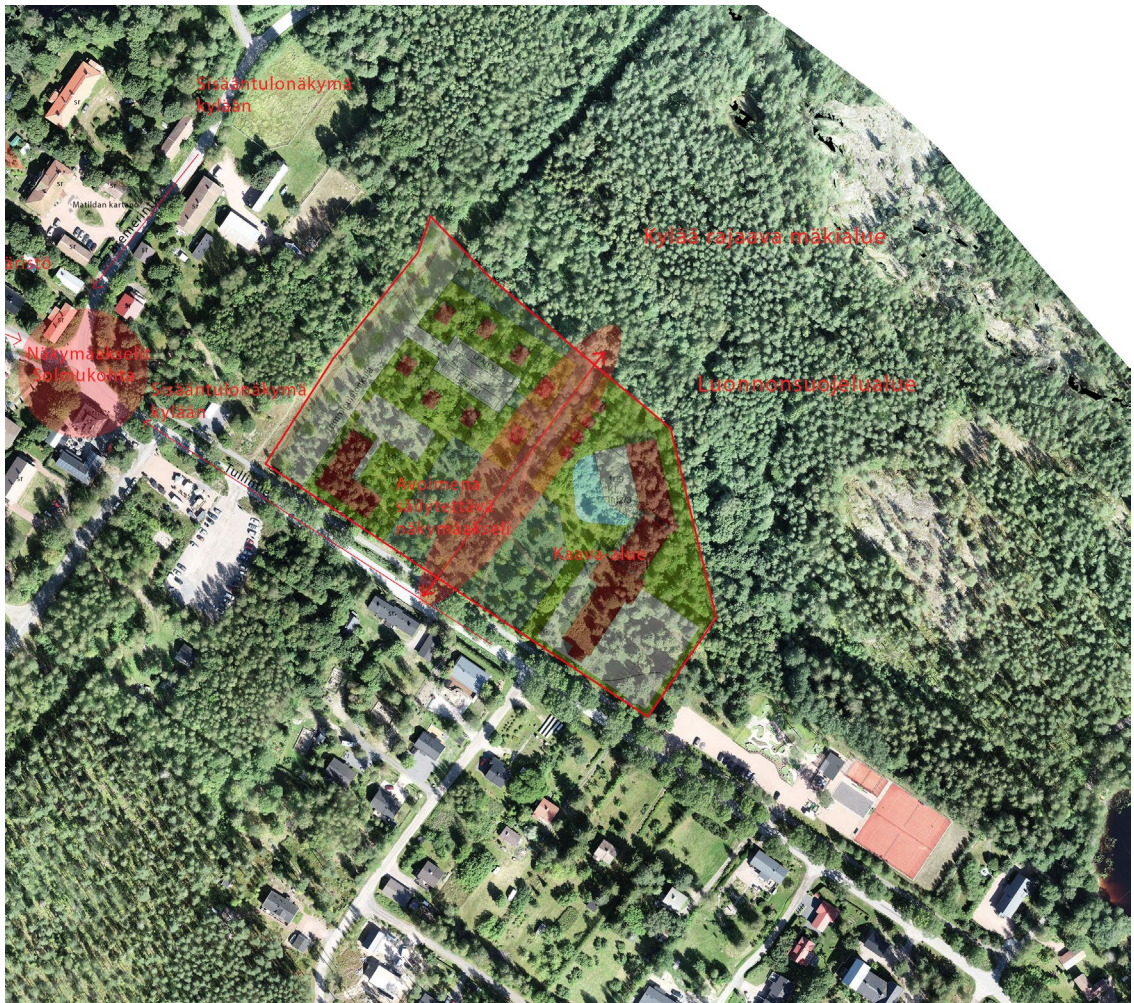
Leikkaukset B-B ja A-A



Kuvat ehdotusvaiheen suunnitelmasta, MUUAN OY



Maisema-alueen arvot, osasuurennos



Maisema-alueen arvot, osasuurennos

Ilmastokestävän kaavoituksen huomioiminen

Kaavan ilmastokestävyttä on arvioitu Pirkanmaan ELY-keskuksen kehittämän selainpohjaisen työkalun (KILVA) avulla. Kaavaluonnoksen ilmastokestävyttä on arvioitu vastaamalla kysymyksiin ja saatu tarkistuslista kuvaa kaavaluonnoksen ilmastokestävyttä.

Valittu sijainti mahdollistaa toteuttamisen ilmastokestävästi. Alue sijaitsee rakennetussa ympäristössä ja uudisrakentaminen täydentää olevaa yhdyskuntarakennetta.

Ilmastokestävyiden painopisteet

Luonnonvarojen käytön minimointi
 Kestävän elämäntavan mahdollistaminen
 Kulutuksen päästöjen minimointi
 Ilmastonmuutokseen aiheuttamiin riskeihin varautuminen

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
 Uusiutuvan energian tuotannon mahdollistaminen
 Infran ja teknisen huollon resurssitehokkuuden huomioiminen

Kaavan heikkoudet ilmastokestävydestä teemoittain

Metsien hiilinielujen ja hiilivarastojen turvaaminen ja lisääminen

Hiilen säilyminen tulevassa rakenteessa

Liikkumisen tarpeen vähentäminen

Alueen ilmastoriskeille alttiiden ominaispiirteiden tunnistaminen

Äärevöityvistä sääoloista aiheutuvien vaaratekijöiden tunnistaminen

Kaavamuuotos tukeutuu olemassa olevaan ympäristöön ja hyödyntää alueella olevaa teknistä verkostoa, jalankulku- ja pyöräilyreittejä sekä joukkoliikennettä. Alueellinen energiaratkaisu on mahdollista toteuttaa kaavan puistoalueelle. Kaavamääräyksillä mahdollistetaan myös yhteisjätekeräyksen toteutusmahdollisuus ja aurinkoenergian käyttö. Puurakentaminen on mahdollista koko kaava-alueella. Velvoittavana määräyksenä puurakentaminen on erillispientalojen alueella, mikä mahdollistaa hiilen säilymisen tulevassa rakenteessa. Kaava-alueen keskelle oleva ”puistometsä” myös toimii hiiltä sitovana alueena. Kaava-alue tukeutuu olemassa oleviin joukkoliikennetarkeaisuihin. Uusia ratkaisuja kestävään liikkumiseen ei ole etsitty tässä kaavahankkeessa. Rakennettavuuden osalta ei ole tehty selvityksiä ja tutkittu maamassojen käsittelyä ilmastokestäväällä tavalla. Ilmastoriskiä ja sään ääreisilmiöitä ei ole tutkittu erityisesti tässä kaavahankkeessa. Alue ei ole tulvariskialuetta. Hulevesien käsittelyyn otetaan kaavamääräyksillä ja edellytetään hulevesisuunnitelmaa.

Työkalun toimintaperiaate:

Tarkoituksena on pyrkiä ilmaston kannalta positiivisilla ratkaisuilla keräämään sektori-kaavioon mahdollisimman täydet värikeräntät.

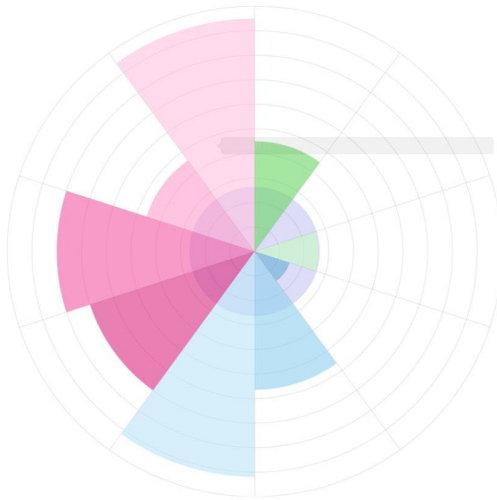
Ilmaston kannalta parhaat ratkaisut riippuvat kokonaisuudesta. Merkittävimpiä ratkaisuja tehdään jo suunnittelualueiden valinnassa, mutta tämänkin päätöksen jälkeen suunnittelualueen sisällä voidaan vielä tehdä valinnat mahdollisimman hyvin. Lisäksi on tärkeää, että yleispiirteisimmillä suunnittelun tasoilla kiinnitetään huomiota ilmastönäkökulmaan, jotta asia ohjautuisi myös tarkempaan suunnitteluun mahdollisimman systemaattisesti. Siksi työkalussa käydään läpi samat kysymykset, vaikka käytännön ratkaisua ei välttämättä tehtäisikään juuri käsiteltävässä kaavassa.

Työkalun lähtökysymyksenä on kysymys suunnittelualueen suhteesta olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Sen avulla kartoitetaan, millaisia vaikutusmahdollisuuksia on olemassa. Suurin ilmastoratkaisu tehdään usein valittaessa kaavoitettavan alueen sijainti. Työkalussa täyttyvän kaavion sektorit on rakennettu Suomen Ympäristökeskuksen las-kentamenetelmän pohjalta siten, että ne vastaavat niitä päästöjä, jotka kytkeytyvät yhdyskuntarakenteeseen liittyviin päästölähteisiin. Kukin sektori vastaa noin kymmenystä kokonaisuudesta – joko päästölähteenä tai hiilinieluna.

Mitä tärkeämpi ja mitä parempi valinta ilmaston näkökulmasta, sitä suurempi värialue valitun vastausvaihtoehdon perusteella kolmiosta täyttyy. Lopputuloksena syntyy sektorimainen kuvio, josta näkee vilkaisulla, mitkä ovat annettujen vastausten perusteella kaavan vahvuuksia ja heikkouksia. Mitä täydemmät sektorit, sitä paremmin asiat on otettu huomioon ilmaston kannalta. Ilmastonmuutokseen sopeutuminen taas esitetään kuvion päälle piirtyvänä värialueena. Mitä vahvemmin sopeutuminen on huomioitu, sitä isompi osa kuviosta peittyy.

Kaavasi ilmastokestävyyden painottuminen

- Luonnonvarojen käytön minimointi
- Kestävän elämäntavan mahdollistaminen
- Kulutuksen päästöjen minimointi
- Ilmastonmuutokseen aiheuttamiin riskeihin varautuminen



5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueelle voi aiheutua ympäristöhäiriötä rakentamisen aikana.

5.6 Kaavamerkinnät ja – määräykset

Kaavamääräykset ja – merkinnät käyvät ilmi liitteenä olevasta kaavakartasta.

5.7 Nimistö

Kaavamuutoksella nimetään uusi katu, Tammipuistonkuja.

6 Asemakaavan toteutus

Asemakaavalla mahdollistetaan alueen kehittäminen kaupungin tavoitteiden mukaisesti.

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Toteutusta ohjaavat kaavamääräykset.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Toteutus tapahtuu maanomistajan aikataulujen mukaan.

6.3 Toteutuksen seuranta

Rakennusvalvonta seuraa rakentamisen laatua myöntäessään rakennuslupia. Kaupungin asemakaavoitus on mukana rakentamisen ohjaamisessa ja antaa tarvittaessa lausuntoja kaavamääräyksistä ja rakennustavasta.

Salossa 1. päivänä joulukuuta 2023

Virpi Elovaara
 Asemakaavapäällikkö
 Maankäyttöpalvelut
 Salon kaupunki
 Hornintie 2-4, HALIKKO
 p.02-7785 114
 virpi.elovaara@salo.fi
 www.salo.fi