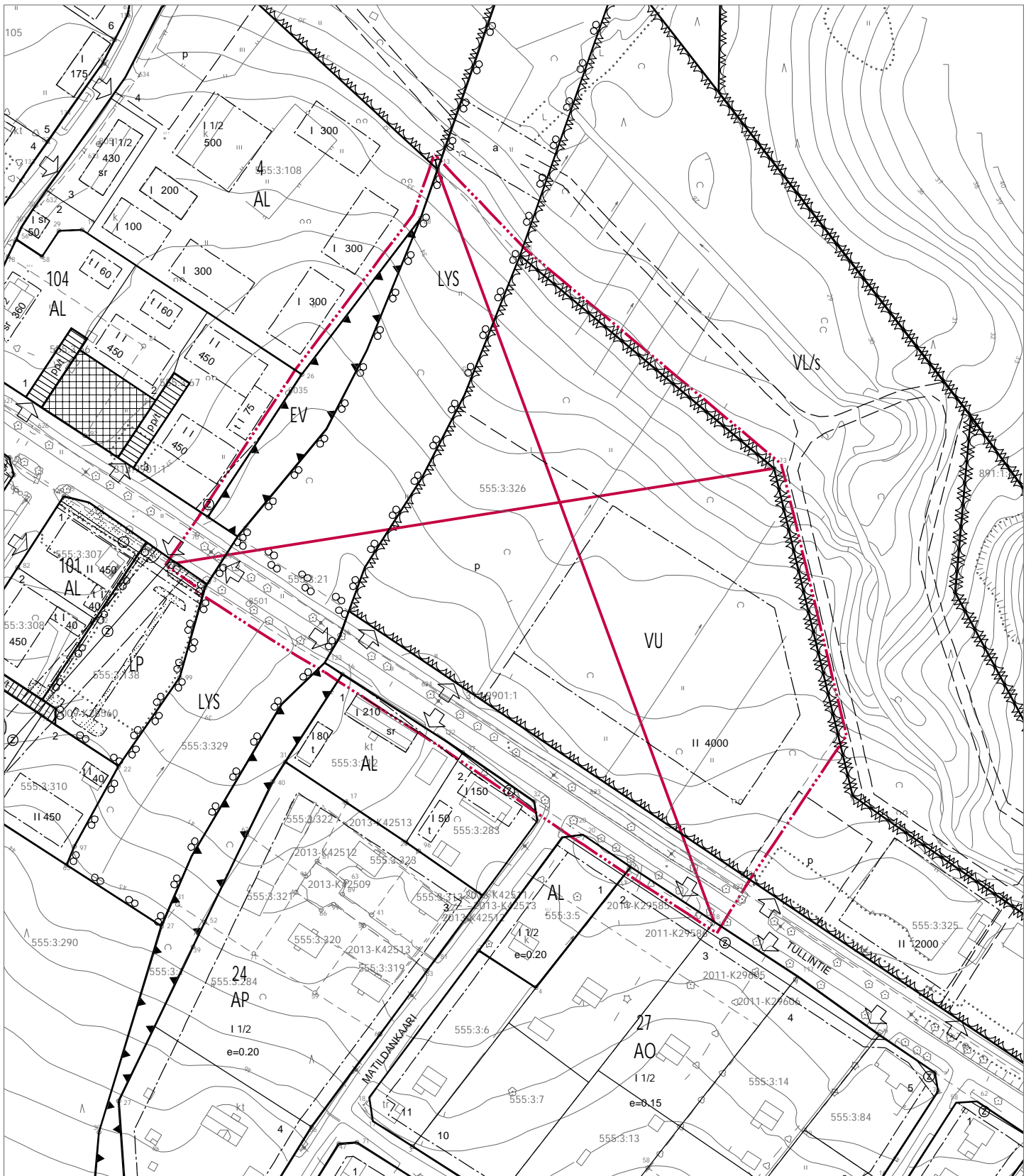


Kopio Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmästä

◆ = Tammipiiston asemakaavamuutoksen alue



© Salo kaupunki ja MML, 2023

Tammipuisto asemakaavan muutos
Poistuva kaava
1:2000
15.05.2023



Kaavamääräykset

- AO** Erillispienalojen korttelialue. Rakennusten julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Koko korttelialue tulee olla kattomuodoltaan, väryksettään ja materiaaleiltaan yhtenäinen.
- AL** Asuin- ja liikerakennusten korttelialue.
- KL** Liikerakennusten korttelialue kylpylä-, liikunta- ja hotellitoimintaa varten. Korttelialueelle saa asemakaavassa osoitetun enimmäisrakennusoikeuden estämättä rakentaa korttelialueen toimintaa palvelevan pysäköintilaitoksen sekä maanalaista kellaritilaa, johon saa sijoittaa väestönsuoja- ja pysäköintitiloja.
- VP** Puisto.
- LPA** Autopaikkojen korttelialue.
- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- - - Osa-alueen raja.
- - - - Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
- Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
- 106** Korttelin numero.
- 1** Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
- Tamm** Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
- 80** Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- I** Roomalainen numero osoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- II 2/3 u** Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalana laskettavaksi tilaksi.
- Rakennusala.
- ▨ Alueen osa, jonka puusto ja kasvillisuus on säilytettävä luonnontilaisena. Alueelle, jossa ei ole puustoa on istutettava suurikokoiseksi kasvavia puuta.
- jk Ohjeellinen alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa.
- (106) Suluisissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.
- Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- (sk-1) Kaupunki- tai kyläkuvallisesti tärkeä alue tai alueen osa. Mathildedalin teollisuusmiljö (140). Alue on huomioitu Salon maakuntakaavassa, jossa osoitettu merkittävaksi rakennetun ympäristön aluekokonaisuudeksi sra 133. Suunnitelmien ja rakennustoimenpiteiden alueella tulee olla kokonaisuuden säilymistä turvaavia ja edistäviä.

Yleiset määräykset

Erityistä huomiota on kiinnitettävä uudisrakennusten arkkitehtonisesti korkeaan laatuun, sekä toteutuksen korkeaan tasoon, jotta se olisi sopusoinnissa kyläalueen merkityksen ja suojelutavoitteiden kanssa. Uudisrakentamisen rakennusmateriaaleilta vaaditaan korkeatasoisia laatuominaisuuksia. Uudisrakennuksen julkisivuissa ei saa olla näkyviä elementtisaumoja. Aurinkopaneelien värisävyn tulee olla katemateriaalin sävyä. AL- ja KL- korttelialueella rakennusten pääasiallisena julkisivuverhouksena tulee käyttää paikallismuurattua punatiiltä, vaaleaa rappausta tai puuta. Katemateriaalin tulee olla konesaumattu pellikate tai lukkosaumakate värinä tumma hammaa tai musta. Rakennuksissa tulee käyttää pääosin perinteistä harjakattoa, jonka kaltevuus on 1:2 - 1:1,5. Suurimman sallitun rakennusoikeuden ylittään saa rakentaa porrashuoneet yli 15 kerrosalaneliömetrin ylittävältä osalta kussakin porrashuoneessa kussakin kerroksessa edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja valoisuutta. IV-konehuoneet saadaan rakentaa katolle sallitun rakennusoikeuden estämättä. Rakennusten katolle sijoitettujen rakenteiden ja laitteiden laatuun ja ulkonäköön on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Rakentamatta jääviä rakennuspaikan osia, joita ei käytetä ajoteina eikä pysäköintiin, on hoidettava ympäröivään maisemaan sopivina pihapuistoina. Hulevedet tulee johtaa pois rakennusten läheisyydestä ja imeyttää tontilla tai johtaa ympäröivään puistoon.

Alueellisen maalämpöratkaisun toteuttamiseksi on puistoa ja sen leikki- ja oleskelualueiksi sekä jalankululle ja pyöräilylle varattuja alueen osia mahdollisuus käyttää lampokavojen varten. Energiantuotannosta ei saa jäädä näkyvää jälkeä alueelle, eikä se saa haitata alueen pääasiallista käyttötarkoitusta.

Korttelieräyksen jätepiste on mahdollista toteuttaa kaavan katualueelle.

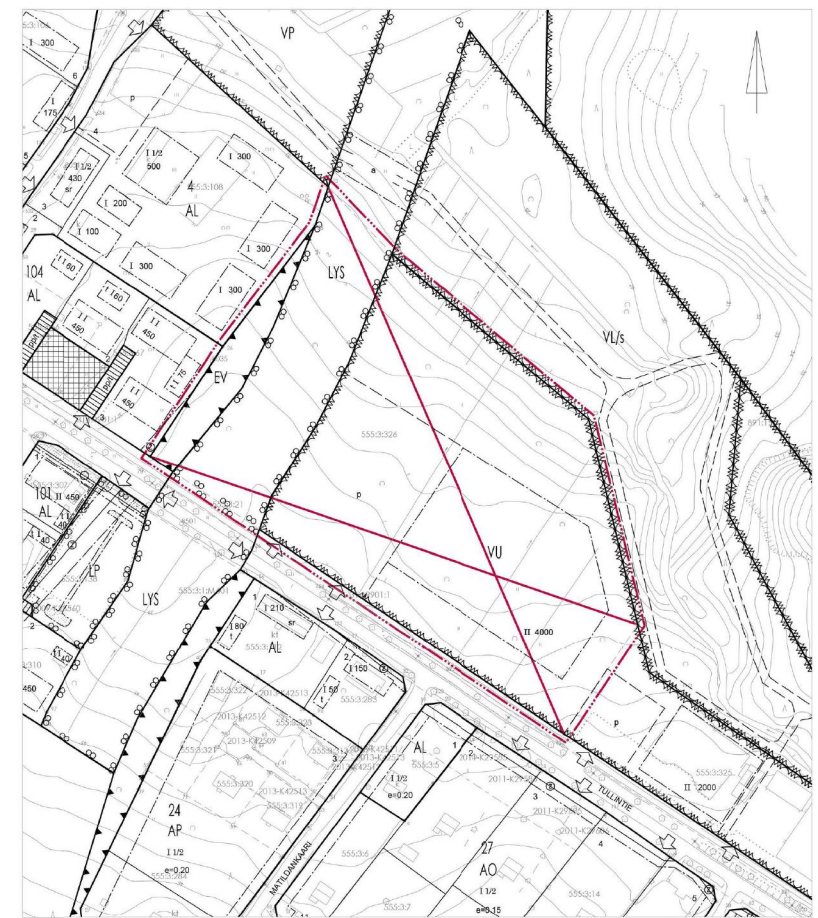
Autopaikkoja on osoitettava:
1 ap / 70 alkavaa asuin- ja liiketilojen kerrosneliometriä kohden, ei kuitenkaan enempää kuin 1 ap / asunto.
Polkupyöräpaikkoja on osoitettava:
1pp/ 50 asuin- ja liiketilojen (AL) kerrosalaneliometriä kohden
1pp/ 150 liikerakennusten (KL) kerrosneliometriä kohden
50 % pyöräpaikoista tulee olla joko lukitussa tilassa tai katoksessa sisäankkyntien läheisyydessä.

LPA-alueelle on mahdollisuus toteuttaa sähköautojen latauspisteitä.
AL- korttelialueella on varattava leikkiin ja asukkaiden muuhun oleskeluun sopivaa aluetta vähintään 10 % asuinhuoneistojen yhteenlasketusta kerrosalasta. Leikkialueet tulee rajata istutuksin.
KL-korttelialueelle sallitaan vain yksi ajoneuvoliittymä Tullintielle.

Tämän kaava-alueen tonttijako on ohjeellinen.



Havainnekuva, kaupunkisuunnittelu



Poistuva asemakaava

SALO
MAANKÄYTTÖPALVELUT

Tammipuisto

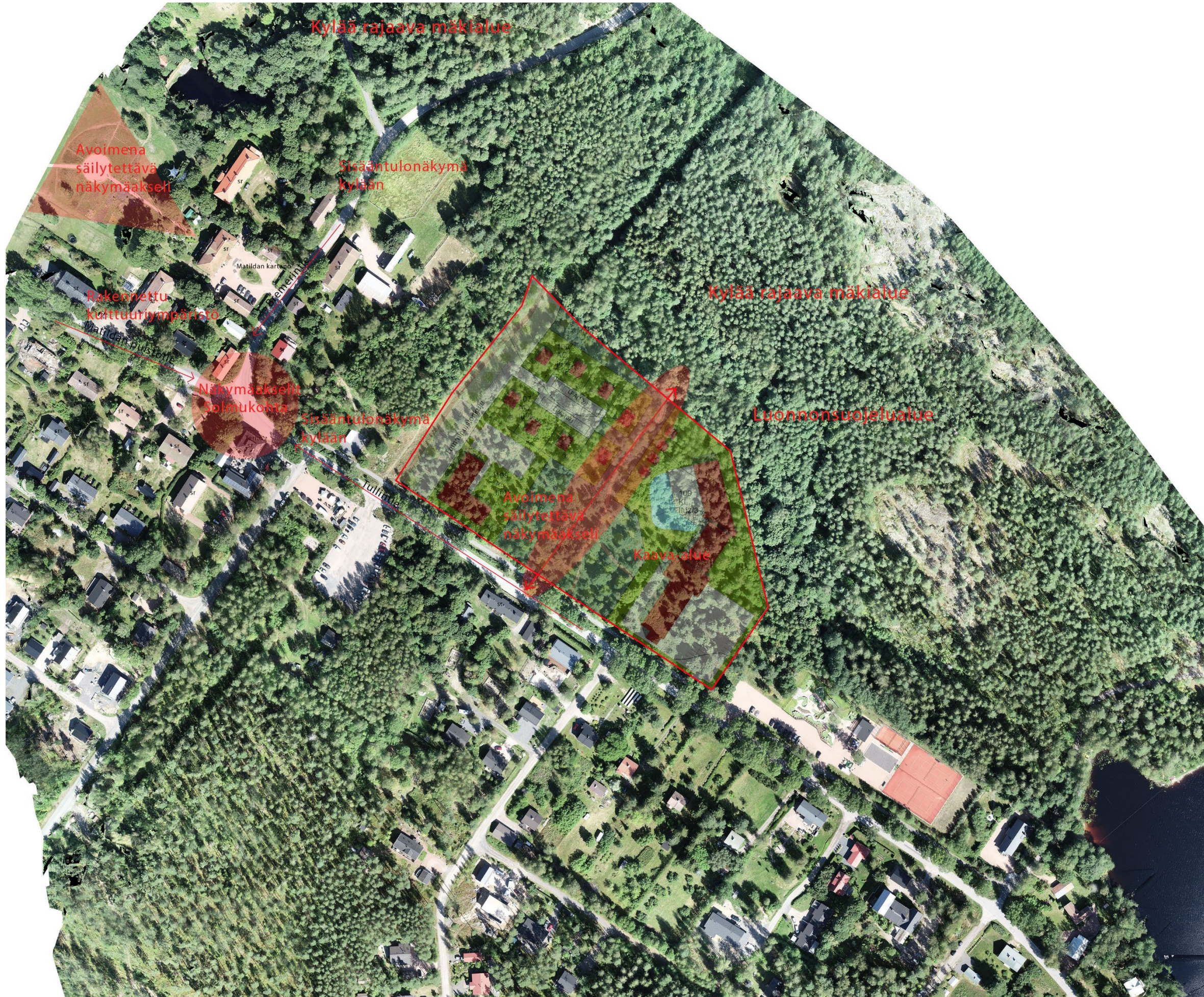
Asemakaavan muutos koskee Mathildedalin kiinteistöä 734-555-3-326, Tammipuisto

Asemakaavan muutoksella muodostuu korttelit 106-109, autopaikkojen korttelialuetta, katu- ja puistoaluetta

Salossa 18.4.2022

Mittakaava 1:1000





Asemakaavan muutos Tammipuisto

Laatimisvaiheen aikana saadut lausunnot ja mielipiteet sekä vastineet niihin

Kaavaluonnos nähtävillä **18.5.-17.6.2022**

Sisällys

A. Viranomaisten lausunnot.....	2
A1. Varsinais-Suomen ELY-keskus.....	2
A2. Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo.....	5
A3. Varsinais-Suomen liitto.....	6
A4. Rakennus- ja ympäristölautakunta.....	9
A5. Liikelaitos Salon vesi.....	9
A6. Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos.....	10
A7. Metsähallitus.....	10
A8. Caruna Oy.....	12
A9. Lounea.....	13
A10. Mathildedalin kulttuuriyhdistys ry.....	14
B. Osallisten mielipiteet.....	16
B1. Yksityishenkilö.....	16
B2. Yksityishenkilö.....	16
B3. Yksityishenkilö.....	16
B4. Yksityishenkilöt (16 hlöä).....	17
B5. Yksityishenkilöt (6 hlöä).....	20
C. ELY-keskuksen lausunto koskien asemakaavan toteutumisen vaikutuksista Teijon ylängön Natura 2000-alueeseen.....	22
D. Muutokset kaavaluonnokseen.....	26

A. Viranomaisten lausunnot

A1. Varsinais-Suomen ELY-keskus

Viite: Lausuntopyyntö 17.5.2022

Lausunto kaavan valmisteluaineistosta, Asemakaavan muutos, Tammipuisto, kiinteistö 734-555-3-326, Salo

Suunnittelualue

Asemakaavan muutos koskee kiinteistöä 734-555-3-326, Matildan Tammipuisto. Kaava-muutoksen tavoitteena on tutkia asumisen ja palvelujen sekä puisto- ja lähivirkistysalueiden toteuttaminen alueella.

Suunnittelualue sijaitsee Mathildedalin keskustassa Tullintien varrella. Kaava-alue on kooltaan noin 3,1 hehtaaria. Suunnittelualue on entistä, metsittyä viljelymaata, jossa kasvaa nuoria tammia. Alue on osa maakunnallisesti arvokasta rakennetun ympäristön kokonaisuutta, Mathildedalin teollisuusmiljöötä ja liittyy länsipuolella Mathildedalin ruukkiyhdyksunnan valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY). Pohjoisessa suunnittelualue rajautuu Teijon kansallispuistoon. Itäpuolella on Matildan keskuspuisto, jossa on mm. tenniskenttiä. Suunnittelualueen eteläreuna rajautuu Tullintiehen, ruukkialueen keskeiseen, tammien reunustamaan raittiin. Tullintie on juuri muutettu ns. kylätieksi, jossa on enemmän tilaa pyöräilylle.

Kaavatilanne

Muutettavassa v. 2000 vahvistetussa kaavassa suunnittelualue on urheilu- ja virkistyspalvelujen korttelialuetta (VU), länsireunassa on yleisen tien alue suoja- ja näkemäalueineen (LYS) ja suojaviheralue (EV).

Alueella on oikeusvaikutukseton Teijo-Mathildedalin osayleiskaava vuodelta 1996. Matildan Tullimetsän osayleiskaava, johon suunnittelualue kuuluu, on hiljattain saatettu vireille. Kaavoitusta ohjaa maakuntakaava. Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta ja rakennetun kulttuuriympäristön suojelualuetta, ja kuuluu matkailun, retkeilyn ja virkistykseen kehittämisen kohdealueeseen. Suunnittelualueella sivuaa ohjeellinen ulkoilureitti. Tullintietä koskee maakuntakaavan st-merkintä.

ELY-keskuksen kannanotot

Yleistä

Kaavan tavoitteissa on hyvin huomioitu valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, ekologinen ja sosiaalinen kestävyys, luonnon monimuotoisuus ja kulttuuriympäristö, palvelut, virkistys, joukkoliikenne ja pyöräily.

Asemakaavamuutos edellyttää tuekseen yleiskaavaa, jotta voidaan varmistaa kulttuuri- ja luontoarvojen säilyminen ja suunnitella alueen palvelut ja virkistysreitit sekä liikenne kokonaisuutena.

Maakuntakaava merkintöineen ja määräyksineen on syytä esittää kaavaselostuksessa tai liitteissä.

Kulttuuriympäristön ja ekologisen kestävyden huomioiminen

Arvokas rakennetun kulttuuriympäristön kokonaisuus, johon kaava-alue kuuluu, on syytä huomioida jatkosuunnittelussa. Puusto ja muu kasvillisuus ovat paitsi osa viihtyisää kulttuuriympäristöä myös tärkeää luonnon monimuotoisuuden ja ilmastomuutoksen hillinnän ja siihen sopeutumisen kannalta. Kaavaluonnoksen rakennusalat ovat laajoja eivätkä ohjaa riittävästi rakentamista. Havainnekuvan mukainen hotellin rakennusmassa on liian suuri eikä sellaisenaan sovellu Mathildedalin miljööseen. Rakennusmassa on syytä jakaa

pienemmiksi, erillisiksi rakennuksiksi. Uusien rakennusten on sopeuduttava arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön ja niiden tulisi olla kooltaan ja mittasuhteiltaan vastaavia kuin lähistöllä oleva rakennuskanta. Selostuksen mukaan puustoa pyritään säilyttämään rakentamattomilla alueilla kaavamääräyksillä. Kaavamääräyksen mukaan rakennuspaikkojen rakentamattomat osat on hoidettava pihapuistoina. Puuston säilyminen on hyvä varmistaa mieluiten rajaamalla säilytettävät alueet kaavaan tai vaihtoehtoisesti määräämällä puustoisena tai kasvipeitteisenä säilytettävä osuus prosentteina.

Alueen halki rakennusten välistä kulkeva virkistysyhteys on kapea julkiseksi kulkureitiksi ja ekologiseksi yhteydeksi. Rakennusalojen ja purolaakson väliin on hyvä jättää leveämpi vyöhyke, jolla kasvillisuus säilytetään. On hyvä varautua siihen, että puronvarteen muodostuu kävelyreittejä. Kun asukkaiden ja matkailijoiden virkistyskäytön määrä ja sen vaikutukset luontoon ensin arvioidaan, voidaan virkistysyhteydet suunnitella sen perusteella.

Tullintien tammetsä on oleellinen osa Mathildedalin kulttuuriympäristöä ja vaikuttavat myös uuden rakennettavan alueen laatuun. Puukujan säilyminen pitää varmistaa ja esimerkiksi hotellin tieliittymä kannattaa suunnitella tarkasti, tammia väistellen.

Havainnekuvaan piirretty hotellin pysäköintialue on melko laaja avoin alue Tullintien reunassa. Pysäköintialueita olisi mahdollista jäsenellä säilyttämällä olevaa puustoa sekä istutuksin.

Kaavaluonnos vaikuttaa vielä keskeneräiseltä erityisesti Tammipuistonkujan kohdalta ja suunnitelmaa on syytä kehittää sen osalta.

Ilmastovaikutuksia on arvioitu kaavaselostuksessa hyvin ja kaavaratkaisussa on pyritty mahdollisimman hyviin ilmastovaikutuksiin mm. säilyttämällä osa alueesta puistometsänä. Puuston ja muun kasvillisuuden ja samalla hiilinielun säilyminen ja kehittyminen kannattaisi varmistaa kaavamääräyksellä.

Perinteisten materiaalien käyttäminen rakennuksissa muutenkin kuin julkisivuissa sopii alueen luonteeseen ja parantaa rakentamisen ilmastovaikutuksia.

Kaavalla on mahdollista myötävaikuttaa joukkoliikenteen ja pyöräilyn kasvavaan käyttöön suhteessa yksityisautoiluun.

Luonnonsuojelu

Tammipuiston asemakaavan osalta lausuntomateriaalin yhteydessä ELY-keskukselle on toimitettu luonnonsuojelulain 65 § mukainen arvio hankkeen vaikutuksista Teijon ylängön Natura 2000-alueen suojeluperusteena oleviin luontoarvoihin. Luonnonsuojelulain 65 §:n 3 momentin mukaan ELY-keskuksella on kuusi kuukautta aikaa antaa lausunto tehdystä Natura-arviosta. ELY-keskus lausuu tehdystä Natura-arviosta erikseen luonnonsuojelulaissa määritellyn aikataulun puitteissa.

Luontoympäristön osalta kaavaselostuksessa keskitytään Teijon ylängön Natura-alueen luontoarvojen kuvaamiseen. Selostuksessa on kuvattava myös kaava-alueen, joka sijoittuu Natura-alueen ulkopuolelle, luontoympäristö ja mahdolliset lajistoarvot, jotta hankkeen vaikutukset luontoympäristöön voidaan arvioida myös kaava-alueen eikä vain sen viereisen Natura-alueen osalta.

Liikenne

Kaavaluonnoksessa on esitetty Tammipuistonkuja katualueena. Jotta Tammipuistonkujan liittymälle tulee kaavaan asianmukainen merkintä Tullintieltä, olisi kaavassa hyvä muuttaa osa Tullintiestä liittymän kohdalta katualueeksi. Mikäli voimassa olevan kaavan LYS-alueella ei liittymän kohdalla muuteta, Tammipuistonkujan liittymälle ei kaavamuutoksen voimaan tultua ole asemakaavassa sen mahdollistavaa merkintää.

Lausunto on laadittu yhdessä Luonnonsuojeluyksikön sekä Liikenne- ja infrastruktuuri -vastualueen kanssa.

ylitarkastaja Emilia Horttanainen
yksikönpäällikkö Risto Rauhala

Vastine:

Yleistä

Alueella on voimassa oikeusvaikutuksen Teijo-Mathildedalin osayleiskaava, jonka Periniön kunnanvaltuusto on hyväksynyt päätöksellään 24.6.1996 § 37. Matildan Tammipuiston kaava-alue kuuluu Matildan Tullimetsän osayleiskaavaan, joka on laitettu vireille 24.9.2021. 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.

Kulttuuriympäristön ja ekologisen kestävyuden huomioiminen.

Kulttuuriympäristön ja puistoalueen säilymistä turvaavia kaavamääräyksiä on täydennetty ja rakennusaloja täsmennetty kaavakarttaan. KL-korttelialueelle on lisätty määräys koskien liikuntatilojen osuutta kokonaisrakennusoikeudesta, sekä lisätty määräys rakennusmassojen jakamisesta vähintään kolmeen osaan. Lisätty myös vaatimus, että tontin pinta-alasta vähintään 25 % tulee olla istutettua.

Tullintie on ELY-keskuksen huolehdittavana oleva maantie. Toimenpiteet, jotka kohdistuvat maantiehen tehdään yhteistyössä ELY-keskuksen kanssa ja ELY-keskuksen lupaehtojen mukaisesti esim. liittymäluvat. Tammipuistonkujalle toteutettava liittymä pyritään sijoittamaan siten, että puukujaa ei vaurioiteta. Katualueen leveys mahdollistaa liittymän sijainnin tarkentamista toteutusvaiheen suunnittelussa. Tammipuistonkujan leveyteen on vaikuttanut viranomaisohjaus (13.4.2021 pidetty kokous), jossa edellytettiin oikeusvaikutuksettoman yleiskaavan mukaisen kylän ohittavan tieyhteyden säilyttämismahdollisuutta Tammipuiston kaavamuutosalueella. Alueelle ei osoiteta rakentamista. Kaavaan varattu katualueen leveys 24m on ELY-keskuksen liikennejärjestelmäasiantuntijan ilmoittama. Ehdotusvaiheen kaavakarttaan on tehty muutoksia katualueen osalle siten, että ohjataan katualueen toteutusta osoittamalla pysäköintialueet ja puurivit kaavakartalle.

Luonnonsuojelu

Kaava-alueen Natura-arvioinnista on saatu ELY-keskuksen lausunto 24.8.2022. Arviossa todetaan, että *"Natura-arvion puutteiden vuoksi arviosta ei ole mahdollista tehdä päätelmää, jonka perusteella voitaisiin todeta, että merkittävät heikentävät vaikutukset suojelun perusteena oleviin luontoarvoihin voidaan poissulkea. Natura-arviota tulee täydentää tässä lausunnossa esitetyn mukaisesti ja tämän jälkeen toimittaa lausuntopyyntö päivitetystä Natura-arviosta ELY-keskukselle"*. Natura-arvioinnin täydennys tilattiin. Kaavaehdotukseen on tehty muutoksia ELY-keskuksen lausunnon ja Natura-arvioinnin täydennyksestä saadun lausunnon perusteella. Ks. vastine kohdasta C: ELY-keskuksen lausunto Natura-arvioinnin täydennyksestä.

Kaava-alueelta on teetetty Salon Teijon Matildan Tammipuiston asemakaava-alueen luontotyyppi ja kasvillisuus selvitys 2021 (luettavissa kaavan nettisivuilla <https://salo.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus-ja-kaupunkisuunnittelu/ase-makaavoitus/ajankohtaiset-ase-makaavat/tammipuisto/>).

Liikenne

Tullintien LYS-alue otettiin mukaan kaavamuutokseen. Liittymänuolet lisättiin tarvittavilta osin.

A2. Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo

Lausunto asemakaavan muutosluonnoksesta, Tammipuisto, Salo

Viite: (Asianumero 5782//10.02.03/2021)

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo/kulttuuriperintöyksikkö/tutkija Sara Tamsaari: Salon kaupunki on pyytänyt Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon lausuntoa otsikon asiasta.

Asemakaavan muutos koskee kiinteistöä 734-555-3-326, Matildan Tammipuisto. Suunnittelualue sijaitsee Tullintien varrella, on osa Mathildedalin ruukkikylää ja rajautuu pohjoispuolella Teijon kansallispuistoon. Ennestään rakentamaton kaava-alue on ollut aiemmin viljelykäytössä mutta on sittemmin metsittynyt. Itäpuolella on Matildan keskuspuisto. Kaava-alue kuuluu maakuntakaavan mukaiseen merkittävään rakennetun ympäristön aluekokonaisuuteen, Mathildedalin teollisuusmiljööseen. Kaava-alueen länsipuolelta alkaa RKYalue, Mathildedalin ruukkijhdyskunta. Alueella laaditaan parhaillaan myös osayleiskaavaa. Kaava-alueelle suunnitellaan virkistys- ja matkailukäyttöä tukevia palveluita. Itäosaan on osoitettu liikerakennusten korttelialue kylpylä-, liikunta- ja hotellitoimintaa varten, rakennusoikeutta 4700k-m² ja kerrosluku Ilu2/3. Alueen keskellä on puistoalue. Länsireunassa on asumista: Tullintien varressa II-kerroksinen asuin- ja liikerakennus, jossa rakennusoikeutta 1500 k-m², ja alueen pohjoisreunalla pientaloasutusta 8 tontilla. Kaava-alueen länsireunaan toteutetaan uusi katu, 24m leveä Tammipuistonkuja.

Yleisissä määräyksissä uudisrakentamista ohjataan muun muassa seuraavasti: ”Erityistä huomiota on kiinnitettävä uudisrakennusten arkkitehtonisesti korkeaan laatuun, sekä toteutuksen korkeaan tasoon, jotta se olisi sopusoinnussa kyläalueen merkityksen ja suojelutavoitteiden kanssa. Uudisrakentamisen rakennusmateriaaleilta vaaditaan korkeatasoisia laatuominaisuuksia. Uudisrakennuksen julkisivuissa ei saa olla näkyviä elementtisaumoja. Aurinkopaneelien värisävyn tulee olla katemateriaalin sävyä. AL- ja KL- korttelialueella rakennusten pääasiallisena julkisivuverhouksena tulee käyttää paikallamuurattua punatiiltä, vaaleaa rappausta tai puuta. Katemateriaalin tulee olla konesaumattu peltikate tai lukkosaumakate värinä tumma harmaa tai musta. Rakennuksissa tulee käyttää pääosin perinteistä harjakattoa, jonka kaltevuus on 1:2 - 1:1,5. Suurimman sallitun rakennusoikeuden ylittäen saa rakentaa porrashuoneet yli 15 kerrosalaneliömetrin ylittävältä osalta kussakin porrashuoneessa kussakin kerroksessa edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja valoisuutta. IV-konehuoneet saadaan rakentaa katolle sallitun rakennusoikeuden estämättä. Rakennusten katolle sijoittuvien rakenteiden ja laitteiden laatuun ja ulkonäköön on kiinnitettävä erityistä huomiota. Rakentamatta jääviä rakennuspaikan osia, joita ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin, on hoidettava ympäröivään maisemaan sopivina pihapuitoina.”

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo toteaa lausuntonaan seuraavan.

Tarpeellista voisi olla rakentamistapaohjeen laatiminen koko kaava-alueesta tai vähintään kyläkuvallisesti merkittävimmistä AL- ja KL-alueista. Tärkeimmät reunaehdot tulee kuitenkin tuoda myös kaavamääräyksiin. Kaava-alueelle esitetty rakentaminen olisi mittakaavaltaan suurempaa kuin lähiympäristössä tyypillinen pienipiirteinen rakentaminen. Alueen kerroslukuja ja kaavamääräyksiin tapahtuvaa ohjausta tulee tarkistaa, jotta rakentaminen saadaan mahdollisimman hyvin sovitettua valtakunnallisesti arvokkaaseen miljööseen ja vastamaan mittakaavaltaan lähiympäristön rakennuksia. AL- ja KL-alueiden korkeus tulee määrittää vastaamaan korkeintaan viereisen mansardikattoisen riihi/asuinrakennuksen

korkeutta. Korkeus on tarpeen osoittaa paitsi kerroslukuna, myös metreinä, jotta kyläkuvalista vaikutusta voidaan kontrolloida paremmin. Rakennusalat sekä AL-, että KL-alueilla on merkitty laajoiksi, ja ne mahdollistaisivat runkosyvyydeltään ja pituudeltaan suurten rakennusmassojen toteuttamisen. Rakennusmassojen pilkkominen ja/tai niveltäminen on tarpeellista ja tästä tulee määrätä kaavassa rajaamalla rakennusalat pienemmiksi ja täydentämällä kaavamääräyksiä.

Tammipuistonkuja vaikuttaa kovin leveältä. Tätä on syytä perustella tarkemmin. Kaava-alueen ulkopuolelle jäävä Tullintien tammirivistö on kyläkuvassa merkityksellinen ja se tulee huomioida yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa kuten tieliittymien sijaintien määrittelyssä.

Turun museokeskus
Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo
vastuualuepäällikkö Maarit Talamo-Kemiläinen

Kulttuuriperintöyksikkö
tutkija Paula Saarento

Vastine:

Kulttuuriympäristön ja puistoalueen säilymistä turvaavia kaavamääräyksiä on täydennetty ja rakennusaloja täsmennetty kaavakarttaan. KL-korttelialueelle on lisätty määräys koskien liikuntatilojen osuutta kokonaisrakennusoikeudesta, sekä lisätty määräys rakennusmassojen jakamisesta vähintään kolmeen osaan. Lisätty myös vaatimus, että tontin pinta-alasta vähintään 25 % tulee olla istutettua.

Alueen valittuja kerroskorkeuksia on arvioitu ja perusteltu kaavaselostukseen kohtaan 5.4.2 kyläkuvallisten vaikutusten arviointi. Arvioitaessa kaavamuutosta on huomioitava nykyisen voimassa olevan kaavan mahdollistama rakentaminen. Nykyinen asemakaava mahdollistaa urheilutoimintaa palvelevaa rakentamista 4000 kerrosneliometriä yhteen rakennukseen kahteen kerrokseen, mikä korkeudeltaan toteutustavasta riippuen voi nousta huomattavasti korkeammaksi (urheiluhallien tyypillinen korkeus on välillä 10-14m) kuin kaavamuutoksessa esitetty KL-alueen kerroskorkeus Ilu2/3. 4000 kerrosneliometriä yhteen rakennukseen ei myöskään muodosta pienimittakaavaista rakentamista ja eikä kaavamääräys ohjaa rakentamista ympäristöön sopivaksi millään tavalla. Kaavakarttaan on lisätty KL-alueella rakennuksen julkisivun maksimikorkeus. Tullintien tammirivistö on otettu mukaan kaava-alueeseen ja merkitty kaavamääräyksellä säilytettävä puurivi.

A3. Varsinais-Suomen liitto

§ 44 Lausunto Salon kaupungille Tammipuiston asemakaavan muutoksen luonnoksesta (M70/17.5.2022)

Asia Salon kaupunki on pyytänyt Varsinais-Suomen liitolta lausuntoa Salon Tammipuiston asemakaavan muutoksesta 17.6.2022 mennessä. Asemakaavan muutos koskee Matildan Tammipuiston kiinteistöä, joka sijaitsee Mathildedalin keskustassa Tullintien varrella. Pohjoispuolella kaava-alue rajautuu Teijon kansallispuistoon. Kaava-alue on kooltaan noin 3,1 hehtaaria. Kaavamuutosalue on osa Mathildedalin ruukkikylää. Rakennettu kulttuuriympäristö, matkailupalvelut sekä Teijon kansallispuisto leimaavat aluetta.

Mathildedalin kylän läpi kulkevalle Tullintien (mt 12089) osalle on toteutettu hiljattain Varsinais-Suomen ensimmäinen ”kylätie”-tietyyppi.

Varsinais-Suomen liiton maakuntahallitus myönsi vuoden 2022 Aurora-mitalin Mathildedalin ruukkitehtaiden alueen kehittäjille. Aurora-mitali myönnettiin kulttuurihistoriallisesti arvokkaan miljööhyväksi tehdystä työstä ja kulttuurimatkailun kehittämisestä.

Asemakaavan muutoksella Salon kaupungin tavoitteena on mahdollistaa asumisen, palvelujen, puisto- ja lähivirkistysalueiden toteuttaminen alueella. Asemakaavan muutos perustuu maanomistajan 18.12.2020 tekemään aloitteeseen alueen asemakaavoittamisesta. Asemakaavan muutos on käynnistetty Salon kaupungin hallituksen päätöksellä 15.3.2021.

Asemakaavalla mahdollistetaan pysyvää asutusta sekä majoitustoimintaa palvelevaa rakentamista. Uusia asukkaita suunnitelmalla mahtuu arviolta 60 alueelle. Kaavaluonnoksessa uutta rakentamista alueelle on osoitettu yhteensä 7000 kerrosneliömetriä liikerakennusten (KL), asuin- ja liikerakennusten (AL) sekä erillispientalojen (AO) korttelialueille.

Teijon alueella toimi aikanaan kolme ruukkia: 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 nähtävyykokonaisuuden, joka kuvaa hyvin suomalaisen raudanvalmistuksen eri vaiheita sekä ruukkiihteisöjen rakennetta työväen ja patruunoiden asuntoineen.

Kaava-alue on rakentamatonta viljelykäytössä ollut metsittynyttä aluetta. Kaava-alueen vieressä on Matildan keskuspuisto, jossa on liikuntaa ja urheilua palvelevia rakennelmia sekä niihin liittyvä palvelurakennus. Alueella on voimassa oikeusvaikutukseton Teijo-Mathildedalin osayleiskaava vuodelta 1996. Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 2000 alue on pääosin merkitty oikeusvaikutuksettoman yleiskaavan ohjauksen mukaisesti urheilu- ja virkistyspalvelujen korttelialueeksi. Asemakaavan muutosalueella on vireillä Tullimetsän osayleiskaavatyö.

Maakuntakaavassa alue on osoitettu osana Mathildedalin teollisuusmiljöötä taajamatoimintojen alueena, merkittävänä rakennetun ympäristön alueena (sra 133, suunnittelumääräys: suunnittelun ja rakennustoimenpiteiden tulee olla kokonaisuuden säilymistä turvaavia ja edistäviä). Lisäksi maakuntakaavassa asemakaava-alueeseen kohdistuu merkintä ohjeellisesta ulkoilureitistä.

Linkki kaava-aineistoon: <https://salo.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus-ja-kaupunkisuunnittelu/asekaavoitus/ajankohtaiset-asekaavat/tammipuisto/>

Valmistelija VM/em

Ehdotus

Maankäyttöjaosto päättää antaa Salon kaupungille Tammipuiston asemakaavan muutoksen luonnoksesta seuraavan lausunnon:

Varsinais-Suomen liitto kiittää Salon kaupunkia mahdollisuudesta antaa lausunto koskien Tammipuiston asemakaavan muutoksen luonnosta. Maakunnalle on tärkeää, että Salon kaupunki edistää merkittäväksi varsinaissuomalaiseksi matkailukohteeksi nousseen ruukkikylän kehittämistä edelleen. Varsinais-Suomen liitto kannustaa tässä työssä.

Lausunnolla oleva asemakaavan muutossuunnitelma on tulkittavissa maakuntakaavan mukaiseksi.

Varsinais-Suomen liitto haluaa korostaa, että asemakaavoitettavana oleva alue on aiemmin rakentamatonta maa-alueita arvoiltaan herkässä miljöössä ja maakuntakaavoissa kaava-alue on mm. osa rakennetun ympäristön suojelualueita. Liitto esittääkin alueen asemakaavoitukseen pyynnön, että uudisrakentaminen alueelle ohjataan asemakaavassa selvästi siten, että se ei heikennä miljööni arvoja rakennetun ympäristön suojelualueella. Asemakaavassa on erityisen tärkeää osoittaa uudisrakentamisen mahdollisuudet siten, että alueelle ei rakenneta ruukkikylän mittakaavasta poikkeavia rakennuskokoja tai tyyliin sopimattomia rakennusmalleja. Alueelle uudet pysäköintiratkaisut tulee asemakaavalla ohjata maisemaan siten, ettei niistä muodostu miljööni arvoa heikentäviä kohteita ruukkikylän ympäristöön. Ympäristön arvoja vaalivat ratkaisut sekä rakentamistavoista että korttelialueiden järjestelyistä, tulee esittää selvästi asemakaavassa, kuten kaavaluonnoksen pohjoisimmissa kortteleissa pysäköinti on nyt esitetty. Mathildedalin ruukkikylää on määrätietoisesti kehitetty varsinaissuomalaisista kulttuuriperintöä välittäväksi matkailukohteeksi, ja sen ansiosta alue on nykyisin maakunnallinen ylpeyden aihe.

Lisäksi liitto esittää, että kaavamateriaaleissa mainitaan kaikki alueella voimassa olevat maakuntakaavat. Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavan lisäksi alueella ovat voimassa Luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava sekä Salon seudun maakuntakaava. Kaava ja sen välitöntä läheisyyttä koskevat maakuntakaavamerkinnot voi avata kaavamateriaalissa esim. karttaotteena.

Varsinais-Suomen liitto haluaa vielä mainita, että samanaikaisesti vireillä olevissa kaavoitusprosesseissa asemakaavoitusta koskevat päätökset on suotavaa tehdä vahvistuvia yleiskaavaratkaisuja seuraten ennemmin kuin ennakoiden.

Lausunto lähetetään: Salon kaupunki

*Tiedoksi: Varsinais-Suomen ELY-keskus, ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue
Turun museokeskus / Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo*

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Lisätietoja

maakunta-arkkitehti Virpi Mamia, puh. 040 6312 868, etunimi.sukunimi@varsinais-suomi.fi

Vastine:

Alueella on voimassa oikeusvaikutukseton Teijo-Mathildedalin osayleiskaava, jonka Perniön kunnanvaltuusto on hyväksynyt päätöksellään 24.6.1996 § 37. Matildan Tammipuiston kaava-alue kuuluu Matildan Tullimetsän osayleiskaavaan, joka on laitettu vireille 24.9.2021. 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. Kulttuuriympäristön ja puistoalueen säilymistä turvaavia kaavamääräyksiä on täydennetty ja rakennusaloja täsmennetty kaavakarttaan. KL-korttelialueelle on lisätty määräys koskien liikuntatilojen osuutta kokonaisrakennusoikeudesta, sekä lisätty määräys rakennusmassojen jakamisesta vähintään kolmeen osaan. Lisätty myös vaatimus, että tontin pinta-alasta vähintään 25 % tulee olla istutettua. Kaavaselostusta on täydennetty maakuntakaavayhdistelmällä.

A4. Rakennus- ja ympäristölautakunta

Rakennus- ja ympäristölautakunta

Ympäristöterveydenhuollolla ei ole lausuttavaa Asemakaavan muutoksesta Tammipuisto (5782/10.02.03/2021)

*Sami Saari
terveystarkastaja
Salon kaupungin ympäristöterveydenhuolto*

Vastine:

Ei vastattavaa.

A5. Liikelaitos Salon vesi

Lausunto Tammipuiston asemakaavamuutoksesta

Salon kaupungin maankäyttöpalvelut pyytää Liikelaitos Salon Veden lausuntoa Tammipuiston asemakaavamuutoksen luonnoksesta. Asemakaavan muutos koskee kiinteistöä 734-555-3-326, Matildan Tammipuisto. Asemakaavan muutoksella muodostuu korttelit 106-109, autopaikkojen korttelialuetta sekä katu- ja puistoaluetta.

Mathildedalin asemakaava-alue on mukana Liikelaitos Salon Veden toiminta-alue-ehdotuksessa, joka valmistui huhtikuussa 2022. Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia toiminta-alue-ehdotukseen. Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueen tulee kattaa alueet, joilla kiinteistöjen liittäminen vesijohtoon tai viemäriin on tarpeen toteutuneen tai suunnitellun yhdyskuntakehityksen vuoksi.

Teknisen huollon osalta kaavaluonnoksessa todetaan, että kaavoitettava alue tukeutuu nykyiseen kunnallistekniikkaan ja alue on mahdollista liittää kaupungin vesi- ja jätevesiverkkoon. Suunnittelualueella on varaukset liikerakennusten korttelialueelle kylpylä-, liikunta- ja hotellitoimintaa varten (KL), asuin- ja liikerakennusten korttelialueelle (AL) ja erillispientalojen korttelialueelle (AO).

Kaava mahdollistaa pysyvää asutusta alueelle ja arvio asukasmäärästä AO- ja AL -korttelialueilla on yhteensä noin 60. Pysyvän asutuksen lisäksi kuormitusta vesihuoltoverkoston tulee liikerakennusten korttelialueen kylpylä-, liikunta- ja hotellitoiminnasta. Erityisesti kylpylätoiminnan osalta on otettava huomioon puhtaan veden ja vedenpaineen riittävyys sekä jätevesien käsittely.

Kaavaluonnoksen yleisten määräysten mukaan hulevedet tulee johtaa pois rakennusten läheisyydestä ja imeyttää tontilla tai johtaa ympäröivään puistoon. Hulevesien hallinnalla on merkitystä mm. jätevedenpuhdistamolle kulkeutuvan huleveden määrässä. Suunnittelualueella ei ole pohjavesialueita eikä Liikelaitos Salon Vedellä ole alueella vedenottoa.

*Pekka Rouhiainen
Toimitusjohtaja
Liikelaitos Salon Vesi*

Vastine:

Luonnosvaiheen jälkeen maanomistajan suunnitelmat ovat tarkentuneet. Hotellitoiminta on KL-korttelialueen pääkäyttötarkoitus. Toteutusvaiheen kunnallisteknisessä suunnittelussa

tulee selvitettäväksi mahdollinen paineenkorotusaseman toteuttaminen lisääntyvän käyttäjämäärän johdosta. Huleveteen liittyviä määräyksiä on tarkennettu kaavakarttaan. Rakennuslupavaiheessa edellytetään myös hulevesisuunnitelman laatimista.

A6. Varsinais-Somen aluepelastuslaitos

Asemakaavan muutos Tammipuisto - luonnosvaihe Asianumero 5782//10.02.03/2021

Varsinais- Suomen aluepelastuslaitos on tutustunut Tammipuiston asemakaavan muutosluonnokseen ja sen selostukseen, päivätty 18.4.2022.

Varsinais- Suomen aluepelastuslaitoksen pelastusviranomaisen toteaa lausunnotsaan:

Kaava-alueen kunnallistekniikassa tulee huomioida pelastuslaitoksen sammutusvedenotto-paikat.

Aki Toivanen
johtava palotarkastaja

Vastine:

Asia huomioidaan kunnallisteknisessä suunnittelussa.

A7. Metsähallitus

Metsähallituksen lausunto Tammipuiston asemakaavan muutoksesta, salo

Salon kaupunki on pyytänyt lausuntoa Tammipuiston kaavaluonnoksesta viimeistään 17.6.2022 klo 14:45.

Asemakaavan muutos koskee kiinteistöä 734-555-3-326, Matildan Tammipuisto. Suunnittelualue sijaitsee Mathildedalin keskustassa Tullintien varrella. Pohjoispuolella alue rajautuu Teijon kansallispuistoon. Kaava-alue on kooltaan noin 3,1 hehtaaria.

Kaavaluonnos on ollut laatimisvaiheen kuulemista varten (MRA 30§) nähtävillä 18.5-7.6.2022 välisen ajan Halikon virastotalossa sekä internetissä osoitteessa www.salo.fi/ase-makaavat.

Kaava-alue on rakentamatonta viljelykäytössä ollutta metsittynyttä aluetta. Kaava-alueen vieressä on Matildan keskuspuisto, jossa on seikkailugolf-rata, tennis- ja padel-kentät 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. 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 varteen on mahdollista toteuttaa II-kerroksinen asuin- ja liikerakennus. Rakennusoikeutta on 1500 k-m². Pientaloasutusta on alueen pohjoisreunalla 8 tontin verran. Pientalokokonaisuus toteutetaan kortteleittain yhteisillä puurakennuksilla.



Metsähallitus on tutustunut kaavaluonnoksen materiaaliin ja Teijon kansallispuiston hallinnoista vastaavana viranomaisena toteaa seuraavaa:

Kaavamuutosalueen pohjoispuolella sijaitsee Metsähallituksen hallinnoima suojelukiinteistö 734-891-1-4 Teijon kansallispuisto. Metsähallitus tuo esiin, että Teijon kansallispuistosta on valmistunut kävijätutkimus ”Teijon kansallispuiston kävijätutkimus 2021–2022 - yöpyjien ja ensikertalaisten suosiossa” ([linkki](#)). Vuonna 2021 Teijon käyntimäärä oli 104 700 eli noin 31 % suurempi kuin vuonna 2015. Mathildedalin kylän osalta kävijät toivoivat palvelujen saata- vuutta ympärivuotisesti, turvallista jalankulkua ja parkkipaikkoja autoille sekä pääsyä kävel- len kylästä kansallispuiston reiteille. 60 % kävijätutkimukseen osallistuneista kulki Matildan- järven kierroksen.

Kaava-aineiston selostuksessa on todettu kaavan vaikutuksista luontoon ja luonnonympä- ristöön seuraavasti:

”Virkistyskäyttöä palveleviin reitteihin varaudutaan mahdollistamaan yhteyksien toteutus puistoalueelta luonnonsuojelualueelle ohjatusti merkittyä reittiä pitkin.” Natura-vaikutusten arvioinnissa on vastaavasti täydennetty, että ”Tammipuiston alueelta ei kuitenkaan ole suo- raa polku yhteyttä ulkoilureitistölle, ja jotta alueelle ei syntyisi uusia suunnittelemattomia kulkureittejä, on Tammipuiston pohjoisosasta suunniteltu uutta ulkoilureittiä Natura-alueelle. Polkureitin rakentamisessa kannattaa hyödyntää alueen läpi kulkevaa entistä voimalin- jauraa.” Metsähallitus toteaa, ettei Tammipuiston kaava-alueen pohjoispuolelle ole suunnit- teilla uutta yhdysreittiä. Uudet yhdysreitit kansallispuistoon on tarkoitus luoda kehitteillä ole- van Tullinmetsän kiinteistön (734-555-3-290) ja kaava-alueen kautta.

Vantaalla 17.6.2022

Aimo Saano

Vt. aluepäällikkö, Metsähallitus Rannikon Luontopalvelut

Vastine:

Kaava-alueelta on poistettu merkintä ohjeellisesta reitistä kansallispuiston alueelle kaavan puistoalueelta. Polkuverkoston kehittäminen ja toteutus kansallispuiston alueelle on kaava- muutoksesta erillinen asia ja toteutuu Metsähallituksen tavoitteiden mukaisesti. Vuoden 2021 käyntimäärä Teijon kansallispuistossa oli 104 700, eli 15 prosenttia vähemmän kuin ennätysvuonna 2020, jolloin kävijöitä oli 123 000. Kävijämäärä vuonna 2022 oli 94 800. Kä- vijämäärissä on vuositasolla suuria vaihteluja. Kahden edellisen vuoden lukemat osoittavat laskua kävijämäärissä verrattuna huippuvuoteen. Kaavamuutos toteutuessaan lisää majoit- usvaihtoehtoja kansallispuiston kävijöille ja pysyvää asumista noin 60 henkilölle. Kaava- alueen mahdollistama kävijämäärän lisäys kansallispuiston vuosittaisissa kävijämäärissä mahtuu hyvin eri vuosien kävijämäärien vaihteluväliin.

A8. Caruna Oy

Lausunto, Tammipuisto, luonnos

Viite Lausuntopyyntönnne 18.5.2022

Nykyinen sähköjakeluverkko

Kaava-alueella on Caruna Oy:n sähköjakeluverkkoa oheisen liitteen 1 mukaisesti. Sinisellä viivalla on esitetty 20 kV johdot ja 0,4 kV johdot vihreällä. Ilmajohdot on esitetty yhteisellä viivalla ja maakaapelit katkoviivalla.

Vaikutukset sähköjakeluun

Kaava-alueen sähkönkäyttö tulee kasvamaan ja alueelle tarvitaan mahdollisesti uusi puistomuuntamo. Liitteessä 2 ehdotus puistomuuntamolle varattavasta maa-alueesta (n. 20 m²). Otetaan tarkemmin kantaa kaavan tarkentuessa. Puistomuuntamoina käytämme Carunan rakentamistapaohjeen mukaisia vakiorakenteisia ja -värisiä muuntamoita. Puistomuuntamo tulee sijoittaa siten, että sen luokse on helposti päästävissä.

Siirtokustannusten jako

Mahdolliset tarvittavat johtosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

Muuta huomautettavaa

Meillä ei ole muuta huomautettavaa kaavaluonnoksesta. Toivomme saada mahdollisuuden antaa lausunnon vielä kaavan ehdotusvaiheessa.

Kunnioitavasti,

Caruna Oy

Valtakirjalla

Ilari Kemppi

Rejlers Finland Oy

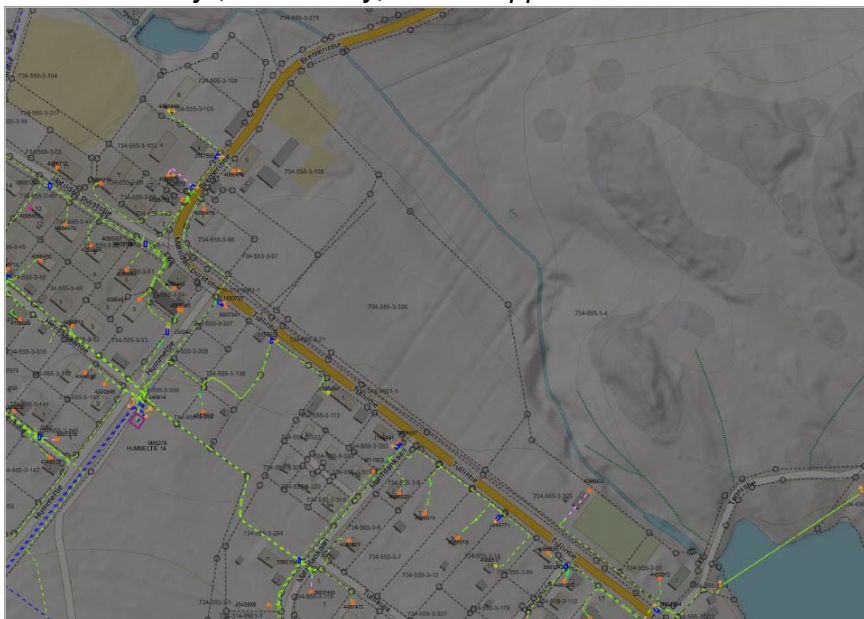
p. 040 801 1891

Liitteet

Liite 1. Nykyinen sähköverkko

Liite 2. Puistomuuntamo varaus

Liite 3. Valtakirja, Caruna Oy, Ilari Kemppi



liite 1



Liite 2 (ote, jossa puistomuuntamon sijaintiehdotus)

Vastine:

Lisätty kaavamääräys: KL-korttelialueelle saa rakentaa asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi alueen sähkönjakelun vaatiman muuntamon. Sijainnista sovittava maanomistajan kanssa. Kulttuuriympäristön arvot huomioiden puistomuuntamon sijoittamiselle on etsittävä sopiva paikka toteutusvaiheen yhteydessä. Sijaintia puistoalueen keskellä ei pidetä tavoiteltavana ratkaisuna.

A9. Lounea

*Hei,
kiitos yhteydenotostanne!
Lounea toivoo alueen kehittämisen yhteydessä huomioitavan käytössä olevan tietoliikenneinfran ja sen huomioon ottamisen muun rakentamisen yhteydessä.
Lounean kaapelitiedot suunnittelua varten kaivulupa-palvelusta.
Lounealla ei ole muuta lausuttavaa asemakaavan muutokseen.*

*Ystävällisin terveisin: Tommi Vienonen
Verkon suunnittelu ja rakennuttaminen*

Vastine:

Lausuntoon ei ole vastattavaa.

A10. Mathildedalin kulttuuriyhdistys ry

Lausunto Matildan Tammipuiston asemakaavaluonnoksesta

Tammipuiston kaava-alue sijoittuu Tullintien, Matildan puistotien ja Bremerintien risteyksen tuntumaan, kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ruukkikylän sisääntulokohtaan. Mathildedalin ruukkikylä on asemakaavalliselta sommittelultaan ja rakentamistavaltaan korkeatasoinen ja viime vuosien täydennysrakentamisesta huolimatta poikkeuksellisen hyvin säilynyt. Tammipuiston alueen kaavoituksessa ja suunnittelussa tuleekin ottaa erityisesti huomioon uuden rakentamisen sopeutuminen kulttuurimaisemaan ja vanhojen rakennusten mittakaavaan.

Asemakaavaluonnoksessa ei ole (selostuksen tavoitteista huolimatta) kaavamerkintöjä ja -määräyksiä kylpylähotellin (KL-korttelialue) ja asuin- ja liikerakennusten tontin (AL) rakennusten massoittelusta ja ympäristöön sovittamisesta. Asemakaavan jatkosuunnittelussa tuleekin määritellä tarkemmin rakennusten mittasuhteet, jotta toteutuksessa ei poikettaisi ruukkikylän pienipiirteisestä rakentamistavasta.

Laajat pysäköintialueet eivät sovellu kylämaisemaan. KL-korttelialueen pysäköinti on merkitty havainnekuvaan rakennuksen kaakkoispuolelle yhtenäisenä kenttänä. Alue tulee jakaa osiin puu- ja pensasistutuksin. Alueella kasvaa runsaasti puustoa, jota pitää säilyttää mahdollisuuksin mukaan. Myös pysäköintialueiden pintamateriaalista tulee määrätä kaavassa (ei asfalttikenttiä).

Kaavan laatimisen ja uudisrakentamisen lähtökohtana tulee pitää valtakunnallisesti arvokkaan ruukkikylän ominaispiirteiden ja arvojen säilyttämistä. Asiantunteva rakentamisen ohjaus sekä kaavoituksessa että rakennuslupakäsittelyn yhteydessä on ensiarvoisen tärkeää ruukkikylää kehitettäessä.

Mathildedalin kulttuuriyhdistys ry

*Timo Viikari
puheenjohtaja*

*Anneli Suitiala
sihteeri*

Vastine:

Kulttuuriympäristön ja puistoalueen säilymistä turvaavia kaavamääräyksiä on täydennetty ja rakennusaloja täsmennetty kaavakarttaan. KL-korttelialueelle on lisätty määräys koskien liikuntatilojen osuutta kokonaisrakennusoikeudesta, sekä lisätty määräys rakennusmassojen jakamisesta vähintään kolmeen osaan. Lisätty myös vaatimus, että tontin pinta-alasta vähintään 25 % tulee olla istutettua.

Alueen valittuja kerroskorkeuksia on arvioitu ja perusteltu kaavaselostukseen kohtaan 5.4.2 kyläkuvallisten vaikutusten arviointi. Arvioitaessa kaavamuutosta on huomioitava nykyisen voimassa olevan kaava mahdollistama rakentaminen. Nykyinen asemakaava mahdollistaa

urheilutoimintaa palvelevaa rakentamista 4000 kerrosneliometriä yhteen rakennukseen kahteen kerrokseen, mikä korkeudeltaan toteutustavasta riippuen voi nousta huomattavasti korkeammaksi (urheiluhallien tyypillinen korkeus on välillä 10-14m) kuin kaavamuutoksessa esitetty KL-alueen kerroskorkeus Ilu2/3. Kaavakarttaan on lisätty KL-alueella rakennuksen julkisivun maksimikorkeus. Tullintien tammirivistö on otettu mukaan kaava-alueeseen ja merkitty kaavamääräyksellä säilytettävä puurivi.

B. Osallisten mielipiteet

B1. Yksityishenkilö

*Hei,
Tuleva Tammipuiston alue sijaitsee hyvin lähellä kotiamme (Tullintie 13).
Olemme hyvin tyytyväisiä, että Matildan kylää kehitetään edelleen ja alueelle luodaan uusia majoitusvaihtoehtoja. Toivomme, että Tammipuiston ulkoasua mietitään hyvin tarkasti vanhaa ruukkikulttuuria kunnioittaen.
Innolla odotamme uutta Tammipuistoa!*

Vastine:
Ei vastattavaa.

B2. Yksityishenkilö

*Hei,
Alkuperäisenä Matildalaisena ja nykyisenä paluumuuttajana mielipiteeni Tammipuiston kaa-
voituksesta.
Kylpylä Matildaan on täysin järjetön ajatus. Sillä ollaan täysin pilaamassa vanhan ruukkiky-
län imagoa. Se ei istu tänne mitenkään. Muutenkin se, minkä takia ihmiset tänne tulevat, ol-
laan pilaamassa liiallisella rakentamisella. Ja suurin osa lomakäytössä, joissa ollaan vain
pieni aika vuodesta.
Nyt täällä on kylätie, mikä tulee olemaan täysi fiasko heti kun lomasesonki alkaa.*

Vastine:
Ei vastattavaa.

B3. Yksityishenkilö

*Hei,
Meillä on kakkosasunto Tullintie 1 ja kovasti odotamme että Tullintielle laitetaan korotettuja
esteitä tms. enne kuin siinä tapahtuu jotain ikävää. Kannatta tulla tänne vaikka viikonlo-
puksi ja tutustua miten asia toimii.
Samoin Salon kaupunki voisi miettiä pyöräilyn ihanuutta Teijon ja Mathilden välillä. On hen-
genvaarallista. Reittiä mainostetaan ja liikenneturvallisuuttaan ei oteta huomioon.
Asemakaavasta :
Tullintie ei kestä sitä liikennettä mitä kaavanmuutos toisi mukanaan. Muita vaihtoehtoja ei
tien suhteen taida olla. Eli pitäisikö tie miettiä uudestaan ja vasta sen jälkeen alueen laajen-
tamista.
Vesijärjestelmää ei ole suunniteltu.
Sopiiko luontoarvoja kunnioittavaan kylään kylpylä ? Minun mielestäni ei sovi eikä monen
muunkaan kyläläisen mielestä.
Olemme suunnitelleet kirjojen kokonaan muuttoa Salon Mathildeen mutta jos nämä kaavo-
ituksessa olevat asiat toteutuvat myymme kakkosasuntomme ja muutamme muualle eläke-
päiviä viettämään.*

Vastine:

ELY-keskuksen kesällä 2022 toteuttamalla kylätiekokeilulla etsitään ratkaisua liikenneturvallisuuden parantamiseksi. Tullintie on ELY-keskuksen maantievaluetta ja siihen tehtävät toimenpiteet ovat heidän vastuulla.

B4. Yksityishenkilöt (16 hlöä)

Viite: Tammipuiston kiinteistöä (734-555-3-326) koskeva asemakaavamuutos

Asianumero: 34/10.02.03/2021

Kannanotto Tammipuiston asemakaavamuutoksen johdosta

Salon kaupunki on varannut maanomistajille ja kiinteistöjen haltijoille sekä niille, joiden asuamiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, mahdollisuuden mielipiteen esittämiseen kaavaluonnoksen johdosta. Tämän asiakirjan allekirjoittajina ilmaisemme yhteisen huolestuksen Tammipuiston suunnitellun kaavamuutoksen johdosta ja toteamme kannanottonamme seuraavaa:

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 § 2 momentin mukaan kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä mm. suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristö- ja kulttuuriset vaikutukset.

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 § 2 momentin mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle.

Liikenteen järjestäminen

Suunnitellussa kaavamuutoksessa liikennejärjestelyjen ja -turvallisuuden näkökulma on jäänyt vaille riittävää huomiota. Suunniteltu kaavamuutos ei ole oikeassa suhteessa olemassa olevaan tiestöön. Lisääntyvään liikennemäärään sekä hotellin ja palveluiden aiheuttamiin tavaraliikenteen tarpeisiin ei ole kaavasuunnittelussa varauduttu. Tammipuiston asemakaavamuutoksen vaikutus (puhumattakaan sen ja Tullimetsän osayleiskaavan yhteisvaikutuksesta) liikennemääriin edellyttää välttämättä uusia tieratkaisuja. Mathildedalin kylän läpi kulkevan Tullintien varaan liikennejärjestelyjä ei voida jättää. Tullintie on kapea läpikulkutie Perniöstä tulevan Skoilantien ja Teijoon johtavan Bremerintien välillä. Tullintiellä kulkee autojen lisäksi samalla ajoradalla jalankulkijoita ja pyöräilijöitä. Tullintieltä käännyttään suoraan sen varrella sijaitseville tonteille. Osa tonttien asuinrakennuksista on kylätielle tyypillisesti hyvin lähellä tietä. Liikenne Tullintiellä on jo nyt vilkkaimpina kausina hyvin ongelmallista liikenneturvallisuuden näkökulmasta ja liikenteestä aiheutuvan meluhaitan vuoksi. Kaavasuunnitteluun liittyvien tieratkaisujen tulee olla valideja myös niinä aikoina, kun liikenteestä aiheutuva kuormitus on suurimmillaan. Keväällä 2022 käynnistetyn kylätiekokeilun toivotaan hillitsevän ylinopeuksia, joita Tullintiellä joutuu valitettavan usein todistamaan. Kylätien vaikutukset alueen liikenneturvallisuuteen ja liikenteen sujuvuuteen jäävät nähtäväksi. Selvää kuitenkin on, että kylätie ei millään tavoin ratkaise syveneviä liikennehaasteita, joita vireillä olevat Tammipuiston ja Tullimetsän kaavasuunnitelmat yhdessä tai erikseen vääjäämättä synnyttävät.

Haasteistaan huolimatta Tullintie on keskeinen osa Mathildedalin ruukkikylän sielua tietä reunustavine tammirivistöineen. Kylätienä Tullintie tulee myös säilyttää. Tien leventäminen olisi ratkaisuna lisääntyvään liikenteeseen riittämätön, rikkoisi olennaisesti kylän karaktääriä ja olisi lisäksi kohtuuton maitaan (jälleen kerran) luovuttamaan joutuville tienvarren asukkailla. Kiistatonta on, että Tullintie on kapasiteetiltaan riittämätön kantamaan lisääntyviä liikennemääriä. Tullintien liikenteeseen liittyvät käytännön ongelmat on tunnistettu jo kauan. Pulmaan on etsitty vastauksia jo Perniön kunnan laatimassa osayleiskaavassa vuodelta 1996. Kaavassa oli piirretty varaus uudelle Teijontielle, joka olisi muodostanut

välttämättömän ohikulkuratkaisun. Tievarauksesta on saadun selvityksen mukaan kuitenkin luovuttu, eikä uusia toimivia ratkaisuja ole esitetty.

Tuoreessa korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisussa (KHO:2022:56) asemakaavaratkaisu on hylätty, koska sen liikenteellisiin selvityksiin on liittynyt merkittäviä epävarmuustekijöitä. Vaikka korkeimman hallinto-oikeuden päätös on koskenut asemakaavaa pääkaupunkiseudulla, johon sijoittuvat liikennemäärät ja haasteet ovat oma lukunsa, sisältää päätös kuitenkin selkeän oikeusohjeen liikennejärjestelyjen huomioon ottamisesta kaavoitussuunnittelussa. Erityisesti kaavaratkaisussa, joka nojaa yhden kapean tieyhteyden varaan, tulee selvityksissä ja vaikutusten arvioinneissa kiinnittää erityistä huomiota liikenteen järjestämiseen.

Ruukkikylän kulttuuriympäristön vaaliminen

Mathildedalin ruukki on perustettu vuonna 1852. Mathildedalin ja Teijon ruukkialueet kuuluvat valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin. Yhdessä nämä vanhat ruukkikylät muodostavat kulttuurihistoriallisen nähtävyykokonaisuuden, jossa on nähtävillä suomalaisen raudanvalmistuksen eri vaiheita sekä ruukkiyhteisöjen rakennetta työväen ja patruunoiden asuntoineen. Valtioneuvoston päätöksen mukaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot, kohteiden alueellinen monimuotoisuus ja ajallinen kerroksisuus tulee turvata mm. kuntien kaavoituksessa¹. Mathildedalissa on toistaiseksi uudisrakentamisesta huolimatta säilynyt tasapainoinen ja edustava ruukkiyhdyksunta eri-ikäisine tuotanto- ja asuinrakennuksineen. Uudisrakentamisella on kuitenkin rajansa, jonka ylittäminen uhkaa ruukkikylän autenttisuutta ja attraktiivisuutta. Kylän uudistuminen on välttämätöntä, mutta muutokset tulee tehdä hienovaraisesti, kylän ominaispiirteiden ja kulttuuriympäristön ja -maiseman ehdoilla. Tammipuiston asemakaavaluonnoksessa tämä ei toteudu. Mathildedalin ja Teijon alueella tulisi pyrkiä pikemminkin olemassa olevan rakentamattoman tonttikannan hyödyntämiseen eikä kaavamuutoksin suunnitella uusia, ainutlaatuisen kylämiljöön sielun tuhoavia hotelli- ja rakennusalueita.

Vaikutukset alueen luontoarvoihin

Tammipuiston asemakaavaluonnoksessa rakentamista on suunniteltu lähelle Natura-alueen rajaa. Naturaalueella sijaitsevaan Matildanpuroon suunnitellulla hotellirakennuksella on etäisyyttä vain noin 20 metriä.

Natura-vaikutusten arvion mukaan kaavamuutoksen mukainen maankäyttö edellyttäisi puuston raivausta, joka voi vaikuttaa puronotkon valaistus- ja kosteusolosuhteisiin muutamien kymmenen metrin matkalla. Selvityksen mukaan valon määrän lisääntyminen ja pienilmaston muuttuminen saattavat vaikuttaa kosteutta vaativien sammal-, jäkälä- ja sienilajien elinmahdollisuuksiin alueella. Vaikka haitta ei selvityksen mukaan ole puroalueen luontotyypille merkittävä, on jonkinasteinen haitta kuitenkin todennäköinen. Lisäksi tulee ottaa huomioon asemakaavamuutoksen aiheuttama ihmisten määrän lisääntymisen aiheuttama kuormituksen kasvu alueen eliöstölle.

Ihmisen tarve muokata ympäristöään, on aiheuttanut luonnon monimuotoisuuden köyhtymistä. Tammipuiston suunniteltu asemakaavamuutos ei ole perusteltavissa väestön välttämättömän asumisen tai palvelujen järjestämiseksi. Tästä syystä minkäänlaisia luontoarvoja haittaavia seurauksia ei voida pitää hyväksyttävänä.

Lopuksi

Edellä lausutun perusteella katsomme, ettei Tammipuiston kaavamuutosta tule toteuttaa. Mikäli kaavamuutosta edelleen edistetään, tulee liikennejärjestelyihin ensin löytää kestävä, asukkaiden ja kylällä vierailevien turvallisuuden huomioon ottava ratkaisu.

Mathildedalissa 16.6.2022

Kyläläiset:

1. Teijon alueen ruukkikylät – Merellinen ja historiallinen neljän ruukkikylän alue - Julkaisu 2019

Vastine:

Asemakaavamuutos on laadittu MRL:n säädösten edellyttämällä tavalla.

Liikenteen järjestäminen

Mielipiteessä esitetty liikenteelliset kannanotot koskevat asemakaavamuutosta laajempaa aluetta. Liikenteelliset tarkastelut ovat osa Matildan Tullimetsän osayleiskaavatyötä, joka on laitettu vireille 24.9.2021. Teijo-Mathildedalin osayleiskaavassa osoitetun uuden Teijontien linjauksesta (alueellinen pääväylä) on neuvoteltu Varsinais-Suomen ELY-keskuksen Liikennevastuualueen 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 Nymander, sähköposti 22.4.2021). Ratkaisu tielinjauksesta tehdään osayleiskaavatyön yhteydessä. Asemakaavaan on jätetty ohjeistuksen mukainen katualueen leveys. Teijontie-Bremerintie-Tullintielle on toteutettu kylätie n. 1,3 km., josta on saatu hyviä kokemuksia ja siten tie saatetaan jättää pysyvästi kylätieksi. Vuorokausitasolla raskaan liikenteen määrä on noin 20-30 (Väylävirasto:<https://suomenvaylat.vayla.fi/>). Näistä noin kymmenen on joukkoliikenteen ajoa. Alueella on voimassa oikeusvaikutukseton Teijo-Mathildedalin osayleiskaava, jonka Perniön kunnanvaltuusto on hyväksynyt päätöksellään 24.6.1996 § 37. Matildan Tammipuiston kaava-alue kuuluu Matildan Tullimetsän osayleiskaavaan, joka on laitettu vireille 24.9.2021. 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.

Voimassa oleva asemakaava mahdollistaa myös alueen kävijämäärän kasvun asemakaavan mahdollistaman 4000 kerrosneliömetrin urheilutoimintaa palvelevan rakennuksen toteutuksessa.

Ruukkikylän kulttuuriympäristön vaaliminen

Kulttuuriympäristön ja puistoalueen säilymistä turvaavia kaavamääräyksiä on täydennetty ja rakennusaloja täsmennetty kaavakarttaan. KL-korttelialueelle on lisätty määräys koskien liikuntatilojen osuutta kokonaisrakennusoikeudesta, sekä lisätty määräys rakennusmassojen jakamisesta vähintään kolmeen osaan. Lisätty myös vaatimus, että tontin pinta-alasta vähintään 25 % tulee olla istutettua.

Alueen valittuja kerroskorkeuksia on arvioitu ja perusteltu kaavaselostukseen kohtaan 5.4.2 kyläkuvallisten vaikutusten arviointi. Arvioitaessa kaavamuutosta on huomioitava nykyisen voimassa olevan kaava mahdollistama rakentaminen. Nykyinen asemakaava mahdollistaa urheilutoimintaa palvelevaa rakentamista 4000 kerrosneliometriä yhteen rakennukseen kahteen kerrokseen, mikä korkeudeltaan toteutustavasta riippuen voi nousta huomattavasti korkeammaksi (urheiluhallien tyypillinen korkeus on välillä 10-14m) kuin kaavamuutoksessa esitetty KL-alueen kerroskorkeus Ilu2/3. Kaavakarttaan on lisätty KL-alueella rakennuksen julkisivun maksimikorkeus. Tullintien tammirivistö on otettu mukaan kaava-alueeseen ja merkitty kaavamääräyksellä säilytettävä puurivi. Kaavaehdotukseen on tehty muutoksia ELY-keskuksen lausunnon ja Natura-arvioinnin täydennyksestä saadun lausunnon perusteella. Ks. vastine kohdasta C: ELY-keskuksen lausunto Natura-arvioinnin täydennyksestä.

B5. Yksityishenkilöt (6 hlöä)

Kannanotto asemakaavaluonnoksesta koskien kiinteistöä 734-555-3-326 Matildan Tammipuisto, Mathildedal

Kannanotomme asemakaavaluonnoksesta, koskien asemakaavan muutosta kiinteistöllä 734-555-3-326 Matildan Tammipuisto sisältää seuraavia seikkoja, jotka tulee mielestämme ehdottomasti huomioida kaavoitustyötä jatkettaessa, kaavoitustyö ei asemakaavaluonnoksen osalta voisi edetä ennen kuin esittämämme laajemmat osaselvitykset on laadittu. Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 1 §) tavoitteena on järjestää alueiden käyttö ja rakentaminen niin, että siinä luodaan edellytykset hyvälle elinympäristölle sekä edistetään ekologisti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävä kehitystä. Olemme aikaisemmissa kannanotoissamme 19.6.2021 koskien tämän asemakaavan OAS-vaihetta sekä 24.10.2021 osayleiskaavan OAS- vaihetta Matildan Tullimetsä korostaneet seuraavia selvitettäviä asioita:

Tekninen huolto, vesihuolto

Alueen olemassa oleva kunnallistekniikka on vanhaa ja jo nyt käyttöveden saannin varmistamiseksi alueelle on jouduttu rakentamaan erillinen ylävesisäiliö tasaamaan veden käyttöhuippuja, erityisesti ongelmia ilmenee kesäkaudella. Keskusteluissa Liikelaitos Salon Veden kanssa on selvinnyt, että tämän asemakaavaluonnostyon yhteydessä ei ole edes keskusteltu alueen vesihuollon yleissuunnitelman laatimisesta. Laadittavassa vesihuollon yleissuunnitelmassa tulee tämän asemakaava muutoksen lisäksi huomioida osayleiskaavavaiheessa olevan Matildan Tullimetsän mukanaan tuomat haasteet alueen laajenemisen sekä vesijohto- että viemäriverkoston toimivuuden varmistamiseksi. Huomioiden erityisesti se, että asemakaavaluonnoksen KL korttelialue on kuitenkin osoitettu kylpylä-, liikunta- ja hotellitoimintaa varten.

Tekninen huolto, hulevesi

Hulevesistä on vain mielestämme riittämätön maininta, että "Hulevedet tulee johtaa pois rakennusten läheisyydestä ja imeyttää tontilla tai johtaa ympäröivään puistoon". Laadittavassa hulevesien käsittelysuunnitelmassa on laskelmin esitettävä alueelta muodostuvat hulevesimäärät, esitettävä alustavat ratkaisut muodostuvien vesien viivästyttämiseksi tontilla huomioiden alueen pinnanmuodot sekä osoitettava selkeästi mihin viivästyksen jälkeen hulevedet voidaan johtaa. Alueella ei ole erillistä hulevesiviemärintiä, käsittelemättöminä hulevesiä ei voi olevaan luonnonpuroon johtaa. Asemakaavaan olisi sisällytettävä kaavamääräykset hulevesien käsittelystä.

Liikenne

Kaavaluonnoksessa on esitetty, että kaava-alueelle toteutetaan yksi uusi katu Tullintieltä, Tammipuistonkuja. Esitetyn Tammipuistonkujan liittymän sijoittaminen alueen yleisestä pysäköintialuetta vastapäätä aiheuttaa merkittävän lisäriskin alueen liikennöitävyyteen. Katuliittymän paikan varmistamiseksi tulisi laatia liittymien toimivuustarkastelu sekä aluevaraus-suunnitelma, että myöhemmin toteutettavalle katuliittymätyypille on riittävästi varattu tie- ja katualuetta, liittymä olisi toteuttamiskelpoinen ja ELY-keskus sen hyväksyy. Lisäksi alueen pysäköintialueelle olisi hyvä tässä yhteydessä laatia yleissuunnitelma, jotta alueen käyttökapasiteetti olisi mahdollisimman iso ja sen toimivuus selkeä, mahdollistaisi myös joukkoliikenteen reitin toimivuuden sekä charter liikenteen pysäköinnin. Miten joukkoliikenteen pysäkit on ajateltu järjestää?

Kaava luonnoksesta löytyy maininta, että KL korttelialueelle sallitaan vain yksi ajoneuvoliittymä Tullintieltä. Onko tarkasteltu yhteiskäyttöliittymää viereisen Keskuspuiston kanssa. Varsinais-Suomen ELY-keskus yleisten teiden tienpitäjänä antaa erillisen lausuntonsa

kaavaluonnoksessa esitettyihin liittyisiin, katu- ja tonttiliittyisiin.

Meidän allekirjoittajien mielestä alueen kehittäminen ja vetovoimaisuuden lisääminen on kaikkien etu, mutta sen tulee tapahtua suunnitelmallisesti koko aluekeskus ja sen olevat ja tulevat toiminnot huomioiden.

Mathildedalissa 13.6.2022

Allekirjoittajat

Vastine:

Tekninen huolto, vesihuolto

Asemakaavaan liittyvä kunnallistekninen suunnittelu tehdään toteutusvaiheessa. Yleiskaavatasolla arvioidaan selvitysten tarpeellisuus koskien alueen vesihuoltoa yhdessä Liikelaitos Salon veden kanssa. Toteutusvaiheen kunnallisteknisessä suunnittelussa tulee selvittää mahdollinen paineenkorotusaseman toteuttaminen lisääntyvän käyttäjämäärän johdosta. Liikelaitos Salon vesi on antanut lausunnon kaavaluonnoksesta (lausunto A5).

Tekninen huolto, hulevesi

Hulevesiä koskevaa määräystä on tarkennettu. Matildan alueella ei ole hulevesiviemärointiä. Kaavassa edellytetään rakennusluvan yhteydessä teetettäväksi korttelikohtainen hulevesisuunnitelma. Ensisijaisesti hulevedet käsitellään ja hyödynnetään syntypaikallaan. Jos hulevesiä ei voi imeyttää tai viivyttaa syntypaikallaan, vaan vedet on johdettava viheralueilta eteenpäin, se tehdään hidastaen ja viivyttaen vesien kulkua ojien, tasausaltaiden ja lampien avulla, joissa vesi pääsee imeytymään maahan, pidättymään kasvillisuuteen ja haihtumaan ilmaan. Tontin pinta-alasta vähintään 25 % tulee olla istutettua tai muuten veden kulkua hidastavaa.

Liikenne

Laajemmat aluetta koskevat liikenteelliset tarkastelut ovat yleiskaavaan liittyviä selvityksiä. Tullintien osuudelta kaavan LYS-alue otettiin mukaan kaavamuutokseen. Liittymänuolet liisättiin tarvittavilta osin. Tullintielle toteutettavat liittymät suunnitellaan yhteistyössä ELY-keskuksen kanssa.

Yhteiskäyttöliittymä Keskuspuiston kanssa on mahdollinen vaihtoehto toteutusvaiheessa.

Katso myös annettu vastine mielipiteeseen B4.

C. ELY-keskuksen lausunto koskien asemakaavan toteutumisen vaikutuksista Teijon ylängön Natura 2000-alueeseen

Luonnonsuojelulain 65 § mukainen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto Salon kaupungin Matildan Tammipuiston ja Tullintien asemakaavojen toteutumisen vaikutuksista Teijon ylängön Natura 2000-alueeseen

Salon kaupunki on tilannut Suomen luontotieto Oy:ltä Natura-vaikutusten arvioinnin Tammipuiston ja Tullintien asemakaavojen toteutumisen vaikutuksista Teijon ylängön Natura 2000-alueen suojeluperusteena oleviin luontoarvoihin. ELY-keskus antoi Natura-arviosta lausunnon 24.8.2022.

Lausunnossa todettiin, että Natura-arviota on täydennettävä ennen kuin ELY-keskus voi ottaa kantaa Natura-alueeseen kohdistuviin vaikutuksiin.

Salon kaupunki on toimittanut täydennetyt Natura-arvion ELY-keskukselle 2.3.2023. Arviossa on tunnistettu ne vaikutusmekanismit, joilla vaikutus Natura-alueeseen aiheutuu. Täydennyksessä Natura-arviossa on pääosin huomioitu ne puutteet, joita ELY-keskus aikaisemmassa lausunnossaan nosti esiin. Tammipuiston asemakaavalla alueelle osoitetaan asumista sekä majoitus- ja muita palveluita. Tammipuiston asemakaava-alueen suunnittelualue on tällä hetkellä rakentamaton. Tullintien asemakaava-alue on pääosin rakennettua pientaloaluetta. Asemakaavan tavoitteena on päivittää asemakaava vastaamaan olemassa olevaa tilannetta alueella. Kaavaluonnoksessa on esitetty kaksi uutta pientalotonttia alueelle ja mahdollistettu muutaman rakennuspaikan laajentaminen sekä isoilla rakennuspaikoilla sivuasunnon rakentaminen. Matildan alueella on lisäksi meneillään Tullimetsän osayleiskaavahanke, mutta nyt laadittu Natura-arvio ja siitä annettava lausunto koskee ainoastaan Tullintien ja Tammipuiston asemakaava-alueita. Tullimetsän osayleiskaavan osalta vaikutukset Natura-alueen suojeluperusteena oleviin luontoarvoihin arvioidaan erikseen.

Tullintien ja Tammipuiston Natura-arviointi

Asemakaava-alueet eivät sijoitu Teijon ylängön Natura-alueelle. Tullintien asemakaava-alue rajautuu osin Natura-alueeseen. Tammipuiston asemakaava-alue rajautuu Teijon kansallispuistoon. Natura-alue ei asemakaavan suunnittelualueen kohdalla ulotu aivan kansallispuiston rajaan asti, mutta suunnittelualue sijaitsee aivan Natura-alueen välittömässä läheisyydessä. Natura-arviossa kuvattu Matildanpuro kuuluu Natura-alueeseen. Natura-arviossa on arvioitu asemakaavojen toteutumisen vaikutus Natura-alueen suojeluperusteena oleviin luontoarvoihin. Suojelun perusteena on kolmetoista luontotyyppiä, joista viisi on ensisijaisesti suojeltuja luontotyyppejä. Lisäksi suojelun perusteena ovat saukko ja liitorava. Arvion mukaan asemakaavojen toteutumisella ei ole suoria vaikutuksia Teijon ylängöjen Natura 2000-alueeseen, sillä rakentamisalue ei ulotu Natura 2000-alueelle eikä Natura-alueen läpi tulla linjaamaan uusia sähköjohdot, kaapeleita tai viemärilinjoja. Epäsuorina vaikutuksina on arvioitu rakentamisesta Matildanpurolle aiheutuvia kosteus- ja valaistusmuutoksia, melua, päästöjä ilmaan ja vesistöihin sekä ihmisten lisääntymisestä aiheutuvat häiriön ja kulumisen lisääntyminen.

Merkittävimmäksi vaikutukseksi on tunnistettu Natura-alueen välittömään läheisyyteen sijoittuvan rakentamisen aiheuttama valaistus- ja kosteusolojen muutos purovarressa. Rakennettava kaava-alue sijoittuu lähimmillään hieman alle kahdenkymmenen metrin etäisyydelle Matildanpurosta ja Natura-alueen raja on paikoitellen joitakin metrejä tätä lähempänä rakennettavaksi osoitettua aluetta. Arvion mukaan kaava-alueella tapahtuvat hakkuut vaikuttavat kosteus- ja valaistusoloihin myös Natura-alueen puolella olevalla purolla. Vaikutusta ei arvioida merkittävästi heikentäväksi, sillä vaikutus kohdistuu vain lyhyelle matkalle purouomaa ja vastaavia

puroja on Teijon ylängön Natura-alueella yli viisi kilometriä. Matildanpurolle aiheutuvat heikentävät vaikutukset kohdistuisivat alle 5 prosenttiin pikkujouet ja purot luontotyyppistä Natura-alueella ja Matildanpuron kohdallakaan ei ole kyse luontotyyppin poistumasta vaan välillisistä heikentävistä vaikutuksista. Matildanpuro ja/tai sen ympäristö on sekä saukolle että liito-oravalle soveltuva elinympäristö. Kaavahanke ei hävitä niitä rakennepiirteitä, jotka tekevät ympäristöstä em. lajeille soveltuvan eikä muodosta leviämistä lajien liikkumiselle. Rakennusvaiheesta aiheutuu melua. Valmistumisen jälkeen hanke ei tule aiheuttamaan merkittävää melua, sillä asumisesta aiheutuva taustamelu ei tavallisesti ylitä valtioneuvoston aiheuttamia ohjearvoja. Merkittäviä Natura-alueeseen kohdistuvia päästöjä ei arvioida aiheutuvan. Kaavamääräyksiin varmistetaan, ettei hulevesiä ohjata Natura-alueelle. Asemakaavojen toteutuminen lisää liikkuvien ihmisten määrää enimmillään päiväkohtaisesti 200–300 ihmisen verran, ja näistä vain osa liikkuu Natura-alueella. Arvion mukaan kokonaiskävijämäärään suhteutettuna kävijämäärän kasvu on vain muutaman prosentin luokkaa, eikä kävijämäärän kasvu edellytä uusien polkujen rakentamista tai vanhojen polkuverkostojen kunnostamista.

Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskuksen lausunto

Tammipuiston asemakaava-alueen läheisyydessä Matildanpuro kuuluu pikkujouet ja purot luontotyyppiin ja puron asemakaava-alueen välinen osuus Natura-alueesta on lehdot luontotyyppiä, jonka on edustavuudeltaan paikoin hyvä. Tullintiellä asemakaava-alue rajoittuu humuspiitoisten järvien ja lampien ja silikaattikallioiden luontotyyppisiin. Matildanpuron läheisyydessä, jossa rakentamisalue sijoittuu lähimmäksi Matildanpuroa, kaava-alueen reunaan on osoitettu vyöhyke, jolla puusto ja kasvillisuus on säilytettävä luonnontilaisena ja alueella, jolla ei ole puustoa, tulee istuttaa suurikokoisia puita. Ko. suojavyöhyke vähentää lehtojen ja pikkujokien ja purojen luontotyyppisiin kohdistuvia heikentäviä vaikutuksia, jolloin kaava-alueella tapahtuvasta puiden kaatamisesta aiheutuva vaikutus mainittujen luontotyyppien valaistus- ja kosteusolosuhteisiin ei aiheuta merkittävää heikentymistä. Istutettavat puulajit on valittava niin, ettei aiheuteta sinne kuulumattomien puulajien leviämistä puronvarren lehtoon. Matildanpuron varressa kohdassa, jossa KL-korttelin rakennettava alue on lähimmillään Natura-alueella, puron jyrkässä törmässä on sortumia. Rantatörmän alttius sortumille on otettava huomioon jatkosuunnittelussa. Rakennusten sijoittelu ja koko myös maanalaisten tilojen osalta on toteutettava niin, ettei rakentamisesta ja rakennuksista aiheudu puronvarressa sortumia. Sortumat voivat aiheuttaa heikennystä sekä pikkujouet ja purot että lehdot luontotyypeissä, joten suunnittelulla sortumien vaara on poissuljettava, jotta Natura-alueen suojeluperusteena olevien luontotyyppien merkittävä heikentyminen voidaan poissulkea. Kun hulevesien vaikutuksia Natura-luontotyyppisiin ei ole tarkasteltu tarkemmin, tulee toimia Natura-arviossa ehdotetun lieventämistoimen mukaisesti eli hulevesiä ei ohjata Natura-alueelle. Puronvarren sortumaherkkyys edellyttää myös hulevesien ohjauksen tarkkaa ja suunnitelmallista toteuttamista. Mikäli rakennettavan alueen hulevedet päätyisivät Matildanpuroon tai sen reunalehtoon, voisi tästä aiheutua vedenlaadun heikkenemisen lisäksi eroosiota ja sortumia puronotkossa. Jotta tämä voidaan välttää, on hulevesihallinta toteutettava niin, ettei hulevesiä päädy puronotkoon eikä aiheuteta eroosio- tai sortumavaaraa. Hulevesien poisohjauksen Natura-alueelta ei arvioida vaikuttavan heikentävästi Matildanpuron virtaamaan, sillä Tammipuiston asemakaava-alueelta ei nykyisellään tule merkittävää pintavalumaa puroon, sillä alue on rakentamatonta, joten sadevesi imeytyy valtaosin maaperään. Arviossa on esitetty, että asemakaavojen toteutumisen vaikutuksesta päiväkohtainen alueella liikkuvien ihmisten määrä kasvaa enintään 200–300 henkeä. Arviosta ei yksiselitteisesti selviä, tarkoitetaanko luvulla koko vuoden ajalle keskiarvoistettua alueella liikkuvien kasvua, jolloin lisäys olisi vuodessa 73 000-109 500 henkeä vai sitä, että kesäkuukausina alueella liikkuvien määrä lisääntyisi enintään 200-300 hengellä ja muina aikoina lisäys olisi vähäisempää. Lisäksi arviossa todetaan, että vain osa lisäyksen kattamista henkilöistä liikkuu Natura-alueella. Arviossa ei esitetä arvioita siitä, kuinka suuri osa Teijon kansallispuistoa koskevan Metsähallituksen suorittaman kävijäseurannan mukaan kävijämäärä on kansallispuiston

perustamisen (2015) jälkeen ollut keskimäärin 98300 kävijää vuodessa. Kävijämäärät ovat kääntyneet hienoiseen laskuun vuoden 2020 jälkeen. Mikäli kaavojen toteutumisen on arvioitu kasvattavan alueella liikkuvien määrää keskimäärin 200–300 henkeä päivää kohden ja näistä varovaisen arvion mukaan esimerkiksi puolet kävisivät Natura-alueella, kasvaisi kävijämäärä kansallispuistossa puolella, millä voi jo olla merkittäviä vaikutuksia alueen kulumiseen. Arviossa todetaan, että kokonaiskävijämäärään suhteutettuna arvioitujen asemakaavojen aiheuttama kävijämäärän kasvu on vain muutaman prosentin luokkaa. Arviosta ei selviä, mihin tämä laskelma perustuu. Arviossa todetaan, että kun lisääntyvä kävijämäärä on pieni, Natura-alueella ei tarvita uusien polkujen rakentamista tai vanhojen polkuverkostojen kunnostamista. Lausuntoa valmistellessa ELY-keskuksesta on oltu yhteydessä Metsähallituksen luontopalveluiden Teijon kansallispuistosta vastaavaan virkistyskäyttöpäällikköön. Teijon kansallispuistoon ei ole toistaiseksi laadittu hoito- ja käyttösuunnitelmaa kansallispuiston perustamisen jälkeen, joten ajantasaista ja valmista tulevaisuuden kokonaissuunnittelua kävijäpaineen hallintaan ja ohjaukseen ei ole olemassa. Metsähallituksen luontopalvelut kuitenkin seuraa aktiivisesti sekä kävijämääriä että alueen käyttöpainetta ja jo nykyisellä käyttöpaineella olisi tarvetta reittien parantamiselle. Kävijämäärän kasvaessa lisäreittien rakentamisen tarve korostuisi. Näiden tietojen perusteella ei ole todettavissa, että alueella vierailevien ihmisten lisääntymisen osalta lisäreittien tarve Teijon ylängön Natura-alueella olisi poissuljettua, kuten Natura-arviossa esitetään. Kaavoissa ei ole osoitettu lähivirkistysalueita, joten käytännössä kansallispuisto ja Teijon ylängön Natura-alue toimii kaavojen toteutumisen kautta alueelle päätyvien ihmisten lähivirkistysalueena, mikä korostaa käyttöpaineen kohdistumista Natura-alueelle. Koska käyttö- ja hoitosuunnitelmaa ei ole laadittu, tarvittavaa lisäohjausta ja uusien reittien sijoittamista ei ole suunniteltu tarkasti eikä tulevaisuudessa mahdollisesti tarvittavien uusien reittien sijoittumisen vaikutuksia Natura-alueen suojeluperusteena oleviin luontoarvoihin ole arvioitu. Arviossa esitettyjen ja Metsähallituksesta saatujen tietojen perusteella lisääntyvän kävijämäärän aiheuttama Natura-alueen suojeluperusteena olevien luontoarvojen merkittävä heikkeneminen ei ole poissuljettavissa ja heikentävien vaikutusten välttäminen voi edellyttää lieventävien toimien toteuttamista. Mikäli kaavojen toteutuminen voi aiheuttaa sellaista Natura-alueella vierailevien ihmisten ja lemmikkieläinten lisääntymistä, mistä voi aiheutua Natura-alueen suojeluperusteena olevien luontoarvojen merkittävää heikkenemistä, tulee kaavan laatijan sitoutua tekemään lisääntyvän kävijämäärän vaatimat lieventävät toimet kaava-alueella ja tarvittaessa kaava-alueen ulkopuolella Natura-alueella. Mahdollisten tarvittavien lieventävien toimien toteuttamisen täytyy olla ratkaistu kaavaa hyväksyttäessä. Mikäli mahdollisesti kaava-alueen ulkopuolella tarvittavia lieventäviä toimia ei ole mahdollista toteuttaa kaavamääräyksillä, kunnan täytyy varmistaa niiden toteutuminen mahdollisella muulla sitoumuksella, sopimuksella tai päätöksellä, jonka perusteella tarvittavien lieventävien toimenpiteiden voi arvioida toteutuvan. Lieventävistä toimista on sovittava Metsähallituksen ja mahdollisen muun maanomistajan kanssa, mikäli lieventäviä toimia suoritettaisiin Natura-alueella jonkin muun maanomistajan kuin Metsähallituksen maalla. Mahdollisesti Natura-alueella tarvittavat liikkumisen ohjaamiseen liittyvät toimet on suunniteltava niin, ettei niillä heikennetä Natura-alueen suojeluperusteena olevia luontoarvoja.

Johtopäätökset Natura-arvioinnista

Kun Natura-alueeseen kohdistuvien heikentävien vaikutusten välttäminen otetaan jatkosuunnittelun lähtökohdaksi ja sitoudutaan toteuttamaan lausunnossa mainitut lieventämistoimet, voidaan merkittävät heikentävät vaikutuksen Teijon ylängön Natura-alueen suojeluperusteena oleviin luontoarvoihin poissulkea.

Yksikön päällikkö Olli Mattila

Ylitarkastaja Salli Uljas

Lausunto on hyväksytty sähköisesti. Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on päätöksen

viimeisellä sivulla.

Tiedoksi

Ympäristöministeriö kirjaamo.ym@gov.fi

Metsähallituksen luontopalvelut metsa@kirjaamo.fi, joel.heino@metsa.fi

Vastine:

Kulttuuriympäristön ja puistoalueen säilymistä turvaavia kaavamääräyksiä on täydennetty ja rakennusaloja täsmennetty kaavakarttaan. KL-korttelialueelle on lisätty määräys koskien liikuntatilojen osuutta kokonaisrakennusoikeudesta, sekä lisätty määräys rakennusmassojen jakamisesta vähintään kolmeen osaan. Lisätty myös vaatimus, että tontin pinta-alasta vähintään 25 % tulee olla istutettua. Lisäksi on levennetty istutettavana säilytettävää aluetta kaava-alueen ja luonnonsuojelualueen välille. KL-korttelin määräykseen on lisätty, että rakentaminen ei saa aiheuttaa sortumia puron varressa. Korttelialueiden ja puistoalueiden koot ovat myös muuttuneet kaavaluonnoksesta. AO-alue on korttelialue, jossa rakentaminen on osoitettu rakennuspaikka-kohtaisesti. Ohjeelliset jalankulkureitit poistettiin puistoalueelta ja puistoalue on säilytettävä hoidettuna metsäpuistona. Kaavaan tehdyt muutokset ja kaavamääräysten täydennykset katsotaan olevan riittävät toimenpiteet, jotta Natura-alueelle kohdistuvat heikentävät vaikutukset voidaan välttää. Vuoden 2021 käyntimäärä Teijon kansallispuistossa oli 104 700, eli 15 prosenttia vähemmän kuin ennätysvuonna 2020, jolloin kävijöitä oli 123 000. Kävijämäärä vuonna 2022 oli 94 800. Kävijämäärissä on vuositasolla suuria vaihteluja. Kahden edellisen vuoden lukemat osoittavat laskua kävijämäärissä verrattuna huippuvuoteen. Kaavamuutos toteutuessaan lisää majoitusvaihtoehtoja kansallispuiston kävijöille ja pysyvää asumista noin 60 henkilölle. Kaava-alueen mahdollistama kävijämäärän lisäys kansallispuiston vuosittaisissa kävijämäärissä mah- tuu hyvin eri vuosien kävijämäärien vaihteluväliin.

D. Muutokset kaavaluonnokseen

Muutokset kaavaluonnokseen.:

- Tullintien LYS-alue otettiin mukaan kaavamuutokseen. 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



6678379
2349583
6678379
6677991
2349583
6677991

6678379
2349583
6678379
6677991
2349583
6677991

KAAVAMÄÄRÄYKSET



Erillispientalojen korttelialue.
Rakennusten julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Koko korttelialueen tulee olla kattomuodoiltaan, väriykseltään ja materiaaleiltaan yhtenäinen.



Asuin- ja liikerakennusten korttelialue. 40 % rakennusoikeudesta voidaan käyttää liikerakentamiseen.



Liikerakennusten korttelialue hotelli-, liikunta- ja kylpylätoimintaa varten. Liikuntatilojen osuus kokonaisrakennusoikeudesta saa olla enintään 10 %. Rakennusoikeus on jaettava vähintään kolmeen erilliseen rakennusmassaan. Rakennusmassat voi yhdistää toisiinsa kellaritilojen kautta, aulatilalla tai käytävillä.
Korttelialueelle saa asemakaavassa osoitetun enimmäisrakennusoikeuden estämättä rakentaa korttelialueen toimintaa palvelevan pysäköintikatoksen sekä maanalaista kellaritilaa, johon saa sijoittaa väestönsuoja- ja pysäköintitiloja sekä toimintaa palvelevia aputiloja. Rakentaminen on toteutettava siten, ettei siitä aiheudu Matildanpuron varressa sortumia. Korttelialueelle saa rakentaa asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi alueen sähkönjakelun vaatiman muuntamon. Sijainnista sovittava maanomistajan kanssa. Puistomuuntamo tulee sijoittaa siten, että sen luokse on helposti päästävissä. Alueelle on sijoitettava opastetaulu ohjaamaan alueen virkistyskäyttöä kansallispuiston olemassa oleville reiteille. Opastetaulu on hyväksyttävä kaupungilla rakennusluvan yhteydessä.



Puisto.
Hoidettavana metsäpuistona säilytettävä alue.



Maantien alue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

108

Korttelin numero.

1

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

TAMM

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

1500

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

800/120/8

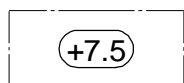
Lukusarja osoittaa korttelin enimmäisrakennusoikeuden kerrosneliömetreinä, kunkin asuinrakennuksen suurimman sallitun kerrosalan neliömetreinä sekä rakennusten enimmäismäärän.

II

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

II u 2/3

Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.



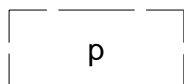
Rakennuksen julkisivun ja vesikaton leikkauskohdan enimmäiskorkeus.



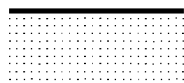
Rakennusala.



Ohjeellinen rakennusala.



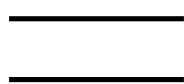
Ohjeellinen pysäköintipaikka.



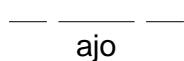
Alueen osa, jonka puusto ja kasvillisuus on säilytettävä luonnontilaisena. Alueelle, jossa ei ole puustoa on istutettava suurikokoisia alueen olevan lajiston mukaisia puita.



Säilytettävä/istutettava puurivi.



Katu.



Alueella oleva ohjeellinen ajoyhteys.



sk-1

Kaupunki- tai kyläkuvallisesti tärkeä alue tai alueen osa. Mathildedalin teollisuusmiljö (140). Alue on huomioitu Salon maakuntakaavassa, jossa osoitettu merkittäväksi rakennetun ympäristön aluekokonaisuudeksi sra 133. Suunnitelmien ja rakennustoimenpiteiden alueella tulee olla kokonaisuuden säilymistä turvaavia ja edistäviä. Rakennusluvan yhteydessä tulee pyytää hyvissä ajoin museoviranomaisen lausunto.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

Erityistä huomiota on kiinnitettävä uudisrakennusten arkkitehtonisesti korkeaan laatuun, sekä toteutuksen korkeaan tasoon, jotta se olisi sopusoinnussa kyläalueen merkityksen ja suojelutavoitteiden kanssa. Uudisrakentamisen rakennusmateriaaleilta vaaditaan korkeatasoisia laatuominaisuuksia. Uudisrakennuksen julkisivuissa ei saa olla näkyviä elementtisaumoja. Aurinkopaneelien värisävyyn tulee olla katemateriaalin sävyä. AL- ja KL-korttelialueella rakennusten pääasiallisena julkisivuverhouksena tulee käyttää paikallamuurattua punatiiltä, vaaleaa rappautusta tai puuta. Puumateriaalin värisävyyn tulee olla kortteleittain yhtenäinen. Katemateriaalin tulee olla konesaumattu peltikate, lukkosaumakate tai bitumihuopakate värinä tumma harmaa tai musta. Rakennuksissa tulee käyttää pääosin perinteistä harjakattoa, jonka kaltevuus on 1:3-1:2. Aumakatto ja taitekatto ovat myös mahdollisia. Kattomuodon tulee olla kortteleittain yhtenäinen. Suurimman sallitun rakennusoikeuden ylittäen saa rakentaa porrashuoneet yli 15 kerrosaneliömetrin ylittävältä osalta kussakin porrashuoneessa kussakin kerroksessa edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja valoisuutta. IV-konehuoneet saadaan rakentaa katolle sallitun rakennusoikeuden estämättä. Rakennusten katolle sijoittuvien rakenteiden ja laitteiden laatuun ja ulkonäköön on kiinnitettävä erityistä huomiota. Rakentamatta jääviä rakennuspaikan osia, joita ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin, on hoidettava ympäröivään maisemaan sopivina pihapuistoina käyttäen kotimaisia puu- ja pensaslajeja.

Alueen rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen ilmastokestävyyteen

Maantasossa olevat autopaikat on jäseneltävä osiin ja rajattava istutuksin.

Pysäköintipaikkojen pinnoitteena käytetään soraa, kivituhkaa tai vettä läpäisevää kiveystä. Kulkuväylien pinnoitteena voidaan käyttää asfalttia. Terrassit voivat olla puuta tai kiveystä.

Rakennusluvan yhteydessä on teetettävä korttelikohtainen hulevesisuunnitelma.

Ensisijaisesti hulevedet käsitellään ja hyödynnetään syntypaikallaan. Jos hulevesiä ei voi imeyttää tai viivyttaa syntypaikallaan, vaan vedet on johdettava viheralueilta eteenpäin, se tehdään hidastaen ja viivyttaen vesien kulkua ojien, tasausalaiden ja lampien avulla, joissa vesi pääsee imeytymään maahan, pidättymään kasvillisuuteen ja haihtumaan ilmaan. Tontin pinta-alasta vähintään 25 % tulee olla istutettua tai muuten veden kulkua hidastavaa.

Alueellisen maalämpöratkaisun toteuttamiseksi on puistoa ja sen jalankululle varattuja alueen osia mahdollisuus käyttää lämpökaivoja varten. Energiantuotannosta ei saa jäädä näkyvää jälkeä alueelle, eikä se saa haitata alueen pääasiallista käyttötarkoitusta.

Korttelikeräyksen jätepiste on mahdollista toteuttaa kaavan katualueelle.

Autopaikkoja on osoitettava:

AO-rakennuspaikat: 1 autopaikka / rakennuspaikka.

AL- ja KL-alueet: 1 autopaikka kerrosalan 70 m² kohti, ei enempää kuin 1 ap / asunto.

Polkupyöräpaikkoja on osoitettava:

1 pp / 50 asuin- ja liiketilojen (AL) kerrosaneliometriä kohden.

1 pp / 150 liikerakennusten (KL) kerrosaneliometriä kohden.

50 % pyöräpaikoista tulee olla joko lukitussa tilassa tai katoksessa sisäänkäyntien läheisyydessä. Pyörätelineiden tulee olla runkolukittavia.

TÄMÄN KAAVA-ALUEEN TONTTIJAKO ON OHJEELLINEN.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	734 Salo	Täyttämispvm	17.08.2023
Kaavan nimi	Tammipuisto		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	05.06.2021
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	3,5644	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	3,5644

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	3,5644	100,0	7300	0,20	0,0000	3300
A yhteensä	0,9201	25,8	2300	0,25	0,9201	2300
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,0904	30,6	5000	0,46	1,0904	5000
T yhteensä						
V yhteensä	0,6863	19,3			-1,5790	-4000
R yhteensä						
L yhteensä	0,8676	24,3			-0,2583	
E yhteensä					-0,1732	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Yhteensä				
----------	--	--	--	--

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	3,5644	100,0	7300	0,20	0,0000	3300
A yhteensä	0,9201	25,8	2300	0,25	0,9201	2300
AO	0,5179	56,3	800	0,15	0,5179	800
AL	0,4022	43,7	1500	0,37	0,4022	1500
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,0904	30,6	5000	0,46	1,0904	5000
KL	1,0904	100,0	5000	0,46	1,0904	5000
T yhteensä						
V yhteensä	0,6863	19,3			-1,5790	-4000
VP	0,6863	100,0			0,6863	
VU					-2,2653	-4000
R yhteensä						
L yhteensä	0,8676	24,3			-0,2583	
LYS					-0,2382	
Kadut	0,3670	42,3			-0,0201	
LT	0,5006	57,7				
E yhteensä					-0,1732	
EV					-0,1732	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Asemakaavan muutos Tammipuisto

Ehdotusvaiheen aikana saadut lausunnot ja muistutukset sekä vastineet niihin

Kaavaehdotus nähtävillä **10.1. – 9.2.2024**

Sisällys

A.	Viranomaisten lausunnot	2
	A1. Varsinais-Suomen ELY-keskus	2
	A2. Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo	8
	A3. Varsinais-Suomen liitto	9
	A4. Salon kaupungin ympäristöterveydenhuolto	10
	A5. Liikelaitos Salon vesi	10
	A6. Caruna Oy.....	11
	A7. Lounea.....	12
B.	Osallisten muistutukset	12
	B1. Yksityishenkilöt (3 hlöä)	12
	B2. Yksityishenkilö.....	13
C.	Muutokset kaavaehdotukseen	15

A. Viranomaisten lausunnot

A1. Varsinais-Suomen ELY-keskus

Viite: Lausuntopyyntö 10.1.2024

Lausunto kaavaehdotuksesta, Asemakaavan muutos, Tammipuisto, Salo

Lausunto koskee 1.12.2023 päivättyä kaavaehdotusta. ELY-keskus antoi lausunnon kaavaluonnoksesta 17.5.2022.

Suunnittelualue

Asemakaavan muutos koskee kiinteistöä 734-555-3-326, Matildan Tammipuisto. Kaavamuutoksen tavoitteena on tutkia asumisen ja palvelujen sekä puisto- ja lähivirkistysalueiden toteuttaminen alueella. Suunnittelualue sijaitsee Mathildedalin keskustassa Tullintien varrella. Kaava-alue on kooltaan noin 3,1 hehtaaria. Suunnittelualue on entistä, metsittyä viljelymaata, jossa kasvaa nuoria tammia. Alue on osa maakunnallisesti arvokasta rakennetun ympäristön kokonaisuutta, Mathildedalin teollisuusmiljöötä ja liittyy länsipuolella Mathildedalin ruukkiyhdyksunnan valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY). Pohjoisessa suunnittelualue rajautuu Teijon kansallispuistoon. Itäpuolella on Matildan keskuspuisto, jossa on mm. tenniskenttiä. Suunnittelualueen eteläreunassa on kaualuetta. Kaavaaluetta on luonnosvaiheesta laajennettu koskemaan myös Tullintien aluetta. Tullintie on hiljattain muutettu ns. kylätieksi.

Kaavatilanne

Muutettavassa v. 2000 vahvistetussa kaavassa suunnittelualue on urheilu- ja virkistyspalvelujen korttelialuetta (VU), länsireunassa on yleisen tien alue suoja- ja näkemäalueineen (LYS) ja suojaviheralue (EV).

Alueella on oikeusvaikutuksen Teijo-Mathildedalin osayleiskaava vuodelta 1996. Matildan Tullimetsän osayleiskaavatyö, jonka alueeseen tämä suunnittelualue kuuluu, on valmisteluvaiheessa. Kaavoitusta ohjaa maakuntakaava. Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta ja merkittävää rakennetun ympäristönaluetta. Lisäksi se kuuluu matkailun, retkeilyn ja virkistymisen kehittämissä kohdealueeseen. Tullintie on maakuntakaavassa yhdystie tai pääkatu ja sitä pitkin kulkee ohjeellinen ulkoilureitti.

ELY-keskuksen kannanotot

Yleistä

Kaavas suunnitelmaa on tarkennettu luonnosvaiheen jälkeen. Kaavaehdotukseen on lisätty puustoa ja muuta kasvillisuutta koskevia merkintöjä ja määräyksiä, jotka auttavat toteuttamaan kaavan kestävyystavoitteita, luomaan viihtyisää ympäristöä, sopeuttamaan uutta rakentamista arvokkaaseen kulttuuriympäristöön, edistävät luonnon monimuotoisuutta, ilmastomuutoksen hillintää ja sopeutumista.

Liikerakennusten korttelialuetta (KL) koskeva kaavamääräys ”Korttelialueelle saa asemakaavassa osoitetun enimmäisrakennusoikeuden estämättä rakentaa korttelialueen toimintaa palvelevan pysäköintikatoksen sekä maanalaista kellaritilaa, johon saa sijoittaa väestönsuoja- ja pysäköintitiloja sekä toimintaa palvelevia aputiloja” viittaa siihen, että alueelle saisi rakentaa kansipihan. ELYkeskus katsoo, että kansipiha ei sovellu Matildan kyläympäristöön eikä tue kestävyystavoitteita. Kansiratkaisut rajoittavat kasvillisuuden käyttöä ja niiden elinkaari-vaikutukset ovat raskaat. Maanalaisten tilojen pinta-alaa tulee rajoittaa ja piha-alue toteuttaa maanvaraisena.

Erillispientalojen alue AO on muutettu yhdeksi korttelialueeksi, jonka sisällä on käytetty merkintää ”ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja” osoittamaan ajoyhteyden,

pysäköintialueen ja rakennusaloja. Merkintä jättää epäselväksi, onko kysymys rakennusaloista vai muista alueista. Osa merkinnöistä ulottuu hyvin lähelle muita rajauksia. Suunnitelmaa olisi niiden osalta hyvä tarkentaa. Muutettavassa kaavassa on yleinen tie suoja- ja näkemäalueineen (LYS), joka johtaa Tullintieltä pohjoiseen. Kaavaehdotukseen on samaan paikkaan osoitettu katu, Tammipuistonkuja. Liikennealueen laajuutta on kavennettu, mutta muutoin muutos ei ole kadun osalta

oleellinen voimassa olevaan asemakaavaan nähden. Selostuksessa on kerrottu aluetta koskevat maakuntakaavan merkinnät. Niihin tulisi vielä lisätä matkailun, retkeilyn ja virkistykseen kehittämisen kohdealue. Koska alueen yleiskaavoitus on kesken, tulee asemakaavoituksessa varmistaa aluetta koskevien maakuntamääräysten toteutuminen ja suunnitellun maankäytön soveltuminen alueelle. Laadittua yleiskaavaa selvityksineen voi hyödyntää vaikutusarvioinnissa.

Kulttuuriympäristö

Suunnittelualue on keskeisellä ja näkyvällä paikalla kylässä, Tullintien kylätieosuuden varrella, ja sen vuoksi rakentamista tulisi ohjata erityisen huolellisesti. Alueen rakennettu kulttuuriympäristö on pienimittakaavaista. Uudisrakentamisen pitää sopeutua siihen, jotta kulttuuriympäristön arvot säilyvät. Rakennusoikeudet vaikuttavat liian suurilta tähän ympäristöön. Selostuksen sivun 27 havainnekuvat osoittavat hyvin, miten kaava mahdollistaa KL ja AL-tonteilla lähellä olevaan rakennuskantaan verrattuna moninkertaisesti suurempaa rakentamista. Rakennusalat tulisi suunnitella tarkemmin ja rakennusten kokoa pienentää. KL-tontin kaavamääräystä ”Rakennusoikeus on jaettava vähintään kolmeen erilliseen rakennusmassaan” tulisi tarkentaa niin, ettei alueelle voida suunnitella liian suuria ja dominoivia rakennusmassoja. Piharatkaisut sekä mahdollinen ajoramppi ja katos tulisi suunnitella ja havainnollistaa, jotta vaikutukset maisemaan ja kulttuuriympäristöön voidaan arvioida.

Ilmastonmuutos

ELY-keskus katsoo, että kaavassa on pääosin hyvin tunnistettu ja arvioitu kaavan keskeisimmät ilmastovaikutukset. Kyseisessä kaavassa todennäköisesti keskeisiä ilmastovaikutuksia ovat yksityisautoihin perustuva liikenne, poistuva kasvullinen ala ja uuden rakentaminen. Kaava-alue sijaitsee lähtökohtaisesti hyvällä paikalla sen tiivistäessä kylärakennetta. Hulevesien hallinta on kaavaratkaisussa hyvin huomioitu. Ilmastonmuutoksen hillintään on kuitenkin hyvä vielä kiinnittää enemmän huomiota. Esimerkiksi merkittäviä rakentamisen ilmastopäästöjä ei kaavaratkaisussa pyritä vähentämään, ja siten ilmastonmuutoksen hillintään mahdollisuudet jäävät hyödyntämättä. Salon kaupunki on sitoutunut tavoittelemaan hiilineutraaliutta vuoteen 2035 mennessä. Ilmastotavoitteiden saavuttamiseksi on jokaisessa kaavassa tarpeen tutkia ratkaisut päästöjen minimoimiseksi. ELY-keskus tuo esiin, että kaavamääräyksiin on mahdollista sisällyttää tarkempaa ilmastovaikutusten hillintään ja haitallisten vaikutusten lieventämiseen sekä hyödyllisten vaikutusten vahvistamiseen liittyvää ohjausta. Vaikutusten lieventämisen keinoja ovat esimerkiksi energiaa, kiertotaloutta ja vähähiilistä rakentamista koskevien kaavamääräysten lisääminen. Yhä suurempi osa rakennusten ja infran elinkaarenaikaisista kasvihuonekaasupäästöistä aiheutuu käyttövaiheen energiankäytön sijaan niiden rakentamiseen käytettävien tuotteiden valmistuksesta, rakennustyömaan toiminnoista sekä rakentamisen jätteiden ja massojen käsittelystä. Tästä syystä rakentamisen ohjaukseen on syytä kiinnittää huomiota kaavamääräyksissä. Kaavaan olisi vähintään hyvä sisällyttää kestävään rakentamiseen ohjaava yleismääräys, esimerkiksi: ”Alueen rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen ilmastokestävyYTEEN.” ELY-keskus pitää hyvänä ratkaisuna, että erillispientalojen korttelialueella määrätään puurakentamisesta.

Luonnonsuojelu

Natura 2000 -alue

Kaavaselostuksessa (1.12.2023) on Teijon ylängön Natura 2000- alueeseen kohdistuvien vaikutusten osalta viitattu tehtyyn Naturaarvioon eikä ELY-keskuksen 31.8.2023 antamaan lausuntoon Naturaarviosta, vaikka Natura-arvio ja ELY-keskuksen lausunto päättyvät Natura-vaikutusten osalta erilaisiin lopputulemiin. Selostuksessa tulisi kaavan luontovaikutusten osalta hyödyntää ELY-keskuksen lausuntoa Natura-vaikutuksista. Nyt selostuksessa (s.19) kuvataan, että asemakaava ei merkittävästi heikennä Natura-alueen suojeluperusteena olevia luontoarvoja ja että Natura-alueeseen kohdistuvat kulutushaitat on torjuttavissa polkuverkoston avulla. ELY-keskus on lausunnossaan tuonut esiin useita lieventämistoimia, jotka on kaavan valmistelun yhteydessä ratkaistava, jotta luonnonsuojelulain kieltämiä merkittävästi heikentäviä vaikutuksia ei Teijon Ylängön Natura-alueella aiheudu. Luonnonsuojelulain 34 § mukaan Natura-alueen suojeluperusteena olevien luontoarvojen merkittävä heikentäminen on kielletty. Kielto koskee myös Natura-alueen ulkopuolisia toimia, jos niillä voi olla vaikutusta Natura-alueen suojeluperusteena oleviin luontoarvoihin. Lieventämistoimien huomiointi kaavaratkaisussa Natura-alueen suojeluperusteena olevien merkittävästi heikentävien vaikutusten poissulkemiseen tarvittaviksi lieventäviksi toimiksi em. lausunnossa on nostettu esiin, että vierasperäisten lajien leviäminen Matildanpuron varren lehtoon istutettavalta alueenosalta on estettävä, on varmistettava, ettei rakentamisella tai rakennuksilla aiheuteta sortumia purovarteen, hulevesiä ei tule ohjata Natura-alueelle sekä kävijämäärän lisääntymisen kautta aiheutuva Natura-alueen kuluminen on ratkaistava luontoarvoja heikentämättä.

Istutettavan alueenosan puuston leviämiskysymys ja sortumisvaara on huomioitu kaavamääräyksissä. Hulevesien osalta edellytetään viivytystä, jossa vesi pääsee imeytymään maahan, pidättäytymään kasvillisuuteen ja haihtumaan ilmaan. Hulevesien osalta kaavamääräys on kuitenkin hieman epäselvä sen osalta, estääkö määräys hulevesien päätyminen Natura-alueelle kokonaisuudessaan. Kaava-alueen luontoarvojen kannalta on hyvä, että alueen puistoalue on kaavassa metsäpuistona eikä voimakkaasti hoidettu puistoalue. Kävijämäärän kasvu Lausuttavana olevan aineiston osalta vaikuttaa siltä, että kävijämääränlisääntymisen aiheuttamaa Natura-alueelle kohdistuvaa maastonkulumiskysymystä ei ole ratkaistu ELY-keskuksen Naturaarviosta antaman lausunnon edellyttämällä tavalla. ELY-keskuksen Natura-arvioinnista antamassa lausunnossa on todettu, että alueella vieraillevien ihmisten määrän kasvun osalta lisäreittien tarve Teijon ylängön Natura-alueella ei ole poissuljettavissa. Kun Teijon Natura-alueella ei ole käyttö- ja hoitosuunnitelmaa, jonka yhteydessä tarvittavien lisäreittien vaikutukset suojeluperusteena oleviin luontoarvoihin olisi arvioitu, ei voida poissulkea mahdollisesti tarvittavien lisäreittien aiheuttamaa suojeluperusteena olevien luontoarvojen merkittävää heikentymistä. Kaavaa ei voida hyväksyä tilanteessa, jossa on epäselvyyttä siitä, kestäkö Natura-alueen suojeluperusteena olevat luontoarvot heikentymättä kaavan aiheuttaman kävijämäärän lisääntymisen (LSL 39 §). Kaavaselostuksen liitteeseen 9 sisältyvän vastineen mukaan kaava-alueen mahdollistama kävijämäärän lisäys mahtuu eri vuosien kävijämäärien vaihteluväliin. Natura-arvion mukaan Tammipuiston ja Tullintien asemakaavojen aiheuttama kävijämäärän lisäys on enimmillään 200–300 kävijää päivässä. Tästä määrästä ylivoimainen valtaosa aiheutuu Tammipuiston asemakaavan aiheuttamasta kävijämäärästä, sillä Tullintien asemakaava ei tuo merkittävää lisäystä kävijämäärään. Kun arviossa tai muussa kaavanvalmistelumateriaalissa ei ole esitetty, mikä olisi keskimääräinen kävijöiden lisäys, lasketaan vaikutus suurimman mahdollisen vaikutuksen perusteella eli 200–300 päivittäisellä kävijällä, mikä tekee 73 00-109 500 lisäkävijää vuodessa. Viimevuosina vuosien välinen kävijämäärä kansallispuistossa on vaihdellut noin 30 00 kävijällä, jolloin kaavan aiheuttama kävijämäärän lisäys ei vastineen mukaisesti mahdu eri vuosien kävijämäärien vaihteluväliin vaan olisi moninkertainen vuosittaiseen vaihteluun verrattuna. Toisaalta on huomioitava, kuten ELY-keskuksen Natura-

arviosta antamassa lausunnossa on tuotu esiin, että jo nykyinen kävijämäärä edellyttäisi kävijöiden aiheuttaman kulutuksen vuoksi reittien parantamista. Kun kävijämäärä joka tapauksessa tulisi kaavan myötä lisääntymään, korostuisi lisäreittien tarve entisestään. Jotta kaavan hyväksyttävyyys luonnonsuojelulain edellyttämällä tavalla täyttyy niin, että Teijon ylängön Natura-alueen suojeluperusteena olevien luontoarvojen merkittävä heikentyminen on poissuljettavissa, täytyy mahdollisten tarvittavien kulutusta lieventävien toimien toteuttamisen olla ratkaistu kaavaa hyväksyttäessä, kuten Naturalausunnossa on jo todettu. Mikäli mahdollisesti kaava-alueen ulkopuolella tarvittavia lieventäviä toimia ei ole mahdollista toteuttaa kaavamääräyksillä, kunnan täytyy varmistaa niiden toteutuminen mahdollisella muulla sitoumuksella, sopimuksella tai päätöksellä, jonka perusteella tarvittavien lieventävien toimenpiteiden voi arvioida toteutuvan. Lieventävistä toimista on sovittava Metsähallituksen ja mahdollisen muun maanomistajan kanssa, mikäli lieventäviä toimia suoritettaisiin Natura-alueella jonkin muun maanomistajan kuin Metsähallituksen maalla. Mahdollisesti Natura-alueella tarvittavat liikkumisen ohjaamiseen liittyvät toimet on suunniteltava niin, ettei niillä heikennetä Natura-alueen suojeluperusteena olevia luontoarvoja.

Tielinjaus

Kaavasta laaditussa Natura-arviossa todetaan, ettei aikaisemmin keskusteluissa ollut tie kansallispuiston poikki ole ajankohtainen eikä Tammipuiston asemakaavaa varten laaditussa Natura-vaikutusten arvioinnissa ole tämän takia arvioitu Natura-alueelle sijoittuvan tien vaikutuksia. Asemakaavaratkaisussa katualue (Tammipuistonkuja) jatkuu kaavan pohjoisrajalle saakka. Näin ratkaistaessa vaikuttaa siltä, että kansallispuiston poikki rakennettulle tielle on jätetty varaus ja silloin kaavalle laadittua Natura-arviota olisi täydennettävä niin, että siinä arvioidaan myös kansallispuiston poikki rakennettavan tien vaikutukset Natura 2000-alueen suojeluperusteena oleviin luontoarvoihin. On kuitenkin huomioitava, ettei voimassa oleva lainsäädäntö mahdollista tien rakentamista kansallispuiston poikki. Laki Teijon kansallispuistosta kieltää tien rakentamisen kansallispuistoon. Lain 3 §:n mukaan kansallispuistoa koskee luonnonsuojelulain 13 §:n mukaiset rauhoitussäännökset (nykyinen luonnonsuojelulaki 49 §). LSL 49 § mukaan kansallispuistoissa ei saa rakentaa teitä. Kyseeseen voisi LSL 50 §:n mukaan tulla ainoastaan alueen opastustoiminnan kannalta tarpeellisen tien rakentaminen, mutta yleiseen käyttöön ja ennen kaikkea muuta kuin kansallispuiston liikennettä varten tarkoitettu tie ei ole lain tarkoittama opastustoimintatie. Koska laissa Teijon kansallispuistosta ei ole säädetty poikkeusta luonnonsuojelulain yleisistä kansallispuistoja koskevista rauhoitusmääräyksistä, estävät luonnonsuojelulaki ja laki Teijon kansallispuistosta nykyisellään tien rakentamisen kansallispuistoon. Lisäksi Natura-alueella kulkevan tien osalta olisi huomioitava, että luonnonsuojelulain mukaan Natura 2000-alueen suojeluperusteena olevia luonnonarvoja ei saa merkittävästi heikentää.

Liikenne

Kaavaehdotuksessa kaava-alue on ulotettu koskemaan myös rakennuskorttelin eteläpuolista maantiealuetta. Maantie 12089, joka kaava-alueen kohdalla on nimeltään Tullintie, on toiminnalliselta luokaltaan yhdystie. MRL 83 § 4 mom. mukaan yleisten teiden liikennealueita voidaan osoittaa valta-, kanta- ja seututeitä sekä niitä yhdistäviä ja niiden jatkeena olevia teitä varten, jotka palvelevat pääasiallisesti muuta kuin paikallista liikennettä. Näin ollen Tullintie on osoitettava asemakaavamuutoksessa katualueeksi, kuten se on voimassa olevassa asemakaavassa. Maantien kaavoittaminen kaduksi ei lakkauta maantietä, vaan se säilyy maantienä, kunnes kunta tekee kadusta kadunpitopäätöksen. Kadunpitopäätös tulee tehdä tarkoituksenmukaisena kokonaisuutena ottaen huomioon kunnossapidon vaatimukset ja maankäytön sekä tie ja katuverkon toteutuminen. Niin kauan, kun Tullintie on maantie, tulee liittyvien katujen, yksityisteiden ja pyöräteiden liittymissä tarkastella ohjeiden mukaiset näkemäalueet ja esittää näkemäkolmiot kaavassa nä-merkinnällä. Näkemäalueiden

toteutumisesta myös maastossa tulee huolehtia. Lisäksi on hyvä varmistua kaavatyön yhteydessä, että katu- ja yksityisliittymillä on voimassa olevat ja tarkoitustaan vastaavat liittymäluvat.

Lausunto on laadittu yhdessä Luonnonsuojeluyksikön sekä Liikenne- ja infrastruktuuri -vastuualueen kanssa. Liikenteen vastuualueen osuus lausunnosta on esitetty otsikon Liikenne alla.

ylitarkastaja Emilia Horttanainen

yksikönpäällikkö Risto Rauhala

Vastine:

Yleistä

Piha-alueen käsittelyä ohjataan yleisillä kaavamääräyksillä. Kaavamääräyksiä täydennettiin ohjeellisella rakennusalalla, joka selkeyttää AO-korttelialueen rakennuspaikkoja osoittavaa rajausta. Selostuksen maakuntakaavan määräyksiä on täydennetty matkailun, retkeilyn ja virkistyksen kehittämisen kohdealueen merkinnällä. Vaikutusten arviointia on täydennetty maakuntakaavan määräysten toteutumisen osalta selostukseen.

Kulttuuriympäristö

KL-alueen mahdollistaman rakennusoikeuden jakaminen vähintään kolmeen erilliseen rakennusmassaan sekä rakennuksen julkisivun ja vesikaton leikkauskohdan enimmäiskorkeuden määrittäminen riittävät ohjaamaan rakennusten toteuttamista riittävän pienimittakaavaisen toteutukseen. Lisäksi rakennuslupavaiheen lausuntomenettely mahdollistaa rakennussuunnittelun ohjauksen kulttuuriympäristön huomioivaan toteutustapaan.

Rakennusoikeuden huomattava pienentäminen ei enää mahdollistaisi toteuttamiskelpoista hotellikonaisuutta. Sk-1 määräystä täydennettiin: Rakennusluvan yhteydessä tulee pyytää hyvissä ajoin museoviranomaisen lausunto.

Ilmastonmuutos

Ilmastovaikutusten hillitsemistä mahdollistetaan kaavamääräyksillä alueellisesta maalämpöratkaisusta, aurinkopaneeleista, hulevesisuunnitelmalla ja vaadittavilla istutuksilla. Yleisiin määräyksiin lisättiin määräys: Alueen rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen ilmastokestävyyteen.

Luonnonsuojelu

Selostukseen on täydennetty Natura-vaikutusten osalta myös ELY-keskuksen lausunnoissaan esille tuomia asioita. Todellista kävijämäärän lisäystä kansallispuiston alueella on vaikea arvioida. Hotellihankkeen osalta puhutaan noin 50 hotellihuoneesta, asumisen osalta noin 60 asukkaasta Tammipuiston kaava-alueella. Päiväkohtainen kävijämäärän mahdollinen lisäys on vähemmän kuin 200-300 henkilöä vuorokaudessa. Kaupungin arvioin mukaan puhutaan maksimissaan noin 100 kävijästä vuorokaudessa. Huomioitavaa on tässäkin arviossa, että alueella asuvat henkilöt evät todennäköisesti vieraile päivittäin kansallispuiston alueella. Vuoden 2021 käyntimäärä Teijon kansallispuistossa oli 104 700, eli 15 prosenttia vähemmän kuin ennätysvuonna 2020, jolloin kävijöitä oli 123 000. Kävijämäärä vuonna 2022 oli 94 800. Kävijämäärissä on vuositasolla suuria vaihteluja. Kahden edellisen vuoden lukemat osoittavat laskua kävijämäärissä verrattuna huippuvuoteen. Kaava-alueen mahdollistama kävijämäärän lisäys kansallispuiston vuosittaisissa kävijämäärissä mahtuu kaupungin näkemyksen mukaan eri vuosien kävijämäärien vaihteluväliin.

Metsähallitus on käynnistänyt hoito- ja käyttösuunnitelman laatimisen Teijon kansallispuistolle, jonka yhteydessä tarvittavien lisäreittien vaikutukset suojeluperusteena oleviin luontoarvoihin tulee arvioiduksi. Alla lainaus suunnitelman tavoitteista:

”Metsähallitus laatii hoito- ja käyttösuunnitelman Teijon kansallispuistolle, jonka pinta-ala on noin 3385 ha.

Suunnitelmalla ohjataan kansallispuiston kehittämistä ja sovitetaan yhteen aluetta koskevia käyttötarpeita. Keskeisiä kysymyksiä ovat mm. luonnonsuojelu ja -hoito, retkeily ja ulkoilu, matkailu, kalastus, metsästys sekä alueen muu käyttö. Suunnitelma laaditaan seuraavalle 15–20 vuodelle.

Suunnitelma laaditaan osallistavalla tavalla, mikä tarkoittaa, että käyttäjillä ja muilla sidosryhmillä on mahdollisuus osallistua tai kommentoida suunnitelmaa sen edetessä. Tavoitteena on myös paikallisten toimijoiden ja käyttäjäryhmien sitoutuminen yhdessä tehtyihin linjauksiin.

Tavoitteena on lähettää suunnitelman luonnos lausunnoille sidosryhmille ja virallisille tahoille loppuvuodesta 2024. Kun suunnitelmaluonnos valmistuu, se tulee myös kaikkien nähtävillä ja kommentoitavaksi Metsähallituksen verkkosivuille. Suunnitelman vahvistaa ympäristöministeriö”.

Kaava-alueen pohjoispuolella olevalla Natura-alueella ei ole tällä hetkellä kansallispuiston reittejä. Tämän kaavamuutoksen tavoitteena ei ole lisätä kävijämääriä ko. alueelle.

KL-määräystä täydennettiin: Alueelle on sijoitettava opastetaulu ohjaamaan alueen virkistyskäyttöä kansallispuiston olemassa oleville reiteille. Opastetaulu on hyväksyttävä kaupungilla rakennusluvan yhteydessä.

Tielinjaus

Asemakaavassa osoitettu katualueen leveys noudattaa viranomaisohjeistusta. Tarkemmalla katusuunnitelmalla tosiasiallinen kadun leveys tulee olemaan pienempi. Toteutuksella ja maankäytösopimuksella varmistetaan kylällä tarvittavan yleisen paikatalueen toteutus ja myös istutusten toteutus Tammipuistonkujalle. Kaupungin tavoitteena ei ole tielinjauksen jatkaminen kansallispuiston poikki. Tielinjausta ei ole myöskään osoitettu nähtävillä olleessa Tullimetsän osayleiskaavassa. Tämän perusteella kaupungin näkemyksen mukaan ei ole tarkoituksenmukaista teettää naturavaikutusten arviointia tielinjauksen osalta, mikä ei ole kaupungin tavoitteiden mukaista.

Asemakaavassa osoitetaan Tullintien osuus maantien alueeksi perustuen kaava-alueeseen rajoittuvan Tullintien asemakaavaluonnoksesta saatuun lausuntoon, jossa Tullintie on sovittu kaavoitettavaksi maantien alueeksi.

ELY-keskus on antanut lausunnon 4.12.2017-4.1.2018 nähtävillä olleesta Tullintien asemakaavaluonnoksesta liittyen maantien alueeseen:

”Tullintie on nykyisin osa Teijon maantietä numero 12089. Tullintien tiealue laajennustarpeineen on kaavamuutoksen luonnoksessa esitetty LT-merkinnällä yleisen tien alueena (= maantien alue). Voimassa olevassa kaavassa Tullintiellä ei ole erityistä kaavamerkintää.

Yleisesti tämä tulkitaan vanhoissa rakennuskaavoissa rakennuskaavatietuevaraukseksi, mutta tietyinä ajanjaksona rakennuskaavoissa ei myöskään paikallisteille merkitty varsinaista liikennealuemerkintää (LT/LYS/LYT). Rakennuskaavoissa ei voitu osoittaa katualuetta.

Tullintien varteen on suunniteltu toteutettavaksi joko vain jalankulkuliikenteelle tai myös pyöräilijöille tarkoitettu kevyen liikenteen väylä. Maantien parantaminen edellyttäisi tiealueen laajentamista, mikä ulottuisi todennäköisesti myös nykyisen rakennuskaavatietue-/liikennealueen ulkopuolelle ja näin korttelialueille. Yleisesti yhdystieluokan maanteille ei voi asemakaavoissa osoittaa maantien aluetta LT-merkinnällä (MRL 83 §). Huomioiden kuitenkin mahdollinen taajaman ohikulkutietuevarauksesta luopuminen sekä Teijon kansallispuiston aiheuttama lisääntyvä pitkämatkainen ajoneuvo- ja kevytliikenne katsoo ELY-keskus, että Tullintielle voitaisiin osoittaa maantien alue LT-merkinnällä”.

Matildan Tammipuiston kaava-alueen kohdalla päädyttiin osoittamaan Tullintie maantien alueeksi vastaavasti kuin Tullintien kaavaluonnoksessa, jolloin muodostuu yhteneväinen kaavamääräys ko. tiealueelle.

A2. Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo

Lausunto asemakaavan muutoksesta, ehdotus, Tammipuisto Salo

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo/tutkija Sara Tamsaari:

Salon kaupunginhallitus on pyytänyt Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon lausuntoa otsikon asiasta.

Alueellinen vastuumuseo on lausunut kaavaluonnoksesta 28.6.2022.

Matildan Tammipuiston asemakaavan suunnittelualue sijaitsee Tullintien varrella osana Mathildedalin ruukkikylää. Alue rajautuu pohjoispuolella Teijon kansallispuistoon, itäpuolella on Matildan keskuspuisto. Kaava-alue kuuluu maakuntakaavan mukaiseen merkittävään rakennetun ympäristön aluekokonaisuuteen, Mathildedalin teollisuusmiljöö. Kaava-alueen länsipuolelta alkaa RKY-alue, Mathildedalin ruukkiyhdyshenkilö. Alueella laaditaan parhailaan myös osayleiskaavaa.

Kaava-alueelle suunnitellaan virkistys- ja matkailukäyttöä tukevia palveluita. Itäosaan on osoitettu liikerakennusten korttelialue kylpylä-, liikunta- ja hotellitoimintaa varten, rakennusoikeutta 5000 k-m² ja kerrosluku 11u2/3. Ehdotusvaiheessa rakennusoikeutta on lisätty 300 k-m², julkisivun ja vesikaton leikkauskohdan korkeudeksi on määritetty 7,5m ja rakennusoikeus edellytetään jaettavan vähintään kolmeen erilliseen rakennusmassaan, jotka voivat olla toisiinsa yhteydessä. Tullintien tammien on huomioitu säilytettävänä/istutettavana puuvälinä. Alueen keskellä on puistoalue. Länsireunassa on asumista: Tullintien varressa 11-kerroksinen asuin- ja liikerakennus, jossa rakennusoikeutta 1500 k-m², ja alueen pohjoisreunalla pientaloasutusta. Kaava-alueen länsireunaan toteutetaan uusi katu, 24m leveä Tammipuistonkuja.

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo toteaa lausuntonaan seuraavan.

Mathildedalin asemakaavoituksen on ensiarvoisen tärkeää perustua ympäristön huomattaviin kulttuurihistoriallisiin arvoihin, joiden tulee säilyä alueella tapahtuvista muutoksista huolimatta. Uudisrakentamista on tärkeää ohjata riittävän pienipiirteiseksi ja väljäksi sekä ilmeeltään alueen vanhoihin rakennuksiin riittävästi sovitetuksi.

Kaavaehdotuksen vaikutusten arvioimisessa auttaa kaavaselostuksesta, kyläkuvallisten vaikutusten arvioinnin yhteydestä löytyvä selvitys lähiympäristön rakennusten korkeuksia. Sekä KL- että AL-alueiden rakennusalat ovat edelleen laajat. Katon kaltevuus 1:2 vaikuttaa vielä alueelle sopivalta, mutta 1:3 saattaa olla liian loiva. AL-alueen kaavamääräyksessä rakennusoikeus edellytetään jaettavan vähintään kolmeen erilliseen rakennusmassaan, jotka voidaan yhdistää toisiinsa kellaritilojen kautta, aulatilalla tai käytävillä. Kaavamääräys auttaa hieman sovittamaan rakennusta ympäristöön, mutta yksittäiset rakennusmassat saattavat edelleen jäädä hyvin suuriksi olematta ristiriidassa kaavamääräyksen kanssa. Kolmeenkin toisissaan yhteydessä olevaan massaan jaettu, kooltaan 5000 k-m² kokoinen rakennus, jonka julkisivun ja vesikaton leikkauskohta on korkeudeltaan 7,5m, poikkeaa edelleen liikaa massaltaan ja korkeudeltaan lähiympäristön rakennuskannan mittakaavasta. Korkeutta tulee edelleen madaltaa ja kaavamääräyksiä täydentää esimerkiksi runkosyvyyden osalta. Mahdollisesti myös rakennusoikeuden vähentäminen on tarpeen rakennuksen madaltuessa. Jotta maksimikorkeuden osalta ei tule toteutusvaiheessa yllätyksiä, rakennukselle tulee määritellä enimmillään sallittu harjakorkeus. Myös AL-alueen rakentaminen vaatii lisää ohjausta asemakaavatasolla, jotta uudisrakennuksista tulisi luonteva osa historiallista miljööä.

KL-alueen muuntamon sijoituksessa tulee huomioida kyläkuvalliset seikat. Muuntamon sijaintia ei ehkä ole vielä tarkoituksenmukaista määrittellä tarkasti, mutta sen sijoittamista voi ohjata kaavamääräyksellä.

Havainnekuvan osalta on hyvä huomata, että siinä esitetään kaava-alueen kaakkoispuolelle rakennuksia, joita ei ole olemassa ja jotka eivät sisälly nyt asemakaavoitettavaan alueeseen. Rakennukset antavat virheellisen kuvan lähiympäristön rakentamisen mittakaavasta. Havainnekuva ei vastaa kaavaehdotusta pientaloasutuksen sijainnin osalta. Havainnekuvassa KL-alueen rakennusta ei jostain syystä ole pilkottu kaavamääräyksen mukaisesti kolmeen rakennusmassaan. Esitetyn kaltainen rakennus ei olisi alueelle mahdollinen.

Tarpeellista voisi olla rakentamistapaohjeen laatiminen koko kaava-alueesta tai vähintään kyläkuvallisesti merkittävimmistä AL- ja KL-alueista. Tärkeimmät reunaehdot tulee kuitenkin tuoda myös kaavamääräyksiin

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo esittää, että asemakaavasta pidetään työneuvottelu, jotta kaavoitukseen löydettäisiin ruukkikylään parhaalla mahdollisella tavalla soveltuvat ratkaisut.

*Turun museokeskus
Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo
museopalvelujohtaja Juhani Ruohonen*

*Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo
Kulttuuriperintöyksikkö
intendentti Paula Saarento*

Vastine:

Alueen valittuja kerroskorkeuksia on arvioitu ja perusteltu kaavaselostukseen kohtaan 5.4.2 kyläkuvallisten vaikutusten arviointi. Kaavamuutoksessa esitetty KL-alueen kerroskorkeus on Ilu2/3. Ullakkokerros jo itsessään ohjaa rakentamisen korkeutta matalammaksi. Rakennus ei korkeudeltaan poikkea ruukkikylän muista julkisista rakennuksista. Havainnekuvassa hotellikokonaisuus on jaettu neljään rakennusmassaan, jotka on yhdistetty käytävillä toisiinsa. Tämä on kaavamääräyksen mukainen ratkaisu. Hotellihankeen suunnitelmat ovat vielä hankesuunnitelmatasoisia, jolloin työneuvottelun järjestäminen kaavatyötä varten ei aikataulullisesti ole mahdollista. Kaavamääräyksissä edellytetään museoviranomaisen lausuntoa rakennuslupavaiheessa. Ennakkoneuvottelulla rakennuslupavaiheessa pystytään parhaiten vaikuttamaan rakennuksen suunnitteluun ja arvioimaan rakennuksen sopivuutta ympäristöön. Sk-1 määräystä täydennettiin: Rakennusluvan yhteydessä tulee pyytää hyvissä ajoin museoviranomaisen lausunto.

A3. Varsinais-Suomen liitto

Varsinais-Suomen liitto päätti kokouksessaan 27.2.2024 §20, että liitto ei anna asiassa lausuntoa.

Vastine:

Ei vastattavaa.

A4. Salon kaupungin ympäristöterveydenhuolto

Hei!

Ympäristöterveydenhuollolla ei ole lausuttavaa Tammipuiston asemakaavamuutoksen ehdotuksesta
(5782//10.02.03/2021).

Sami Saari
terveystarkastaja
Salon kaupungin ympäristöterveydenhuolto

Vastine:

Ei vastattavaa.

A5. Liikelaitos Salon vesi

Lausunto, Asemakaavan muutos Tammipuisto, kaavaehdotus

Salon kaupunginhallitus on pyytänyt liikelaitos Salon Veden lausuntoa kaavaehdotuksesta, asemakaavan muutos Tammipuisto. Suunnittelualue sijaitsee Mathildedalin keskustassa Tullintien varrella.

Kaava-alueella ei ole liikelaitos Salon Veden vesijohtoja tai jätevesiviemäreitä. Alue kuuluu osittain lainvoimaiselle Salon Veden jätevesien viemäroinnin toiminta-alueelle. Nyt valmis-teilla oleva toiminta-alueen päivitys ei muuta rajausta, mutta tulee sisältämään myös talousveden toiminta-alueen.

Kaavaehdotuksen mukainen rakentaminen ja erityisesti KL-korttelialueen mahdollistamat toiminnot lisäävät merkittävästi alueen vedenkulutusta ja edellyttää koko Matildan alueen vesihuollon kapasiteetin tarkempaa tarkastelua aina alueelle syöttäviä vedensiirtoyhteyksiä ja jäteveden pois johtavia viemäryhteyksiä myöden. Tätä tarkastelua ei ole tehty kaavan valmistelun aikana.

Salon Veden kaavaluonnoksesta antaman lausunnon vastineessa on todettu, että ”Toteutusvaiheen kunnallisteknisessä suunnittelussa tulee selvitettäväksi mahdollinen paineenkorotusaseaman toteuttaminen lisääntyvän käyttäjämäärän johdosta.” Kaavan mukaisen rakentamisen mahdollistavan vesihuollon suunnitteluksi ei riitä pelkän paineenkorotuksen suunnittelu, vaan edellä kuvatusti tulee laatia yleissuunnitelma, joka kattaa vedenjohtamisen ja jätevesien viemäroinnin kapasiteettitarkastukset syöttölinjoja myöden. Tämä suunnittelu on tehtävä ennen kuin alueen kunnallistekninen suunnittelu (rakennussuunnittelu) voidaan käynnistää. Salon Vesi ehdottaa, että yleissuunnitelma laaditaan yhteistyössä kaavoituksen kanssa ja yleissuunnitelman tulee valmistua ennen kuin toteutusvaiheen kunnallistekninen suunnittelu voidaan käynnistää. Alustava arvio on, että kapasiteettia lisääviä investointeja tulee hankkeen vuoksi toteutettavaksi myös kaava-alueen ulkopuolella, ja että kaava-alueen liittymismaksutulot eivät tule riittämään näiden kattamiseen. Kokonaiskustannusten kattamisesta on sovittava ennen kaavan hyväksymistä Salon Veden kanssa. Vesihuollon yleissuunnittelu ja kapasiteettitarkastelut tulisi toteuttaa yhdessä Tullimetsän osayleiskaavan suunnittelun kanssa. Salon Vesi lausuu erikseen Tullimetsän osayleiskaavan luonnoksesta. Kaavaselostuksen kohdassa 3.1.3 todetaan, että ”Kaavoitettavan alue on mahdollisuus liittää kaupungin vesi- ja jätevesiverkostoon.” Liittämismahdollisuutta ei ole tarkasteltu ja tämä edellyttää edellä kuvattua vesihuollon yleissuunnittelua, joten kohta tulee tarkistaa. Kaavan valmisteluun ei ole sisällytynyt alueen laajuista hulevesisuunnittelua, eikä aineistosta käy ilmi mihin alueen hulevedet on määrä purkaa. Kaava-aineiston perusteella Salon Veden toteutamalle hulevesien viemäroinnille ei alueella ole tarvetta. Kaavaselostukseen olisi syytä

vähintään täsmentää huleveden purkureitit sekä selvittää koko alueen laajuisen hulevesitarkastelun tarve.

*Anna Arosilta-Gurvits
toimitusjohtaja
Liikelaitos Salon Vesi*

Vastine:

Toteutusvaiheen kunnallisteknisestä suunnittelua varten käynnistetään yleissuunnitelman laatiminen Infrapalvelualueella yhteistyössä Liikelaitos Salon Veden ja kaavoituksen kanssa. Tämän työn yhteydessä selvitetään myös laajemman hulevesitarkastelun tarve. Alueen kunnallistekninen valmius on olemassa Tullintiellä. Salon kaupunki on päivittä-mässä Salon Veden voimassa olevaa jäteveden toiminta-alueita sekä vahvistamassa Salon Vedelle talousveden toiminta-alueita. Alueiden rajaukset ovat kaikilta osin yhtenevät. Asiaa on käsitelty kaupunkikehityslautakunnassa 12.12.2023 § 192. Kaava-alue kuuluu vahvistet-tavaan vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen. Toiminta-alueella vesilaitoksen on huoleh-dittava riittävästä verkostosta ja järjestettävä liittospisteet kiinteistöjen läheisyyteen. Toteu-tuksen osalta maankäyttösopimuksessa on sovittu, että sopimusalueelle tulee rakentaa Maanomistajan kustantamana kortteleiden sisäinen vesihuoltoverkosto, joka pitää sisällään vesijohtojen, viemärien ja sadevesiviemärien lisäksi muut tarvittavat vesihuollon järjestel-mät. Kaupunki suunnittelee ja rakentaa Sopimusalueen vesihuollon tonttiliittymät Tammi-puistonkujan rakentamisen yhteydessä.

Rakennukset tulee liittää Salon kaupungin vesihuoltolaitoksen (Liikelaitos Salon Vesi) verkostoon. Vesihuoltolaitos perii normaalin taksan mukaiset liittymismaksut sekä vesi- ja jätevesimaksut.

A6. Caruna Oy

Viite Lausuntopyyntönne 08.01.2024

Nykyinen sähköjakeluverkko

Kaava-alueella on Caruna Oy:n sähköjakeluverkkoa oheisen liitteen 1 mukaisesti. Sini-sellä viivalla on esitetty 20 kV johdot ja 0,4 kV johdot vihreällä. Ilmajohdot on esitetty yhte-näisellä viivalla ja maakaapelit katkoviivalla.

Vaikutukset sähköjakeluun

Kaava-alueen sähkökäyttö tulee kasvamaan ja alueelle tarvitaan uusia kaapelointeja ja mahdollisesti uusi puistomuuntamo. Kaavamääräyksiin on kirjattu KL kohtaan, "Korttelialu-eelle saa rakentaa asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi alueen sähkönjake-lun vaatiman muuntamon. Sijainnista sovittava maanomistajan kanssa." Toivomme, että kyseiseen tekstiin lisättäisiin että muuntamon sijoittaminen tulee sallia sijaintiin jonka luokse pääsee helposti.

Puistomuuntamoina käytämme Carunan rakentamistapaohjeen mukaisia vakiorakenteisia ja -värisiä muuntamoita. Puistomuuntamo tulee sijoittaa siten, että sen luokse on helposti päästävissä.

Siirtokustannusten jako

Mahdolliset tarvittavat johtosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

Muuta huomautettavaa

Meillä ei ole muuta huomautettavaa kaavaehdotuksesta. Toivomme saada tiedon, kun kaava on hyväksytty

*Kunnioitavasti,
Caruna Oy
Valtakirjalla
Ilari Kemppi
Rejlers Finland Oy*

*Liitteet
Liite 1. Nykyinen sähköverkko
Liite 2. Valtakirja, Caruna Oy, Ilari Kemppi*

Vastine:

KL- määräykseen lisättiin: Puistomuuntamo tulee sijoittaa siten, että sen luokse on helposti päästävässä.

A7. Lounea

*Hei,
kiitos yhteydenotostanne!
Lounealla ei ole lausuttavaa asemakaavan muutokseen Tammipuisto.*

*Ystävällisin terveisin: Tommi Vienonen
Verkon suunnittelu ja rakennuttaminen
puh. 029 7070 380*

Vastine:

Lausuntoon ei ole vastattavaa.

B. Osallisten muistutukset

B1. Yksityishenkilöt (3 hlöä)

*viite: Virallisesti nähtävänä 10.1- 9.2.2024
Yleisötilaisuus Matilda-talolla 24.1.2024*

MUISTUTUS TAMMIPUISTON ASEMAKAAVAMUUTOKSESTA, MATHILDEDAL 5.2.2024

Muistutus asemakaavamuutoksesta koskien kiinteistöjä 734-555-3-326 ja 734-555-3-21 sekä osaa rekisteriyksiköistä 734-314-9901-1 ja 734-895-1-2089 (maantiealuetta). Olemme aikaisemmissa kannanotoissamme ottaneet kantaa ja esittäneet laadittavaksi tarpeellisia osaselvityksiä asemakaavamuutoksen mahdollisista vaikutuksista rakennettuun ympäristöön Matildankaaren alkupään osalta. Tässä muistutuksessa vaadimme kaavoittajalta seuraavia tarkempia selvityksiä ja suunnitelmia laadittavaksi sekä esitettäväksi ennen kyseisen asemakaavamuutoksen hyväksymistä. Nykyisen vesihuoltoverkoston inventointi ja kuntoarviointi on erityisen tärkeää, jotta voidaan

riittävän oikeilla lähtötiedoilla laatia uusi vesihuollon yleissuunnitelma alueelle ja varmistua samalla suunnitelmallisesti tarvittavien toimenpiteiden laajuudesta ja toteuttamiskelpoisuudesta. Tärkeää on pystyä ennakkoon budjetoimaan riittävät investointivarat kohteelle.

Tekninen huolto, vesihuolto

Alueen olemassa oleva kunnallistekniikka on vanhaa ja jo nykykuormituksessa on ilmennyt usein ongelmia käyttöveden riittävydessä, varsinkin kesäajan käyttöhuippuina (juhannuksena ja heinäkuussa).

Asemakaavamuutoksesta pyydytyissä lausunnoissa Liikelaitos Salon Vesi on antamassaan lausunnossa (A5) kirjannut, että erityisesti puhtaanveden ja veden paineen riittävyys sekä jätevesienkäsittely tulee varmistaa. Lisäksi Pelastuslaitos on antamassaan lausunnossa (A6) kirjannut, että sammutusveden ottopaikat ja sammutusveden riittävä saatavuus tulee varmistaa. Tehtäväksi vaadittavassa vesihuollon yleissuunnitelmassa tulee vastata myös edellä kirjattuihin vaatimuksiin sekä huomioida lisäksi osayleiskaavavaiheessa olevan Matildan Tullimetsän mukanaan tuomat haasteet alueen laajenemisen sekä vesijohto- että viemäriverkoston toimivuuden varmistamiseksi.

Onko nykyinen vesihuoltoverkosto aikanaan rakennettu siten, että vesi- ja viemärilinjoissa on huomioitu riittävät putkikoot, jos ja kun on ajateltu päättyviin linjoihin liittyä?

Tekninen huolto, hulevesi

Esitetyssä asemakaavaehdotuksessa on nyt rakennettavien kortteleiden osalta täsmennetty vaatimuksia muodostuvien hulevesien osalta. Niitä tulee kaavamääräysten mukaisesti imeyttää ja viivästyttää kiinteistöjen alueella.

Sen sijaan kaavaehdotuksessa ei ole lainkaan huomioitu Matildankaaren suunnasta ja nykyisen Tullintien alitse johtuvia pinta- ja hulevesiä. Nykyiseen Tullintien sivuojaan laskee usean kiinteistön pinta- ja hulevesiä, jotka edelleen Tullintien alittavien rumpujen kautta laskevat nykyisiä laskuojia pitkin kaava-alueita sivuvaan puroon.

Matildankaaren osalla ei ole erikseen rakennettua hulevesiviemärintiä, lisäksi Matildankaaren osalla on kellarillisia rakennuksia, jolloin myös salaojavesien esteetön purku tulee varmistaa.

Meidän allekirjoittajien mielestä alueen kehittäminen ja vetovoimaisuuden lisääminen on kaikkien etu, mutta sen tulee tapahtua suunnitelmallisesti koko aluekeskus ja sen olevat ja tulevat toiminnot huomioiden.

Vastine:

Toteutusvaiheen kunnallisteknisestä suunnittelua varten käynnistetään yleissuunnitelman laatiminen Infrapalvelualueella yhteistyössä Liikelaitos Salon Veden ja kaavoituksen kanssa. Tämän työn yhteydessä selvitetään myös laajemman hulevesitarkastelun tarve. Alueen kunnallistekninen valmius on olemassa Tullintiellä. Salon kaupunki on päivittä-mässä Salon Veden voimassa olevaa jäteveden toiminta-alueita sekä vahvistamassa Salon Vedelle talousveden toiminta-alueita. Alueiden rajaukset ovat kaikilta osin yhtenevät. Asiaa on käsitelty kaupunkikehityslautakunnassa 12.12.2023 § 192. Kaava-alue kuuluu vahvistettavaan vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen.

B2. Yksityishenkilö

Ehdotuksessa on erittäin positiivista se, että kylän keskustaan on jäämässä myös puistoa virkistyskäyttöön. Sen sijaan suunnitteilla oleva hotelli/kylpylärakennus vaikuttaa ympäristöönsä aivan liian suurelta ja muutoinkin sopimattomalta. Kaavaselostuksessa puhutaan kolmesta erillisestä rakennusmassasta, mutta kaavakuvissa näkyy edelleen yhtenäinen suuri rakennus, joskin hieman mutkalle käännettynä. Samoin Perniönseudun Lehdessä

14.12.2023 julkaistussa havainnekuvassa on erittäin suuri ja moderni punatiilinen rakennus, joka toteutuessaan muuttaisi Mathildedalin kylämiljöön hyvinkin radikaalisti.

Jos tiilirakennuksella haetaan sopivuutta ruukin teollisuusmiljööseen, on syytä huomata, että hotellin sijoituspaikka ei ole ruukkitehtaiden alueella vaan noin kilometrin päässä siitä. Ympäröivä rakennuskanta on pieniä puutaloja sekä pari historiallista suurempaa hirsitaloa, jolloin suuri tiilirakennus jäisi ympäristöstään aivan irralliseksi. Paremmiin paikalle sopisi puurakennus, mieluiten useampi erillinen.

Kovin radikaali muutos kylän ilmeessä voisi jopa heikentää sen vetovoimaa matkailukohteenä ja vapaa-ajan asuntojen alueena. Ulkoasultaan se ei enää olisi mikään pittoreski maalaiskylä. Lisäksi suuren kylpylän on vaikea kuvitella olevan veden- ja lämmönkäyttönsä puolesta kovinkaan ekologinen, mikä sopii huonosti Mathildedalin maineeseen "hipsterikylänä". Ekologista imagoa korostaa myös viereinen kansallispuisto sekä Teijon luontokoulu. Entä jos tulee taas uusi sähkö- ja energiakriisi, tai vaikkapa EU:sta entistä tiukempia ympäristövaatimuksia, jolloin kylpylän ylläpito kävisi kannattamattomaksi? Silloin kylän keskellä olisi valtava tiilikolossi vailla käyttöä, mahdollisesti ilkeväntekijöiden armoilla. Jos näin iso rakennus todella kylään haluttaisiin, se sopisi johonkin syrjäisemmälle paikalle metsään, mistä se ei yhtä näkyvästi "hyppäisi silmille".

On myös muistettava, että helsinkiläisten mielenkiinto saattaa äkkiä suuntautua muualle vaikkapa rakennusvaiheen myllerryksen aikana. Silloin jäljelle jää pieni ja melko syrjäinen kylä muutamalla sadalla asukkaalla, jonka keskellä taas olisi se valtava tiilikolossi vähällä käytöllä. Pienemmät puurakennukset olisivat tarvittaessa pienemmällä vaivalla muutettavissa muuhun käyttöön. Toki riittävän pienimuotoisesti toteutettuna (tyyliin kuntosali, sauna, uima-allas ja poreallas) tällainen tila voisi olla ihan tervetullut lisä kylän palvelutarjontaan. Täysimittainen kylpylä taas vaatii väistämättä niin suuren rakennuksen, ettei istu kylämiljööseen. Syytä on välttää myös sellaista tilannetta, jossa suuri osa kylän pääkadun varresta muuttuisi yhtenäiseksi parkkipaikaksi, pahimmillaan asfalttikenttänä.

Toisaalta vuosikymmeniä kylän keskustassa asuneena en ole havainnut monien valittamia liikenneongelmia. Kylällä on nykyisin suhteellisen vilkasta noin 5 viikkoa vuodesta, juhannuksesta heinäkuun loppuun. Silloinkin pääosa liikenteestä on jalankulkijoita, koska ihmiset jättävät autot parkkiin. Muina aikoina liikenne on luokkaa 1 auto tunnissa, 2 parhaassa. Valtaosa liikenteestä syntyy nykyiselläänkin matkailijoista ja kansallispuistokävijöistä, joita on 100 000 henkilön luokkaa vuosittain. En usko, että hotelli (ja mahdollinen pienimuotoinen kylpyläkään) tätä määrää oleellisesti nostaisi.

Lisäksi kylä elää hyvin pitkälti matkailusta, joten sitä tuskin haluamme estääkään.

Itse olen erittäin tyytyväinen siihen ratkaisuun, että Mathildedalin ns. ohikulkutiestä on luovuttu. Toisin kuin joku on esittänyt, en koe kylällä olevan mitenkään merkittävästi läpikulku-liikennettä. Syntyperäisenä salolaisena en usko, että Teijon ja Mathildedalin kautta kulkeva mutkainen tie on monellekaan ensisijainen reitti Salosta Kemiön suuntaan, vaan sinne ajetaan kantatien 52 ja tien 183 kautta. Jos Matildaan sillä matkalla tullaan, kyseessä on "sunnuntaiajelu", jolla nimenomaan on tarkoituksena katsella kylää ja vaikka käydä kahvilla.

Helsingin ja Turun suunnasta Kemiönsaarelle taas johtavat aivan muut suoremmat ja nopeammat reitit. Myöskään merkittäviä ylinopeuksia en ole kylällä yleisesti havainnut - toki silloin tällöin joku ajaa turhan kovaa, mutta sellaista taajamaa ei taida löytyä, missä ei joskus näin tapahtuisi.

Esillä olleista vesihuollon ongelmistakaan itselläni ei ole minkäänlaista havaintoa. Kylällä asumieni vuosikymmenien aikana mahdollinen veden puute ei ole koskaan tullut edes mieleen. Muutoinkin tällaiset asiat epäilemättä varmistetaan kaavoituksen yhteydessä.

Pientalojen lisärakentamista en vastusta. Kylä tarvitsee myös vakituisia asukkaita, jotta jonkinlaiset ympärivuotiset palvelut ja esimerkiksi Teijon koulu olisi mahdollista säilyttää.

Vaikka Tullimetsään kaavoitettaisiin melko paljonkin lisärakentamista, eivät ne talot

yhdessä yössä nouse, ja etenään ympärivuotisia asukkaita tuskin on tosiasiassa joukoittain kylälle muuttamassa.

Vastine:

Hotellihankeen suunnitelmat ovat vielä hankesuunnitelmatasoisia, jolloin julkisuudessa olleet havainnekuvat osoittavat yhden mahdollisen toteutustavan alueelle. Kaavamääräys mahdollistaa myös puurakennuksen toteutuksen. Kaavamääräyksissä edellytetään museoviranomaisen lausuntoa rakennuslupavaiheessa. Ennakkoneuvottelulla rakennuslupavaiheessa pystytään parhaiten vaikuttamaan rakennuksen suunnitteluun ja saavuttamaan ympäristöön sopiva ratkaisu alueelle. Sk-1 määräystä täydennettiin: Rakennusluvan yhteydessä tulee pyytää hyvissä ajoin museoviranomaisen lausunto.

C. Muutokset kaavaehdotukseen

Kaavamääräyksiä täydennettiin seuraavasti:

- Lisättiin ohjeellinen rakennusala kaavamääräyksiin
- Yleisiin määräyksiin lisättiin: Alueen rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen ilmastokestävyyteen.
- KL- määräykseen lisättiin: Puistomuuntamo tulee sijoittaa siten, että sen luokse on helposti päästävässä. Alueelle on sijoitettava opastetaulu ohjaamaan alueen virkistyskäyttö kansallispuiston olemassa oleville reiteille. Opastetaulu on hyväksyttävä kaupungilla rakennusluvan yhteydessä.
- Sk-1 määräystä täydennettiin: Rakennusluvan yhteydessä tulee pyytää hyvissä ajoin museoviranomaisen lausunto.