

## Asemakaavan muutos, Tammipuisto

Kaupunkikehityslautakunta 26.04.2022 § 84

Valmistelija

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

### **Kaavamuutoksen vireilletulo, lähtökohdat ja tavoitteet**

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

Asemakaavan muutos perustuu Salon kaupunginhallituksen 15.3.2021 hyväksymään kaavoituskatsaukseen 2021.

Asemakaavan muutoksen laatiminen ja kaavoituksen käynnistämissopimus hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 15.3.2021.

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

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

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

### **Suunnittelualan nykytilanne**

#### **Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava**

Kaavassa alue on merkitty seuraavasti:

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

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

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät retkeily- ja matkailualueet.

#### **Yleiskaava**

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

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

Matildan Tullimetsän osayleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtävälle 29.9.2021. Tammipuiston kaavamuutoksen alue on mukana osayleiskaavassa. Osayleiskaavatyön tavoitteet

asemakaavamuutoksen osalta ovat yhtenevät. Asemakaavassa ei osoiteta rakentamista Teijontien linjauksen kohdalle.

### **Asemakaava**

Voimassa olevassa 12.6.2000 vahvistetussa kaavassa alue on urheilu- ja virkistyspalvelujen korttelialuetta (VU), länsireunassa on yleisen tien alue suoja- ja näkemäalueineen (LYS) ja suojaviheralue (EV). Alueella on rakennusoikeutta yhteensä 4000 m<sup>2</sup> ja kerrosluku on II.

### **Selvitykset**

Kaavatyön yhteydessä teetettiin selvitykset:

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

Selvitykset ovat kokonaisuudessaan luettavissa kaavan nettisivuilta

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

### **Kaavaluonnos**

Kaavaluonnoksen pääperiaatteet.

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

Rakennusoikeutta on 4700 k-m<sup>2</sup> ja kerrosluku IIu2/3, mikä mahdollistaa kerrosalaan laskettavien tilojen toteutuksen ullakkokerrokseen. Alueen keskellä oleva puistoalue säilyttää alueelle ominaisen tammimetsän. Puistoalueella varaudutaan myös kävelyreittien toteutusmahdollisuuteen alueen pohjoispuolelta alkavaan kansallispuistoon.

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

Rakennusoikeutta on 1500 k-m<sup>2</sup>. Pientaloasutusta on alueen pohjoisreunalla 8 tontin verran. Alue rajautuu pohjoispuolelta kansallispuistoon. Pientalokokonaisuus toteutetaan kortteleittain yhtenäisillä puurakennuksilla.

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

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

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

### **Liitteet**

- osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- kaavaluonnoskartta
- laatimisvaiheen kaavaselostus liitteineen

Päätösehdotus Kaupunkikehityslautakunta päättää asettaa Tammipuiston asemakaavaluonnoksen nähtäville MRA 30 §:n mukaisesti 30 vrk:n ajaksi ja pyytää siitä tarvittavat viranomaislausunnot. Asemakaavamuutos koskee kiinteistöä 734-555-3-326, Matildan Tammipuisto. Asemakaavan muutoksella muodostuu korttelit 106-109, autopaikkojen korttelialuetta, katu- ja puistoaluetta

Päätös Merkittiin, että Stina Siikonen poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi klo 18.02 – 18.05, Siikosella on toimeksiantosuhde ko. asiassa. Stina Siikosen varajäsen Mari Vihervaara-Ihamäki saapui kokoukseen klo 18.02- 18.05 tämän asian käsittelyn ajaksi.

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Tiedoksianto Maankäyttöpalvelut, kaavoitus

Kaupunkikehityslautakunta 12.12.2023 § 187

Valmistelija Asemakaavapäällikkö Virpi Elovaara, virpi.elovaara@salon.fi, 02 778 5114

Kaavaluonnos oli virallisesti nähtävillä 18.5.-17.6.2022.

Laatimisvaiheen kuulemisen yhteydessä annettiin 10 lausuntoa ja 5 mielipidettä. Lisäksi ELY-keskus antoi lausuntonsa Natura-arvioinnista. Kaavaluonnoksesta saatu palaute sekä siihen laaditut vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä 9, nimellä vastineraportti.

Kaavan laatimisvaiheessa maanomistaja teetti uudet luonnokset, jossa hankkeen tavoitteita tarkennettiin. Pientaloalue ryhmiteltiin tiiviimmin säilyttämällä alueen puistomainen luonne muodostamalla yhtenäinen korttelialue, jossa on erillisiä rakennuspaikkoja. KL-korttelialueen rakennusmassat jaettiin useampaan osaan ja toimintoihin. Rakennusten sijoittelulla mahdollistetaan puistoalueen luonteva jatkuminen osaksi korttelialueita.

Kaavaluonnokseen tehtiin seuraavia muutoksia:

- Tullintien LYS-alue otettiin mukaan kaavamuutokseen. Liittymänuolet lisättiin tarvittavilta osin.
- Täsmennettiin kaavamääräyksiä hulevesistä ja 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 istutuksin.
- Kaavaan määriteltiin rakennuksen julkisivun ja vesikaton leikkauskohdan enimmäiskorkeus metreinä KL-korttelialueella.
- Katualueelle osoitettiin pysäköintialueet ja puurivit.
- AO-alue muutettiin yhteiseksi korttelialueeksi, jossa rakentaminen on osoitettu rakennusoikeutena/ rakennuspaikka.

Esityslistan liitteenä on kaavakartta ja kaavaselostus liitteineen.

Esittelijä Kaupunkikehitysjohtaja

Päätösehdotus	<p>Kaupunkikehityslautakunta ehdottaa kaupunginhallitukselle, että se asettaa 1.12.2023 päivätyn asemakaavan muutoksen Matildan Tammipuisto virallisesti nähtäville (MRA 27 §) 30 vuorokauden ajaksi ja pyytää kaavaehdotuksesta tarvittavat lausunnot.</p> <p>Asemakaavan muutos koskee kiinteistöä 734-555-3-326, 734-555-3-2, osaa kiinteistöä 734-314-9901-1 ja maantien aluetta. Asemakaavan muutoksella muodostuu korttelit 106-108, katu- ja puistoaluetta.</p> <p>Pöytäkirja tämän pykälän osalta tarkistetaan kokouksessa.</p>
Päätös	<p>Stina Siikonen ilmoitti olevansa esteellinen asian käsittelyssä toimeksiantosuhteen vuoksi ja poistui kokouksesta klo 17.47, palasi klo 17.59.</p> <p>Jerina Wallius ehdotti Simo Vesan ja Aune Heleniuksen kannattamana seuraavaa: Päätösehdotukseen lisätään maininta, että suunnitteilla oleva kaava ei saa vaarantaa vanhoja tammipuita.</p> <p>Puheenjohtaja totesi, että oli tehty esittelijän ehdotuksesta poikkeava kannatettu muutosehdotus, joten asiasta on äänestettävä. Puheenjohtaja ehdotti, että toimitetaan nimenhuutoäänestys. Ne, jotka kannattavat esittelijän ehdotusta äänestävät JAA ja ne jotka kannattavat jäsen Simo Vesan ehdotusta äänestävät EI. Puheenjohtajan ehdotus äänestystavasta hyväksyttiin.</p> <p>Suoritettussa äänestyksessä: Esittelijän pohjaehdotus sai 8 JAA ääntä (Lundström, Salomaa, Anttila, Kanerva, Koskinen, Jönsson, Räike, Sjöholm-Nikkanen) Jäsen Jerina Walliuksen ehdotus sai 3 EI ääntä (Vesa, Wallius, Helenius) Tyhjä 0 Poissa 2 (Kahila, Siikonen)</p> <p>Puheenjohtaja totesi, että päätökseksi tuli äänin 8-3 esittelijän ehdotus.</p> <p>Pöytäkirja tarkastettiin tämän asian osalta heti kokouksessa.</p>
Tiedoksianto	<p>Toimistopalvelut Maankäyttöpalvelut</p>
Kaupunginhallitus 18.12.2023 § 389	
Esittelijä	<p>Kaupunginjohtaja</p>
Päätösehdotus	<p>Kaupunginhallitus päättää asettaa 1.12.2023 päivätyn asemakaavan muutoksen Matildan Tammipuisto virallisesti nähtäville (MRA 27 §) 30 vuorokauden ajaksi ja pyytää kaavaehdotuksesta tarvittavat lausunnot.</p> <p>Asemakaavan muutos koskee kiinteistöä 734-555-3-326, 734-555-3-2, osaa kiinteistöä 734-314-9901-1 ja maantien aluetta. Asemakaavan muutoksella muodostuu korttelit 106-108, katu- ja puistoaluetta.</p>
Päätös	<p>Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.</p>
Tiedoksianto	<p>Maankäyttöpalvelut</p>

Valmistelija	Asemakaavapäällikkö Virpi Elovaara, virpi.elovaara@salo.fi, 02 778 5114
	<p>Kaavaehdotus oli MRA 27 §:n nojalla virallisesti nähtävillä 10.1. - 9.2.2024. Ehdotusvaiheen nähtävilläolon aikana saatiin seitsemän lausuntoa ja kaksi muistutusta. Lausunnot ja muistutukset sekä niihin annetut vastineet ovat luettavissa ehdotusvaiheen vastineraportista (liite 12).</p> <p>Lausuntojen ja muistutusten perusteella kaavaehdotusta täydennettiin määräysten osalta seuraavasti:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Lisättiin ohjeellinen rakennusala kaavamääräyksiin.</li><li>• Yleisiin määräyksiin lisättiin: Alueen rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen ilmastokestävyyteen.</li><li>• KL- määräykseen lisättiin: Puistomuuntamo tulee sijoittaa siten, että sen luokse on helposti päästävissä. Alueelle on sijoitettava opastetäulu ohjaamaan alueen virkistyskäyttö kansallispuiston olemassa oleville reiteille. Opastetäulu on hyväksyttävä kaupungilla rakennusluvan yhteydessä.</li><li>• Sk-1 määräystä täydennettiin: Rakennusluvan yhteydessä tulee pyytää hyvissä ajoin museoviranomaisen lausunto.</li></ul>
	<p><b>Liitteet</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Tammipuisto, kaavakartta 1.12.2023, täyd. 25.3.2024</li><li>• Tammipuisto, selostus 25.3.2024, hyväksymisvaihe</li><li>• Tammipuisto, selostuksen liitteet 1-12, hyväksymisvaihe</li></ul>
Esittelijä	Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	<p>Kaupunginhallitus ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto hyväksyy 1.12.2023 päivätyn ja 25.3.2024 täydennetyt Tammipuiston asemakaavamuutoksen.</p> <p>Asemakaavan muutos koskee kiinteistöä 734-555-3-326, 734-555-3-2, osaa kiinteistöä 734-314-9901-1 ja maantien aluetta. Asemakaavan muutoksella muodostuu korttelit 106-108, katu- ja puistoaluetta sekä maantien aluetta. Asemakaavan muutokseen liittyy maankäyttösopimus, joka hyväksytään erikseen ja joka tulee voimaan, kun tämä asemakaavan muutos saa lainvoiman.</p> <p>Pöytäkirja tarkastetaan tämän asian osalta heti kokouksessa.</p>
Päätös	<p>Jerina Wallius ehdotti, että kaavassa tulee ottaa huomioon kestävyystavoitteet, kylämaisyyden säilyttäminen sekä kauniit arkkitehtuuriset ja kulttuurihistorialliset arvot.</p> <p>Walliuksen ehdotus raukesi kannattamattomana.</p> <p>Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.</p> <p>Pöytäkirja tarkastettiin tämän asian osalta heti kokouksessa.</p> <p>Merkittiin, että Elina Suonio-Peltosalo poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen klo 18.43.</p>
Tiedoksianto	Toimistopalvelut Maankäyttöpalvelut/ asemakaavayksikkö

Esittelijä	Kaupunginhallitus
Päätösehdotus	<p>Kaupunginhallitus ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto hyväksyy 1.12.2023 päivätyn ja 25.3.2024 täydennetyt Tammipuiston asemakaavamuutoksen.</p> <p>Asemakaavan muutos koskee kiinteistöä 734-555-3-326, 734-555-3-2, osaa kiinteistöä 734-314-9901-1 ja maantien aluetta. Asemakaavan muutoksella muodostuu korttelit 106-108, katu- ja puistoaluetta sekä maantien aluetta.</p> <p>Asemakaavan muutokseen liittyy maankäyttösopimus, joka hyväksytään erikseen ja joka tulee voimaan, kun tämä asemakaavan muutos saa lainvoiman.</p>
Päätös	<p>Valtuutettu Jerina Wallius teki seuraavan ponsiesityksen: Kaavan salliman uudisrakentamisen tulee sopia ulkonäöltään perinteisen valtakunnallisesti arvokkaan ruukinmäen maisemaan ja miljööseen.</p> <p>Walliuksen ponsiesitys raukesi kannattamattomana.</p> <p>Kaupunginvaltuusto hyväksyi päätösehdotuksen.</p>
Tiedoksianto	<p>Asianosainen Muistutuksen tehneet ELY-keskus Caruna Lounea Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo Varsinais-Suomen liitto Liikelaitos Salon Vesi Rakennusvalvonta Ympäristöterveydenhuolto Kiinteistönmuodostusyksikkö Asema- ja yleiskaavayksikkö</p>