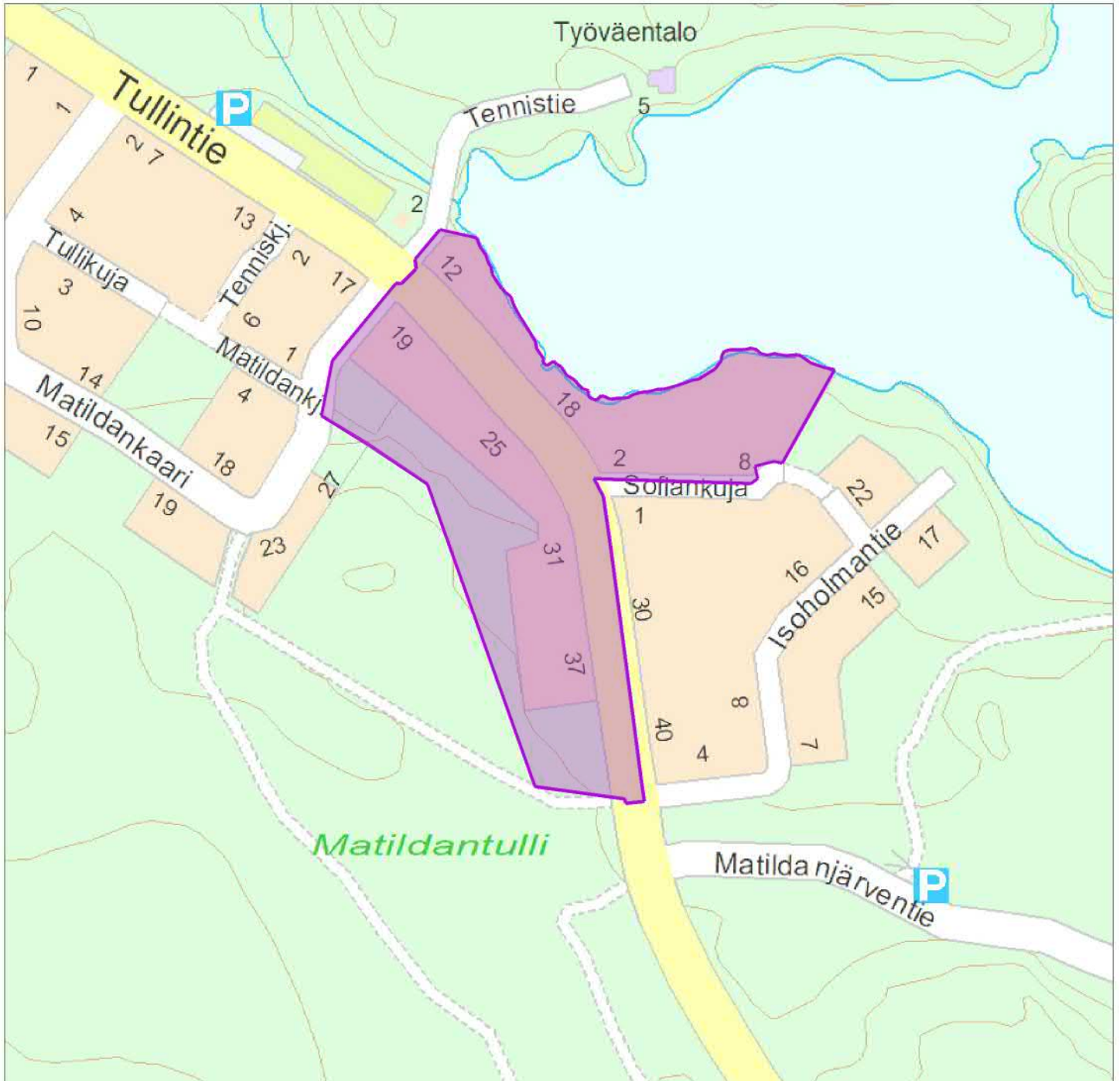
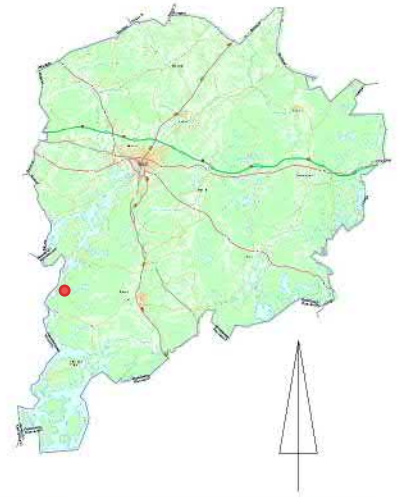




Maankäyttöpalvelut

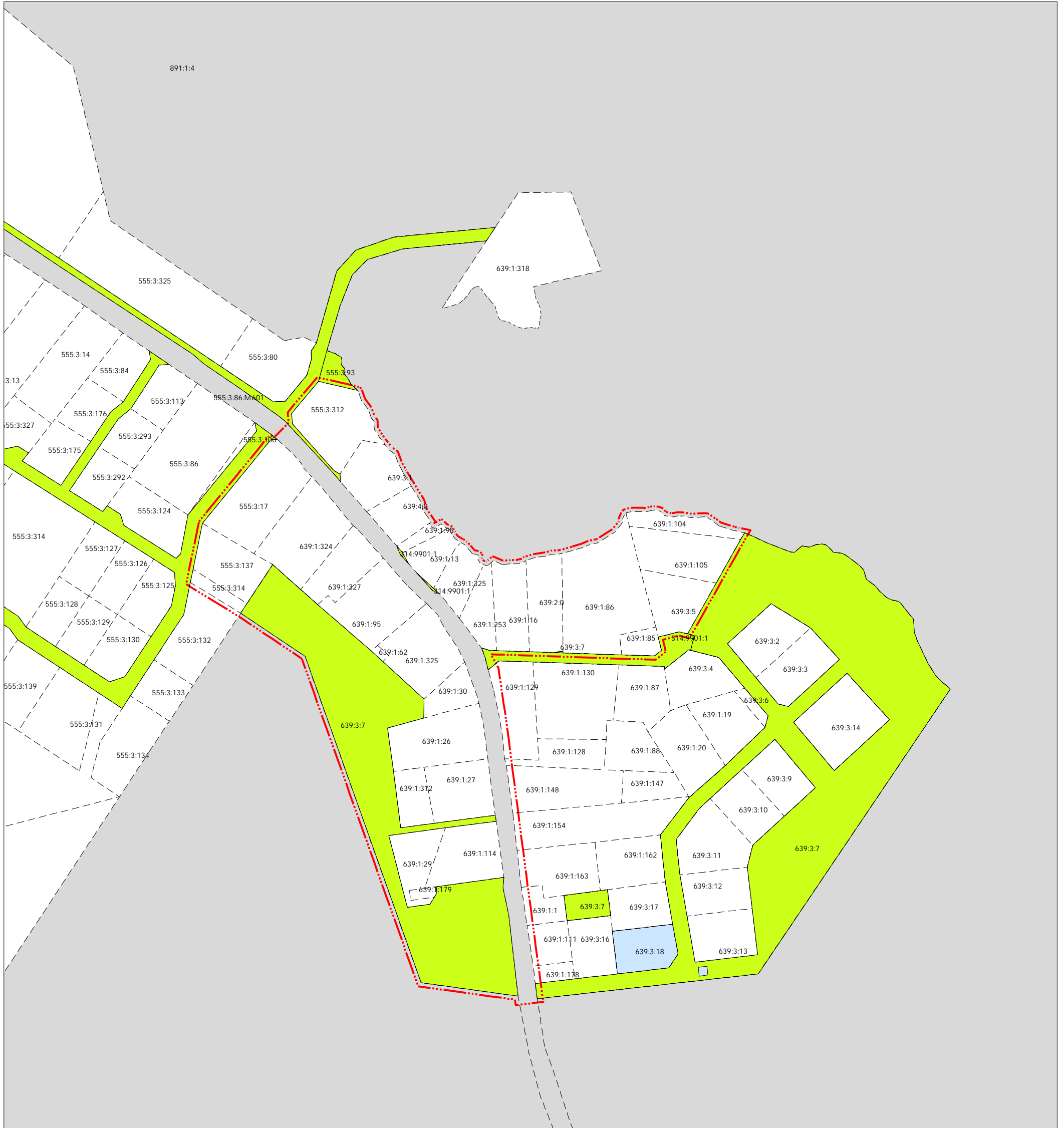


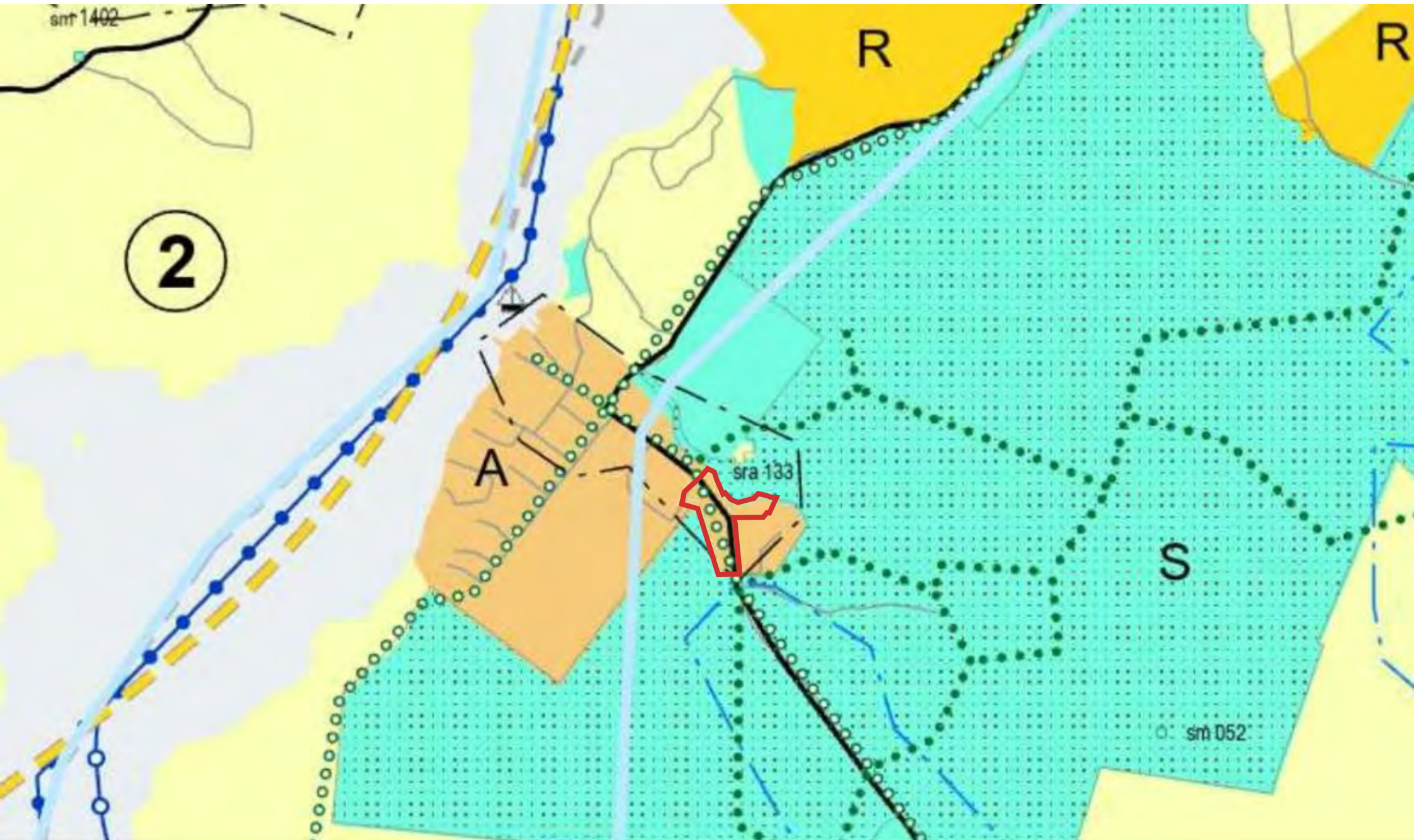
© Salon kaupunki

Tullintie - asemakaava ja asemakaavan muutos
Sijaintikartta
1:5000
23.11.2023

Merkintöjen selitykset:

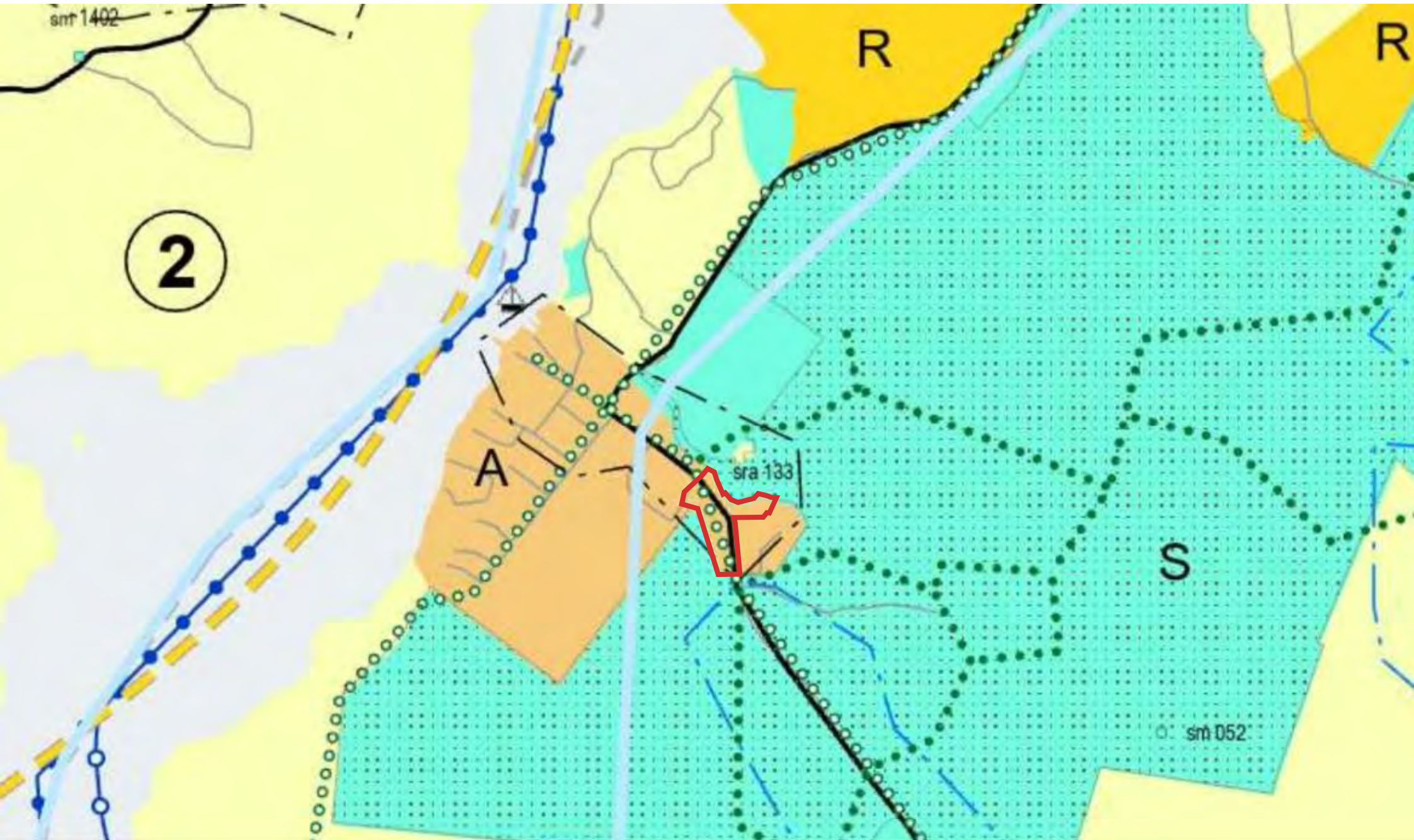
- Yksityisen omistamat alueet
- Kaupungin vuokraamat alueet
- Kaupungin haltuunotetut alueet
- Kaupungin omistamat alueet
- Valtion omistamat alueet





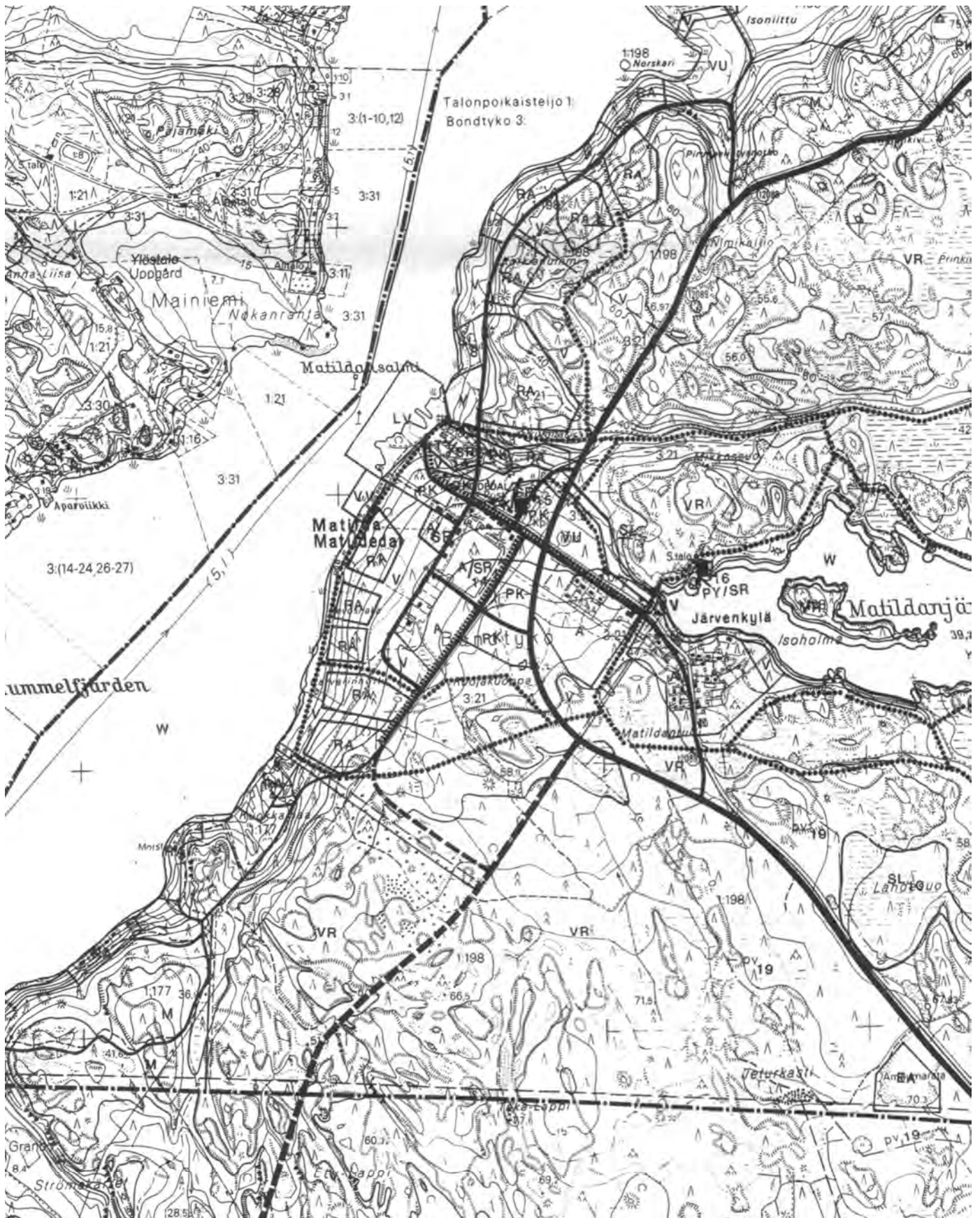
= Tullintie asemakaava ja asemakaavan muutos

Kopio Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmästä



= Tullintie asemakaava ja asemakaavan muutos

Kopio Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmästä



PERNIÖ

TEIJO - MATHILDEDAL

OSAYLEISKAAVA

1:20000

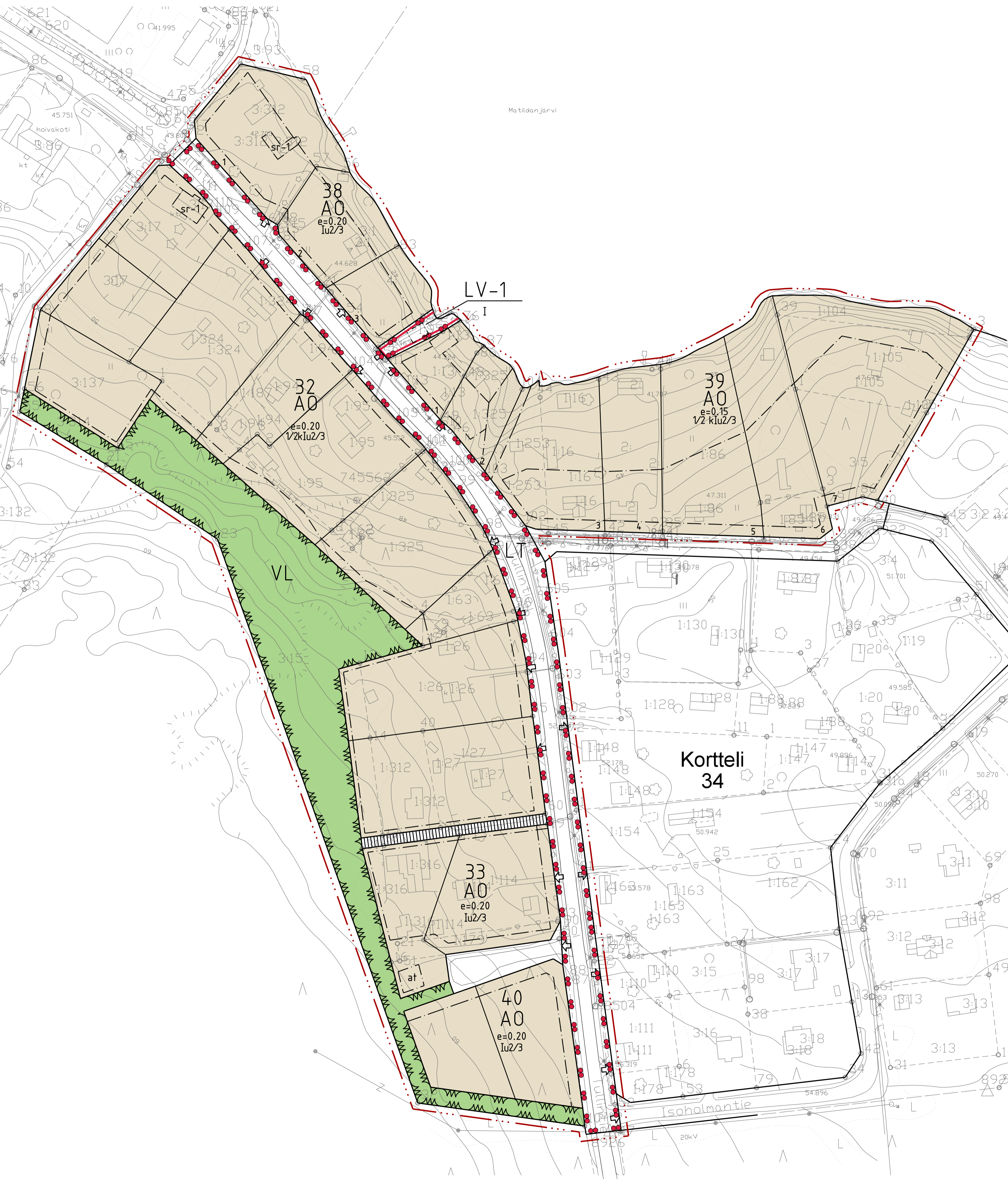
MERKINTÖJEN SELITYKSET

- · · · — OSAYLEISKAAVA-ALUEEN RAJA
- A ASUNTOALUE
- AT KYLÄASUTUKSEN ALUE
- PY JULKISTEN PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE
- PK YKSITYISTEN PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE
- T TEOLLISUUS-JA VARASTOALUE
- TY YMPÄRISTÖHÄIRIÖITÄ AIHEUTTAMATTOMAN TEOLLISUUDEN ALUE
- V VIRKISTYSALUE
- VU URHEILU-JA VIRKISTYSPALVELUJEN ALUE
- VR RETKEILY-JA ULKOILUALUE
- VV UIMARANTA-ALUE
- RA LOMA-ASUNTOALUE
- RM MATKAILUPALVELUJEN ALUE
- LV VENESATAMA/ VENEVALKAMA
- ET YHDYSKUNTATEKNISEN HUOLLON ALUE
- EO MAANKAMARAN AINESTEN OTTOALUE
- EH HAUTAUSMAA-ALUE
- EA AMPUMARATA-ALUE
- SL LUONNONSUOJELUALUE TAI - KOHDE
- SR RAKENNUSLAINSÄÄDÄNNÖN NOJALLA SUOJELTAVA ALUE TAI-KOHDE
- PY — POHJAVEDEN SUOJELUALUE
- SUOJELUKOHDE
- SL — MAISEMA-ALUEEN RAJA
- 2 SUOJELUALUEEN TAI-KOHTEN JÄRJESTYSNUMERO
- /s ALUE, JONKA HISTORIAALINEN RAKENNUSKANTA JA YMPÄRISTÖ TULEE SÄILYTTÄÄ JA JONKA UUDIS-RAKENTAMISEN TULEE SOVELTUA YMPÄRISTÖÖNSÄ
- M MAA-JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE
- MT MAA-JA METSÄTALOUSALUE
- W VESIALUE
- (Z) — PÄÄSÄHKÖLINJA
- ALUEELLINEN PÄÄVÄYLÄ
- KOKOOJAVÄYLÄ
- LIITYNTÄVÄYLÄ
- TIEVARAUS
- [] — KEVYTLIIKENTEEN VÄYLÄ JA ALIKULKU
- ULKOILUREITTI



Maankäyttöpalvelut





SALON KAUPUNKI
ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS 1:1000
MATHILDEDAL, TULLINTIE
Luonnosvaihe

Asemakaavan muutos koskee Mathildedalin 10.6.1993 vahvistetun asemakaavan kortteleita 32, 33, 38 (osa) ja 34 (osa) ja katualueita, 14.12.1983 vahvistetun ranta-asemakaavan retkeilyalueita sekä 12.06.2000 hyväksytyn ja 22.11.2001 voimaantulleen asemakaavan korttelialueita 38 (osa).

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu kortteli 32, 33, 38-40 sekä ja liikenne- ja virkistysaluetta.

Salo 14.11.2017 Timo Alhoke
 Kaavolusinsinööri

Kaavamerkinnot ja -määräykset

YLEISMÄÄRÄYKSET

Aiemmin rakennusluvalla toteutettuja tai muutoin luvalliseksi katsottavia rakennuksia, jotka kaavan hyväksymishetkellä sijaitsevat korttelialueella, mutta rakennusalan ulkopuolella, saa peruskorjata ja kunnostaa.

Korkeintaan 30 m² saunarakennuksen saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle, kuitenkin vähintään 10 metrin päähän rantavivasta, ja siten että kosteudelle alttiit rakenteet sijaitsevat vähintään metrin ylimmän tulvaveden korkeuden yläpuolella. Muuta talousrakennuksia saa myös sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle, kuitenkin vähintään 30 metrin päähän rantavivasta.

Sekä uudet että olemassa olevat saunarakennukset ja muut talousrakennukset, joissa vesihuolto, tulee liittää kaupungin viemäriverkostoon, tarvittaessa kiinteistönomistajan järjestämällä kiinteistökohtaisella pumppaamolla varustettuna.

Myyös asuinrakennukset, joita ei voida liittää viemäriverkostoon, tulee varustaa kiinteistönomistajan järjestämällä kiinteistökohtaisella pumppaamolla.

Rakennukset tulee sijoittaa vähintään 4 metrin päähän naapurin rakennuspaikan rajasta. Talousrakennukset saadaan kuitenkin sijoittaa lähemmäs rajaa tai rajan kiinni, mikäli naapuri on antanut siihen suostumuksensa ja rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt hankkeen.

Mikäli ohjeellisia rakennuspaikkoja jaetaan useammaksi rakennuspaikaksi, tulee muodostuvien rakennuspaikkojen olla vähintään 1000 m².

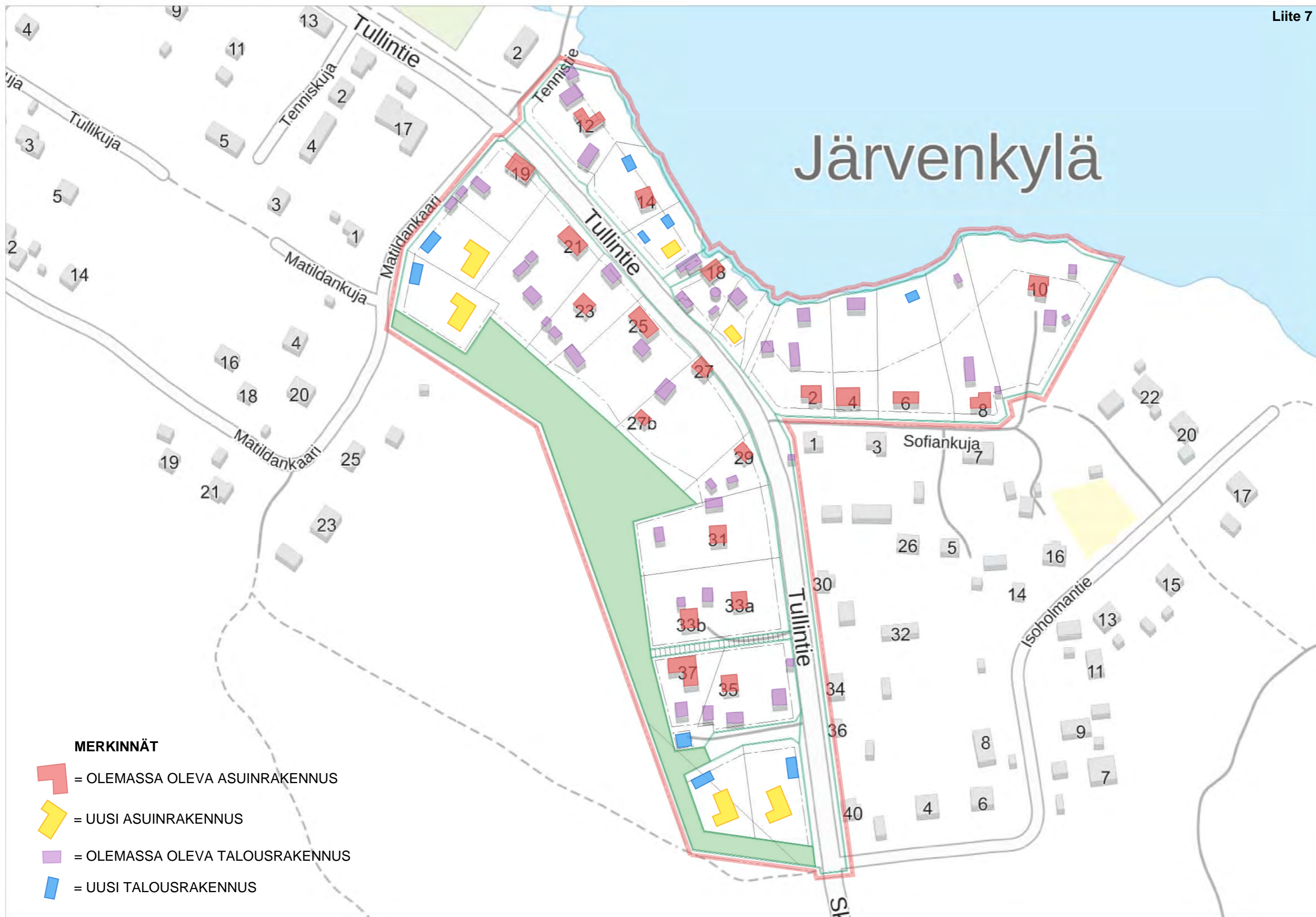
Yli 1500 m²m AO -rakennuspaikalle saa rakennusluokituksen sallissa pääasunnon lisäksi rakentaa enintään 80 k-m²m sivuasunnon erilliseen rakennukseen. Rakennuspaikalla ei kuitenkaan silloin saa olla enempää kuin kaksi asuntoa.

Erillispienalojen alueella saa omakotitaloissa harjoittaa myös majoitustoimintaa.

Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Alueella tulee noudattaa rakennusten muodon ja materiaalien suhteen yhtenäisyrakennustapaa. Rakennusten pääasiallisena kattomuotona tulee olla harjakatto joko tiilipintaisena tai konesaumattun pettikaton kaltaisina. Katon osuus julkisivun korkeudesta tulee aina olla pienempi kuin seinäjulkisivu.

TÄMÄN ASEMAKAAVA-ALUEEN TONTTIJAKO ON OHJEELLINEN.

- AO Erillispienalojen korttelialue.
- VL Lähivirkistysalue.
- LT Yleisen tien alue.
- LV-1 Venevalkama-alue, jolle saa sijoittaa saunan sille erikseen varatulle rakennuspaikalle.
- 3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- Osa-alueen raja.
- Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
- 33** Korttelin numero.
- 1** Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
- I** Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- 1/2 klu2/3** Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
- lu2/3** Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
- e=0.20** Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
- [] Rakennusala.
- [sr-1] Suojeltava rakennus. Rakennushistoriallisesti ja ympäristöllisesti arvokas paikallinen kohde.
- [at] Autallin tai muun talousrakennuksen rakennusala.
- Istutettava alueen osa.
- Katu.
- Ajoneuvoliittymän liikimääräinen sijainti.
- Jalankulkuväylä



Asemakaava ja asemakaavan muutos, Tullintie

Kaavan laatimisvaiheen kuulemisesta saadut lausunnot ja mielipiteet sekä vastineet niihin

Kaavaluonnos oli nähtävillä **4.12.2017-4.1.2018**

Sisällysluettelo

1. Lausunnot	2
1.1 Metsähallitus	2
1.2 Varsinais-Suomen maakuntamuseo.....	2
1.3 Varsinais-Suomen ELY-keskus.....	3
1.4 Liikelaitos Salon Vesi.....	6
1.5 Ympäristönsuojelu	6
1.6 Rakennusvalvonta	6
2. Mielipiteet	7
2.1 Yksityishenkilö	7
2.2 Yksityishenkilö	9
2.3 Yksityishenkilö	10
2.4 Yksityishenkilö	12
2.5 Yksityishenkilö	13
2.6 Yksityishenkilö	14
2.7 Yksityishenkilö	15
4. Muutokset kaavaluonnokseen	20

1. Lausunnot

1.1 Metsähallitus

Taustaa

Metsähallitus on perehtynyt Tullintien asemakaavaluonnokseen. Luonnos on laadittu asiantuntevasti ja siinä on hyödynnetty riittävästi erilaisia taustaselvityksiä. Selostuksesta pystyy helposti vertailemaan nykytilannetta kaavan aiheuttamiin muutoksiin.

Metsähallitus hallinnoi ja hoitaa Teijon kansallispuistoa, joka rajautuu kaava-alueeseen sen lounais- ja eteläpuolella. Myös Matildanjärven vesialue sisältyy kansallispuistoon.

Lausunto

Kaavan tarkoituksena on selkiyttää ja tarkentaa olemassa olevaa maankäyttöä sekä mahdollistaa kuuden uuden asuinrakennuksen rakentamisen. Erillispientalojen alueen (AO) ja kansallispuiston väliin jätetään kapea lähivirkistysalue (VL) mikä Metsähallituksen kannalta on kannatettavaa.

Mathildedalin jalankulun ja pyöräilyn perusratkaisut -liitteeseen Metsähallitus lausuu seuraavaa: jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden turvallisuutta parantavat toimenpiteet ovat kannatettavia. Kansallispuiston kävijät tutustuvat yhä enenevässä määrin Mathildedalin kylään sekä hyödyntämällä Matildanjärven kiertomahdollisuutta, että tutustumalla kylän palveluihin ja käyntikohteisiin.

Metsähallitus toivoo yhteydenottoa, mikäli jompikumpi vaihtoehto etenee, sillä kansallispuiston määräykset ja kiinteistöjen rajat saattavat vaikuttaa siihen, miten jalankulku ja pyöräily alueella voidaan järjestää.

Mahdollinen vastine ja muu kaavan valmisteluun liittyvän aineiston voi toimittaa Metsähallitukselle osoitteeseen kirjaamo@metsa.fi

Vastine:

Kevyen liikenteen ratkaisua ajatellen kaavassa varaudutaan VE2-vaihtoehtoon toteuttamiseen, kuitenkin todennäköisesti niin, että varaudutaan ainoastaan jalankululle tarkoitettuun korotettuun jalkakäytävään (leveys 1,75-2,0 m).

1.2 Varsinais-Suomen maakuntamuseo

Kaava-alue sijaitsee Perniön Mathildedalin kylässä Mathildedalin ruukin ydinalueen kaakkoispuolella. Kaavamutoksen tarkoituksena on selventää ohjeellista tonttijakoa sekä kaavoittaa kaupungin omistama maa-alue. Tavoitteena on myös selvittää niin viemätöintiin kuin kevyen liikenteen rakentamiseen liittyviä ratkaisujakin.

Pääosa kaava-alueesta kuuluu Talonpoikaisteijon kylään, jonka kantatila sijaitsee Teijon taajaman eteläpuolella, tien itäpuolella. Kylään muodostui useampia "torpparkulmia", joista yksi juuri Matildanjärven eteläpuolelle, nykyisen Järvenkylän taajaman alueelle. 1900-luvun alussa Tullin alueella suurin osa asukkaista kävi töissä Mathildedalin ruukilla eli alue kuuluu sitä kautta Mathildedalin ruukin kokonaisuuteen. Suurin osa asui tuolloin vuokralla ja maat kuuluivat edelleen Östergård-Västergårdin tilasta erotetulle Metsämaan tilan omistajalle.

Kaavaluonnoksessa on huomioitu ainoastaan kaksi rakennusta sr-1 merkinnällä, joista on kaavamääräyksessä ainoastaan todettu, että kyseessä on "Rakennushistorialisesti ja ym-

päristöllisesti arvokas paikallinen kohde". Yleismääräyksissä on määritetty joitain rakentamisen yleisperiaatteita, jotka kuitenkin ovat niin yleisiä, ettei niistä voi lukea mitään selkeää ohjetta, miten alueen yleisilmeen toivotaan kehittyvän. Todetaan että "Alueella tulee noudattaa rakennusten muodon ja materiaalien suhteen yhtenäistä rakennustapaa". Määräyksissä on todettu lisäksi, että rakennusten pääasiallisena julkisivu materiaalina tulee käyttää puuta ja että pääasiallisena kattomuotona tulee olla harjakatto joko tiilipintaisena tai konesaumattun peltikaton kaltaisina. Lisäksi on todettu, että katon osuus julkisivun korkeudesta tulee aina olla pienempi kuin seinäjulkisivu. Kaavaselostuksessa olisi hyvä olla ainakin muutama havainnekuva siitä, minkä tyyppisiä taloja kaavoittaja näillä määräyksillä alueelle tavoittelee, jotta mahdollisessa uudisrakentamistilanteessa olisi jotain johon rakennusvalvonta voisi tukeutua.

Koska kyseessä on Mathildedalin valtakunnallisesti merkittävän alueen läheisyydessä sijaitseva ja tuohon alueeseen toiminnallisesti kiinteästi kuuluva alue, tulee kaavan yhteydessä tarkastella aluekokonaisuutta ja sen rakennuskantaa, eikä pelkästään tukeutua vanhaan inventointiaineistoon, jossa inventointityön ja arvotusten pääpaino on ollut maakuntakaavoituksessa. Ainakin kaksi vanhaa, kulttuurihistoriallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta tärkeää rakennusta sijaitsee niin lähellä tietä, että ne ovat kaavassa jääneet tiealueelle. Tieratkaisut tulee tehdä niin, että alueen vanhaa rakennuskantaa ei liikenteen vaatimusten vuoksi tarvitse purkaa. Kun ollaan taajamassa, missä ajonopeuksien tulee olla matalat, on tiealuetta rajaava vanha rakennus parempi hidaste kuin keinotekoinen pomppu tai tolppa.

Varsinais-Suomen maakuntamuseo toteaa lausuntonaan, että kaavassa tulee alueen rakennuskantaa tarkastella kokonaisuutena ja laatia kaavaan sellaiset suojelu- ja rakennustapamääräykset, että alueen yleisilme säilyy vaikka alueen rakennuskanta uudistuisikin aikaa myöten. Olemassa olevien vanhojen rakennusten säilymistä ei tule kaavamääräyksillä vaikeuttaa.

Vastine:

Kulttuuriympäristön säilymistä turvaavia kaavamääräyksiä on täydennetty yleisiin määräyksiin. Lisätty alueellinen määräys, 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.

Rakennussuojelua koskevaa määräystä sr-1 on täydennetty seuraavasti: Rakennus edustaa erityisen hyvin paikallista rakennustapaa ja sillä on rakennushistoriallista, historiallista tai kyläkuvallista merkitystä. Rakennusta ei saa purkaa ja sen ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Rakennuksen rungon ja katon muotoa ei saa muuttaa ja julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Museoviranomaiselle tulee varata mahdollisuus lausunnon antamiseen rakennukseen kohdistuvista toimenpiteistä.

Rajattu maantien alue siten, että lausunnossa esiin tuotu rakennus on mahdollista säilyttää.

1.3 Varsinais-Suomen ELY-keskus

Salon kaupungin kaupunkisuunnittelu on pyytänyt Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) lausuntoa Mathildedalin Tullintien asemakaavan ja asemakaavan muutoksen luonnoksesta, joka on päivätty 14.11.2017 (liite).

Suunnittelualue sijaitsee Salon Perniön Mathildedalin kylässä, taajaman kaakkoisosassa rajoittuen osittain Matildanjärveen. Kaavaselostuksen mukaan asemakaavamuutoksen tarkoituksena on selventää ohjeellista tonttijakoa olemassa olevan maanomistuksen ja raken-

tamistilanteen mukaiseksi. Samalla tutkitaan kaupungin omistaman alueen kaavoittaminen. Tavoitteena on myös tarkastella rantarakennuspaikkojen saunojen sijoitteluun ja viemäröintiin liittyviä asioita sekä Tullintien kevyen liikenteen ratkaisuvaihtoehtoja ja aluevaraustarpeita.

ELY-keskuksen kannanotot

lähtökohdat

Koska alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, ohjaa asemakaavoitusta Salon seudun maakuntakaava (vahvistettu 12.11.2008). Suunnittelualue on maakuntakaavassa seudullisesti merkittävään kyläalueeseen (at) liittyvää maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M), jota ympäröi laaja retkeily- ja matkailutoimintojen alue (R), nykyään Teijon kansallispuisto.

suunnittelualue

kuuluu merkittävän rakennetun ympäristön aluekokonaisuuteen "Mathildedalin teollisuusmiljö" (sra 133). Tullintien yhteyteen on osoitettu ulkoilureitin merkintä suunnittelumääräyksellä, että tarkemmassa maankäytön suunnittelussa tulee osoittaa reitin lopullinen sijainti.

Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY 2009)

"Mathildedalin ruukkiyhdyiskunta" sijaitsee lähes välittömästi suunnittelualueen länsipuolella. Tämä on tarpeen tuoda esille kaavaselostuksessa ja tarkastella kaavahankkeen vaikutuksia RKY-alueeseen.

alueiden käyttö

ELY-keskus pitää ongelmallisena suunnittelualueen käsittelyä ilman yleiskaavoitusta. Sekä liikenteellinen tarkastelu, mukaan lukien turvallisten kevyen liikenteen ja ulkoilureittien muodostaminen, että rakennetun ympäristön arvojen vaaliminen edellyttäisivät yleiskaavatasoista tarkastelua vähintään Mathildedalin kyläalueen osalta. Teijon kansallispuistoon kuuluva Matildanjärven kiertävä retkeilyreitti on myös keskeinen osa kaavahankkeen lähtökohtia. Nyt se on vain lyhyesti mainittu erillisessä liikenneselvityksessä.

Rakennetun ympäristön huomioon ottamisen osalta ELY-keskus yhtyy Varsinais-Suomen maakuntamuseon lausuntoon 28.12.2017.

ELY-keskuksen näkemyksen mukaan Tullintien asemakaavan muutosluonnos on rakennusoikeuksien osalta keskeneräinen. Rakentamisen maisemaan sopeutumisen kannalta olisi ainakin rantarakennuspaikoilla hyvä määritellä rakennusoikeus tehokkuusluvun sijaan kerrosaloina. Asemakaavassa on tarpeen määritellä rakennusoikeudet kaikelle rakentamiselle. Näin ollen pitäisi tarkentaa rakennuspaikkakohtaisesti kuinka paljon rakennusoikeutta on rakennusaloilla ja rakennusalojen ulkopuolisilla alueilla. Kaavalliset perustelut puuttuvat LV-1 alueen ja sen rakentamisen osalta. Myös tälle alueelle on tarpeen ilmoittaa rakennusoikeuden määrä.

Lisäksi todetaan, että mikäli Tullintien aluevarausta levitetään korttelin 34 puolelle, on kyseinen kortteli yleisen kaavoituskäytännön mukaan tarpeen ottaa kaavamuutosalueeseen.

liikenne

Koska aikanaan Teijon maantielle on asemakaavoissakin esitetty osalle matkaa varaus Mathildedalin taajaman itäosan kiertävälle ohikulkutielle, tulisi muutoksen kaavaselostuksessa käsitellä laaja-alaisemmin tätä väylävarausta ja perustella varauksesta luopumista.

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

Yleisesti tämä tulkitaan vanhoissa rakennuskaavoissa rakennuskaavatievaraukseksi, 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 rakennuskaavatie-/liikennealueen ulkopuolelle ja näin korttelialueille.

Yleisesti yhdystieluokan maanteille ei voi asemakaavoissa osoittaa maantien aluetta LT-merkinnällä (MRL 83 §). Huomioiden kuitenkin mahdollinen taajaman ohikulkutievarauksesta luopuminen sekä Teijon kansallispuiston aiheuttama lisääntyvä pitkämatkainen ajoneuvo- ja kevytliikenne katsoo ELY-keskus, että Tullintielle voitaisiin osoittaa maantien alue LT-merkinnällä. Kuitenkin kevyen liikenteen väylän toteuttamisedellytykset Tullintielle osana maantietä ratkeaa lopullisesti vasta tiesuunnitelman laadintaprosessin yhteydessä sekä hankkeen rahoituksesta päätettäessä.

Mikäli kevyen liikenteen väylä on tarkoitus toteuttaa Matildanjärventielle asti, tulisi myös asemakaava ulottaa ko. liittymään asti, koska nykyinen yleisen tien alue (LYS) lienee parantamiselle liian kapea. Samalla tulisi Matildanjärventien liittymä varustaa kaavassa nuolimerkinnällä. Mathildanjärventien aluevarausta ei näy lainkaan voimassa olevassa asemakaavassa.

Mikäli Tullintielle osoitetaan LT-alue, tulee kaikki tiesuunnitelmassa esitettävät liittymäpaikat osoittaa asemakaavamuutoksessa nuolimerkinnöillä. Katuliittymissä tulee osoittaa (ympäristöön soveltaen) ohjeiden mukaiset näkemäalueet muun maankäytön päälle nä-merkinnällä varustettuna. Suunnittelun yhteydessä tulee varmistua myös siitä, että tonttiliittymissä on riittävät näkemät myös kevyen liikenteen turvallisuuden kannalta.

alin rakentamiskorkeus

Suunnittelualue sijaitsee Matildanjärven rannalla, jonka luusuaan on rakennettu pohjapato. Pohjapadon määräämä MHW (keskiylivesi) on Matildanjärvessä vesioikeuden lupapäätöksen mukaan +39,60 N60 (+ 39,88 N2000). Ongelmana on se, että vanha pohja-aukko on jätetty rakennetun pohjapadon alapuolelle. Tämä luukun purkautumiskyky on rajallinen ja siitä todetaan vesioikeuden päätöksessä seuraavaa; ”Yliveden arvoa ei pystytä nykyisestä padosta puutteellisten tietojen vuoksi määrittämään, mutta nykyisen pohja-aukon rajallisen purkautumiskyvyn vuoksi se tulee kuitenkin olemaan sama kuin viimeisen 120 vuoden ajan”.

Riski on, että vanha pohjaluukku voi rikkoutua, tukkeutua ym. jolloin vedenpinta voi nousta lasku-uoman ylittävän Tennistien korkeudelle. Korkeusmallin perusteella tien korkeus on noin tasolla +41,00 N2000, joka olisi siten alin suositeltava rakentamiskorkeus. Tiepenkeereen korkeus on syytä tarkistaa maastomittauksella.

luonnonsuojelu

Kaavaselostukseen tulee liittää vähintään Natura-arvion tarveharkintatasoinen arvio kaavan vaikutuksista Teijon ylängön Natura-alueeseen. Lisäksi kaavan luonnosvaiheessa sekä ehdotusvaiheessa tulee kaavasta ELY-keskuksen ohella pyytää lausunto Teijon kansallispuistoa hallinnoivalta viranomaiselta eli Metsähallitukselta.

Liite Tullintien asemakaava ja asemakaavan muutos, luonnos 14.11.2017

Vastine:

Alueiden käyttö

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

muutos 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. Tullintien asemakaavamutoksessa on huomioitu MRL 39§: yleiskaavan sisältövaatimukset siinä määrin kuin laadittavan yleiskaavan ohjaustavoite ja tarkkuus sitä edellyttävät.

Kulttuuriympäristön säilymistä turvaavia kaavamääräyksiä on täydennetty yleisiin määräyksiin kuten on kuvattu alueellisen vastuumuseon lausunnon vastineessa.

Vaikutusten arviointia on täydennetty kaavaselostukseen.

Rakennusoikeuden määrä on osoitettu tehokkuusluvulla, jotta se vastaa nykyistä asemakaavaa ja on linjassa kaava-alueeseen rajautuvien korttelialueiden kanssa. Pääosin rakennusoikeuteen ei tule muutoksia nykyiseen. Tullintiehen rajautuvissa kortteleissa 32,33,38 ja 40 tehokkuus on 0,20 muualla 0,15. Tehokkuus vastaa Matildan alueen pientalokortteleiden tehokkuutta.

Liikenne

Kaavassa säilytettiin LT- merkintä huomioiden mahdollinen taajaman ohikulkutieverauksesta luopuminen sekä Teijon kansallispuiston aiheuttama lisääntyvä pitkämatkainen ajoneuvo- ja kevytliikenne ELY-keskuksen lausunnon mukaisesti. Lisättiin tarvittavat liittymänuolet.

Alin rakentamiskorkeus lisättiin kaavamääräyksiin lausunnon mukaisesti.

Luonnonsuojelu

Alueelta teetettiin arvio kaavan vaikutuksista Teijon Ylängön Natura-alueeseen. Metsähallitukselta pyydettiin lausunto (lausunto 1.1).

1.4 Liikelaitos Salon Vesi

Ei lausuntoa

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

1.5 Ympäristönsuojelu

Asian valmistelun yhteydessä on huomioitu alueen luonnonolot ja suojelutilanne. Luonnoksesta ei ole muuta kommentoitavaa.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

1.6 Rakennusvalvonta

Ei lausuntoa.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

2. Mielipiteet

2.1 Yksityishenkilöt

1. Kannanotto asemakaavan muutokseen
2. Tullintien tapahtumien historia 1960 - luvun alussa
3. Mahdollisuus lisämaan ostoon Salo kaupungin omistamalta maa - alueelta.

1. Viitataan Kaavoitusinsinööriin ----- kanssa käymiini puhelin keskusteluihin ja Mathildedalin Tullintiellä, Mäkirinnan (734-639-1-325) ja Kalliola (734-639-1-62, ostettu syksyllä 2015) kohdalla, käyimme keskusteluihin ja mielipiteisiin.

Olen samaa mieltä liikenteen kasvusta ja nopeuksien noudattamatta jättämisistä ko. 40 km/h-alueella. Raskaanliikenteen osuus on mielestäni suurempi kuin 5 % kokonaismäärästä. Ajoneuvokannassa on paljon hyvin raskaita kasetti-perävaunuja - ja tukkiperävaunuyhdistelmiä. Ns. tärinä-esteitä ei tielle ole saatu lukuisista pyynnöistä huolimatta. Maapohja ei ole savipitoista vaan vahvaa ja kovaa moreenia.

Tontin 734-639-1-13 Rantalan kohdalle ajateltu tien kavennus reunakivellä varmasti hidastaa liikennettä, mutta 3 metrin leveys on turhaa 2 - 2,5 riittää. Tällä ratkaisulla hyvin lähellä tietä oleva talo säilyy entisellään.

Mäkirinnan (734-639-1-325) ja Lahdenperä 2 (734-639-1-253) (rajapyykit 49,46,103 ja 102) kohdalla jälkakäytä ei saa olla niin leveä kuin ehdotuksessa on esitetty. Vastustan pyörätien tekemistä, koska eivät pyöräilijät niitä käytä nytkään. (TennistieMatildanjärventie 580 m)

Ns.kilpapyörää käyttävät ovat todella vaarallisia kävelijöille ja tulevat äänettömästi ja vauhti ko.kohdassa reippaasti yli 50 km/h.

Kävelytien rakentaminen järven puolelle on ok. Tennistieltä Sofian kujalle ja sitten oikeaa reunaa myöten kohti Matildanjärventietä kapeana jalkakäytävänä. Tällöin saadaan Sofiankujan kohdalle tärinä korokkeellinen suojatie jalankulkijoita varten, mikä myöskin pienentää ruuhkautumista Mäkirinnan vanhan portin kohdalla.

Mäkirinnan kohdalla on ratkaistava putkien veto maantien alitse, ennenkuin varsinaista pengertä aletaan laajentaa. Talon kellarin salaojaputket ovat hyvin syvällä maantien alla. Tarkoitukseni on vetää kunnallinen vesi saunarakennukseen ja pumppuasema jäteveden ylöstuomiseen nyk. kunnalliseen verkostoon. Samoin sähkö kaapelit vedetään tien alitse. Nykyistä ojaa aletaan täyttää vähitellen mahdollista rakentamista silmälläpitäen. Minä maksan luonnollisesti Mäkirinnalle ohjautuvat kustannukset. Kävely tien rakentamiseen liittyvät maansiirto ja putkitustyöt, jotka kuuluvat kaupungille, pitää saattaa luontoa säästään valmiiksi ja istutukset hoitaa kuntoon. Lumenaurauksesta lentävän jätteen kantomatkaa pitää rajoittaa tien kummaltakin puolen.

Mäkirinnan järven puolella olevan alueen käyttö parkkipaikkana pitää säilyttää.

Terhon luota tehty kävelytie merenrantaan on mielestäni sopivan levyinen ja kävely ja pyörätie Tennistieltä Terholle näyttää siltä kuin käytössä olisi alle 2 metrin alue.

2. 1960 -luvun alussa kunta aloitti maantien rakentamisen Mathildedalista - Skoilaan

Perniöön ja Kemiöön johtavalle maantielle. Tien rakentamista ajoi ahkerasti matildedalilainen kunnallispolitiikko. Kunta oli tuolloin rahavaikeuksissa ja junaili Teijon - Tehtaiden johdon kanssa kirjelmän, jonka perusteella kunta pakkolunastaa tien tarvitseman maa-alueen. Pakotteena käytettiin lopputilin uhkaa niille työntekijöille, jotka olivat työsuhteessa Teijon-Tehtaisiin, eivätkä luovuttaisi maata. Melkein kaikki olivat ko.tehtaan työntekijöitä. Isäni -----(2.9.1912-14.8.2010), Mäkirinnan omistaja ja hänen siskonsa -----(31.7.1906-31.3.1960) tytär ----- (29.4.1928-26.2.2013), joka oli silloisen Puistola - tilan omistaja, menettivät suhteellisesti eniten maata. ----- ei kyennyt vastustamaan pakkolunastusta. -----.

----- otti minuun yhteyttä Kaupunkisuunnitteluosastolta ja tapasimme 15.9.2010 aiheena tullin alueen kaavoitus. Laadin kirjeen Lahdenperän omistajan ----- kanssa -----17.9.2010, jossa toin esille emo Asian. (kts. skannattu kirje 2/1).

Olen yrittänyt selvittää Teitä viranomaisia varten eri tavoin kuinka suuri alue pakkolunastus oli. Isäni jäämistöstä ei löydy mitään dokumenttia. Mäkirinta suureni maaostolla Finnme-kano Oy:n konkurssipesältä 27.6.1983. Mäkirinta 2 1:252. Nytemmin alue on liitetty yhdeksi tontiksi. SARAKUM -rakennusinventointiaineistossa on merkintä, että järvenpuoleinen Mäkirinnan tontti olisi ostettu 1957. Luulen, että raportin tekijä on sekoittanut lisäoston Finnmekanolta ostettuun 1983.

Valokuvassa 2/2. olen piirtänyt vanhan tien päälle nykyisen, joka on 1,8 m ylempänä. Vanha tie ja -----nykyinen parkkipaikka olivat samassa tasossa. Valokuvassa 2/3. näkyy, että nykyisen tien alle on jäänyt koko vanha tie. Valokuvassa 2/4. näkyy tilanne vanhasta kartasta. Mäkirinnan tilasta ei ole erotettu Puistolaa, eikä Kalliolaa. Tie kaartaa hyvin pitkälti nykyiselle Sofiankujalle. Kuvassa 215, joka on kartasta piir. M-dal24/5 38.Puistolan tila on erotettu, mutta ei Kalliolaa.

Kuvassa 2/6, joka on jäljennös lohkomistoimituksesta 41410 (piir. 3.10.1957).

Kuva on suurennettu, mutta olen yrittänyt saada mitat ulos rajamerkinästä 4=>5 -56 m. Nykyinen rajamerkki n:o 5. on 42 m:n päässä rajatolpasta 4. => joten rajatolppa on siirtynyt n. 14 m. Ko. Rajatolpasta on matkaa nykyisen tien valkoiseen sivuviivaan 2,5 m. Tien leveys tässä kohtaa 5,8 m.

Jos ei tunne historiaa, on vaikeaa hahmottaa kokonaisuutta. 3.20.3.2013 oli Matildatalolla kaavoitusta koskeva tiedotus tilaisuus. Maanomistajilta pyydettiin kannanottoa senhetkiseen kaavoitusehdotukseen ja tuotiin esille myöskin mahdollisuus ostaa lisämaata Salon kaupungin omistamalta alueelta. Tämän tilaisuuden jälkeen lähetin Kaavoitusinsinööri -----lle sähköpostilla kirjeen liitteineen 11.4.2013. (kts. skannaus 2/7.)

Asemakaava ja asemakaavan muutospaperissa kohdassa 4.4.2 on maininta " Eräät maanomistajat ovat myös toivoneet mahdollisuutta ostaa kaupungilta lisämaata liitettäväksi nykyisiin rakennuspaikkoihin ". Tulkitsen suunnitteluosaston piirtämää karttaa (suurennettu skannaus kuva 2/8), niin että esittämäni alue olisi ostettavissa. Lisämaalla olisi meille käyttöä, vaikka se onkin kalliota ja osittain ohutta metsämaata.

4.5.4 kohdan Asemakaavaratkaisun perusteet otan esille myöhemmin, ovat myöskin aktuelleja.

Toivon, että pääsemme lisämaanostossa eteenpäin mahdollisimman nopeasti. Katson, että kohdat 1 ja 3 voitaisiin käsitellä yhtenä asiana.

Lisäys kohtaan 1. 11.12.2017 päivättyyn kirjeeseen Kannanotto asemakaava muutokseen Tullintie 27, tila Mäkirinta (734-639-1-325)

1. Suurennetussa karttakopiossa B. (20.1.2012) Rakennusala osoittava viiva on piirretty

rantasaunan järvenpuoleiselle alueelle. Tästä asiasta on sovittu ja keskusteltu monta kertaa.

2. Olen suurentanut kaavamuuospapereiden joukosta Liitteen 1. (sivu 15)

A.Rakennusala osoittava viiva kulkee tässä kartassa saunan maantienpuoleisella alueella. Näiden viivojen mukaista rajoitusta en hyväksy. Tämä kohta pitää korjata. Tämä viiva -- -- .----- . ----- on näkyvässä varsinaisen kirjeen kohdassa 2/7olevan kirjeen 11.4.2013 liitteessä (Muutosehdotukset ja mahd. Lisämaan osto)

Liitteet 8 kpl

Vastine:

Kaavamuutos mahdollistaa kävely- ja pyöräilytien toteuttamisen. Päätökset mahdollisesta toteutuksesta ja valittavasta vaihtoehdosta tehdään erikseen.

Teijo-Mathildedalin osayleiskaavassa osoitetun uuden Teijontien linjauksesta (alueellinen pääväylä) on neuvoteltu Varsinais-Suomen ELY-keskuksen Liikennevastuun alueen 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.

Teijontie-Bremerintie-Tullintielle on toteutettu kylätie n. 1,3 km., josta on saatu hyviä kokemuksia ja jätetty pysyvästi kylätieksi. Lisämaan osto on mahdollistettu kaavaehdotukseen korttelirajaa muuttamalla. Muut kannanotossa esiin tuodut asiat eivät liity kaavamuutokseen.

2.2 Yksityishenkilöt

Allekirjoittaneet (nimet poistettu), tilojen Kivimäki 1:94 (uusi no 1:327) ja Iltala 1:95 omistajina, esitämme Tullintienasemakaavasta ja sen muutoksesta seuraavaa.

Omistamme tilat Kivimäki 1:94 ja Iltala 1:95 ovat syntyneet aikanaan sukulaisten kesken tapahtuneessa Iltalan tilan osituksessa 18.04.1951. Tässä ositustoimituksessa on tilan 1:94 hyväksi perustettu rasiteoikeus veneen pitämistä varten tilan 1:95 alueella, joka sijaitsee Iltalan tilan Matildajärven rantapalstalla Tullintien pohjoispuolella.

Asemakaavaluonnoksessa tämän tilaan 1:95 kuuluva palsta on varustettu merkinnällä LV-1, venevalkama-alue. Asemakaavamääräyksen mukaan alueelle saisi sijoittaa saunan sille erikseen varatulle rakennusosalalle.

Vastustamme jyrkästi tilaan 1:95 kuuluvan rantapalstan osoittamista asemakaavassa IV-1 alueeksi. Mielestämme koko aluevaraus perustuu rasiteoikeudesta johtuvaan palstan luonteen väärin ymmärtämiseen. Palstan Matildajärveen rajoittuva ranta on erittäin jyrkkä ja täysin sopimaton käytettäväksi laajemmin ja yleisesti venevalkamana.

Kivimäen tilan 1:94 hyväksi perustettua rasiteoikeutta, joka perustuu sukulaisten keskenään tekemään sopimukseen ja järjestelyyn, ei tule asemakaavan muutoksella puuttua taikka muuttaa.

Vaadimme, että Iltalan tilaan 1:95 kuuluva rantapalstalle osoitetaan rakennusala, jolle saa rakentaa saunarakennuksen eli että asemakaavassa vain vahvistetaan olemassa oleva tilanne.

Pidämme asemakaavaluonnokseen merkittyjä jalankulku- ja pyörätievarauksia ylimitoitettuina. Jalankulkuyhteys on täysin riittävä eikä jalankulun turvaava väylä turmele täysin olemassa olevaa kylämiljöötä, joka maakuntakaavankin mukaan on seudullisesti tärkeä.

Mitä muuten tulee kevyen liikenteen väylän sijoittumiseen, niin Sofiankujan jälkeen jalan- kulku tulisi sijoittaa Tullitien eteläpuolelle, jossa sijaitsevien rakennuspaikkojen kohdalla Tullitien varressa on tyhjää tilaa.

Mielestämme kaavoittajan tulisi tutkia ja selvittää kevyen liikenteen ohjaamista pitkin Sofiankujaa, jonka loppu päästä on jo valmis kulku-ura suoraan Luontotalolle.

Lopuksi pyydämme, että meille toimitetaan erikseen tieto asian tultua käsiteltyksi lautakunnassa.

Vastine:

Venevalkaman kaavamerkintä on muutettu kaavaehdotukseen merkinnäksi RA eli lomarakennusten korttelialue, johon on mahdollista toteuttaa 30 kerrosneliömetrin kokoinen saunarakennus.

Kaavamuutos mahdollistaa kävely- ja pyöräilytien toteuttamisen. Päätökset mahdollisesta toteutuksesta ja valittavasta vaihtoehdosta tehdään erikseen.

2.3 Yksityishenkilöt

Haluamme tuoda kannanottomme yllä mainittuun Tullintietä koskevaan asemakaavan muutokseen.

Kirjeemme on kannanotto seuraavien kiinteistöjen osalta:

** Heinola, 586-486-1-114, omistaja -----, hallinta -----*

** Lepola, 586-486-1-163, -----*

Huolenamme Tullintiellä on jo useamman vuoden ollut Tullintien liikenne. Liikennettä on paljon ja tiellä kulkee myös raskas liikenne. Nopeusrajoitus on 40 km/h, jota juuri yksikään autoilija ei noudata. Meikin olemme vuosien saatossa monien muiden tapaan toivoneet tielle hidasteita, mutta niitä ei ole saatu vedoten hankkeen korkeaan hintaan.

Ymmärrämme hyvin, että niin "turisteille" kuin asukkaille pitää olla turvallinen reitti luontoon. Kuitenkin haluamme tuoda esiin muutaman huolenaiheen, joka meillä on esitetystä asemakaavamuutoksesta. Ja sen vuoksi haluammekin tuoda esiin muutaman ehdotuksen hankkeeseen liittyen, jotka paremmin takaavat Mathildedalin historiallisen kyläympäristön säilymisen sekä Tullintien asukkaiden tonttien säilymisen koskemattomina.

Kuten alussa on mainittu edustaa tämä kannanotto kahta kiinteistöä Tullintien molemmin puolin. Kiinteistöt sijaitsevat Tullintien pohjois- ja eteläpuolella ja siten molemmilla ehdote- tuilla muutoksilla on negatiivinen vaikutus kumpaankin tahansa kiinteistöön:

** Kiinteistön tontin pieneneminen, jos kävelytie tulee Tullintielle ja sen vaikutus viihtyvyy- teen ja jälleenmyyntiarvoon .*

** Kiinteistöjen yksityisyys häviää pitkäksi aikaa johtuen aitojen ja istutusten poistamisesta kävely tien rakentamisesta Tullintielle. Lisäksi kävelijät tulevat entistä lähemmäksi taloa (varsinkin Lepolan puolella). Kävelijämäärät ovat todella suuria kesäsesonkin aikaan (usei- ta satoja) ja he ovat usein uteliaita ja meluisia. Nyt nämä ihmismassat tulevat lähes "iholle" ja pystyvät melkein katsomaan suoraan taloon sisälle.*

Syy kävelijämäärien lisääntymiseen on Matilda-järven kasvanut suosio kansallispuiston myötä. Kävelijämäärät ovat suuria ja heidän mukanaan myös paljon lemmikki koiria, jotka tekevät tässä tapauksessa jätöksensä ihan tontin rajalle, jollei jopa tontille. Luontopolku, jota kävelijät kulkevat on osa Teijon kansallispuistoa ja kulkee suurimmaksi osaksi luonnon keskellä. Kuitenkin Tennistieltä lähtien polku kulkee Tullintiellä.

Meidän ehdotus on, että polun pituus Tullintiellä minimoidaan niin paljon kuin mahdollista ja samalla kulkeminen luonnossa maksimoidaan niin paljon kuin mahdollista. Sen vuoksi

olisi luonnollista, että polun reitti jatkuisi Sofiankujalta kohti Matilda-järveä ja sieltä lyhyttä metsäreittiä pitkiin yhdistyisi olemassa olevaan luontotiehen ja tielle, joka menee Luontotalolle.

Koska tämä järjestely vähentäisi huomattavasti kävelijöitä Tullintiellä, ei Sofiantien jälkeen olevaa kävelytieta tarvittaisi Tullintiellä. Lisäksi tämä tulisi varmasti halvemmaksi ja moraalisesta paremmaksi vaihtoehdoksi, kun jo olemassa olevaa reittiä voitaisiin hyödyntää ja vaikutukset asukkaiden tontteihin olisivat minimaaliset. Sen sijaan Perniön suunnalta tultaessa Tullintielle ehdottaisimme muutamaa hidastetta lisäturvaksi kävelijöille ja varsinkin kylän varsinaisille asukkaille. Myös Mathildedalin toisessa merenpuoleisessa päässä on tehdyn kävely tien jälkeen kulku olemassa olevaa reittiä pitkin alpakoiden alueiden vierestä, ilman, että meren päädyssä olevien tonttien maata on lunastettu kävelytieta varten. Samoin on tehty tenniskenttien kohdalla. Näillä alueilla on pyritty välttämään mahdollisimman paljon jo asuttujen tonttien alueille rakentamista.

Toivomme, että lopullisessa ratkaisussa päädytään vaihtoehtoon, jonka vaikutukset ovat mahdollisimman pienet itse Salon kunnan asukkaille. Mikäli antamamme ehdotukset eivät ole mahdollisia ja Tullintielle rakennetaan kävelytie edellyttäimme, että siitä koituvat haitat ovat kirjeessämme mainituille kiinteistöille mahdollisimman vähäiset:

** Mitä tahansa rakenteita tai istutuksia poistettaessa/vahingoittaessa tulee ne asentaa/istuttaa uudelleen vastaavalle paikalleen, samassa määrin ja Salon kaupungin toimesta. Näistä töistä ei pidä tulla mitään kustannuksia tai työtä kiinteistön alkuperäiselle omistajalle.*

** Mikäli niinkin radikaaliin ratkaisuun päädytään, että asukkailta lunastetaan pieni osa tonttia, tulee sen määrän olla niin vähäinen kuin mahdollista ja siitä on korvattava alkuperäiselle omistajalle markkinahintaan perustuva korvaus. Lisäksi tässäkin tapauksessa rakenteisiin tai istutuksiin kohdistuvat vahingot on korvattava ja työ tehtävä Salon kaupungin toimesta. Alkuperäisiä asukkaita ei tule velvoittaa hankkimaan rakenteita, istutuksia eikä tekemään näiden uudelleen rakentamista tai istutusta. I*

** Toivomme, että kävelytie voisi olla niin kapea kuin mahdollista välttämällä leveitä pientareita ajotien ja kävelytien välissä, jotka vaatisivat vain lisäämään lunastuksia.*

** Tien rakentamisessa on otettava erityisen tarkasti huomioon kiinteistöjen sähkö- ja viemäri-liitännät ja näistä töistä ei saa tulla mitään haittaa asukkaille. Myös rakentamisesta ei tule aiheutua mitään haittaa infran lisäksi muille rakenteille.*

Toivomme ja luotamme siihen, että Salon kaupungin kaupunkisuunnittelu aidosti ottaa huomioon asukkaiden/omistajien huolet ja rakentavat ehdotukset ja pyrkii löytämään vaihtoehdon, joka on kaikille osapuolille mahdollisimman vähän kuormittava ja että erityisesti haitat yksittäisille tontin omistajille ovat erittäin vähäiset. Uskomme siihen, että kaupunkisuunnittelu pyrkii kaikin keinoin ratkaisuihin, jossa kunnioitetaan toisten tontteja ja niiden lunastaminen pitäisi olla viimeinen keino.

Jos mahdollista täydentäisimme aiemmin lähettämäämme kannanottoa asianumeroon 995/10.02.03/2013.

Tontin Matilda (734-639-1-2) osalta, jonka omistaja ----- on haluaisimme tuoda esiin, että kiinteistö on varsin pieni ja jos se kohdalta lunastetaan maata, jää kiinteistön tontti vielä pienemmäksi. Ei liene reilua, että kovin pienestä tontista otetaan vielä leikkaus pois. Toivomme tähän löytyvän muita ratkaisuja.

Vastine:

Kaavamuutos mahdollistaa kävely- ja pyöräilytien toteuttamisen. Päätökset mahdollisesta toteutuksesta ja valittavasta vaihtoehdosta tehdään erikseen. Muut kannanotossa esiin tuodut asiat eivät liity kaavamuutokseen, vaan liittyvät mahdolliseen toteutusvaiheeseen.

2.4 Yksityishenkilö

Minä allekirjoittanut -----, Ahola-nimisen tilan Rno 1:48 omistajana, esitän laaditusta Mathildedalin Tullitien asemakaavasta ja sen muutoksesta kunnioittavasti seuraavan.

Valmisteltavana oleva asemakaavan muutos, siltä osin kuin siinä on esitetty kevyen liikenteen väylän rakentamisesta Tullitien varteen Tennistien ja Matildajäventien väliselle osuudelle perustuu ja rakentuu kaikilta osin Rambollin laatimaan esitykseen "Mathildedalin ja-lankulun ja pöyräilyn perusratkaisut". Mainitun esityksen pohjalta laadittu asemakaavan muutos rakentuu sille vaihtoehdolle, että kevyen liikenteen väylä rakennetaan yhdistettynä jalan kulku- ja pyöräväylänä, joka sijoitettaisiin Tullitien pohjoispuolelle eli Mathildajärven puoleiselle sivustalle (kaavaselostus s.9).

Rambollin paperi on selvityksenä puutteellinen eikä siinä ole otettu edes huomioon maankäyttö- ja rakennuslaissa asemakaavalle asetettuja uusia sisältövaatimuksia.

Rambollin selvityksessä on jätetty täysin huomiotta ja niin ollen käsittelemättä paras ja luonnollisin vaihtoehto, jonka mukaan kevyen liikenteen väylä sijoitetaan Sofiankujaa pitkin Sofiankujan ja Isoholmantien yhtymäkohtaan, josta lähtee valmis polku suoraan Metsähallituksen Luontotalolle. Sofiankuja muodostaa jo nykyisellään valmiin ja kaikin puolin riittävän kulkuväylän kevyelle liikenteelle. Sofiankuja voidaan tarvittaessa varustaa liikenne-merkillä, jonka mukaan moottoriajaneuvolla ajo tontille on sallittu.

Asemakaavan selostuksessa (s. 8) todetaan, että Mathildedal on 12.11.2008 vahvistetussa Salon seudun maakuntakaavassa luokiteltu seudullisesti merkittäväksi kyläalueeksi. Maakuntakaavan ohjeena oleminen merkitsee ja tarkoittaa sitä, että yleispiirteisen kaavan laatimisen yhteydessä tehdyt selvitykset, jotka, kuten nyt on tapahtunut, on ilmaistu toteamuksella " seudullisesti merkittävä kyläalue", on otettava huomioon asemakaavan laatimisen perustana eikä tällaisista tosiasioista poikkeaminen ole mahdollista kuin rajoitetusti (hallituksen maankäyttö- ja rakennuslain säätämiseen johtanut esitys, HE 101/1998 vp s. 79).

Maankäyttö- ja rakennuslakia edeltäneen vuoden 1958 rakennuslain aikana turmeltiin useita kyläraitteja erityisesti teiden ja katujen korkeusasemien muutoksilla ja kevyen liikenteen väylien rakentamisella. Jotta tämän kaltaisella rakentamisella tapahtuvalta ympäristön turmelemiselta vältyttäisiin, sisällytettiin maankäyttö- ja rakennuslaissa asemakaavaan uusina sisältövaatimuksina, että rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaatia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Tullitien ympäristö muuttuisi radikaalilla tavalla, jos vanhan kyläraitteita levennettäisiin yli kolmen metrin leveyden edellyttämällä jalan kulku- ja pyöräväylällä.

Asemakaavan muutoksella ei saa myöskään aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen.

Elinympäristön heikentämiskielto tarkoittaa muun muassa sitä, että esimerkiksi liikenneväylä tai muuta häiriötä tuottava toiminto, joka on välttämättä sijoitettava jonnekin, on sijoitettava vähiten elinympäristöä heikentävällä tavalla ja sellaiseen paikkaan, jossa mahdollisimman vähäisen henkilömäärän elinympäristö heikkenee (em. HE 101/1998 vp s. 79). Kuntatasolla sen arvioiminen, mikä mahdollisista kaavavaihtoehdoista valitaan, ei ole kunnalle kuuluvaa tarkoituksenmukaisuusharkintaa. Kunnan asukkaana ja kiinteistönomistajana minulla on aina oikeus odottaa, että kaava-asiassa päädytään ratkaisuun, joka tuottaa minulle pienimmän mahdollisen haitan, jos ja kun se vain voi tapahtua kaavoituksen tavoitteita ja sisältövaatimuksia syrjäyttämättä ja siirtämättä haittaa yhtä suurena tai suurempana muiden kärsittäväksi.

Mikäli yhdistetty jalankulku- ja pyörätie rakennettaisiin kaavaselostuksen mukaisesti Tullitien pohjoispuolelle merkitsisi tämä sitä, että asuinrakennuksen ja Tullitien välissä oleva kasvisto ja sireeniaita poistettaisiin ja uusi väylä rakennettaisiin muutaman metrin päähän Tullitielle avautuvien ikkunoitteni eteen. Kun Tullitien korkeusasemaa on jo aiemmin eri yhteyksissä nostettu alkuperäisestä asemastaan syntyisi tilanne, jossa uusi väylä sijoittuisi ikkunoitteni tasalle ja väylältä avautuisi esteetön näkymä rakennuksen sisätiloihin. Rakennuksen sisätiloissa olisi kuin näyteikkunassa.

Tällainen ratkaisu ei täytä asemakaavalle laissa asetettuja sisältövaatimuksia. Asemakaavaehdotuksen mukaan syntyvä tilanne on täysin vältettävissä ohjaamalla kulku Sofiankujan kautta Luontotalolle. Jo näin ei jostain syystä haluta menetellä, niin kulkuyhteys on Sofiankujan jälkeen ohjattava Tullitien eteläpuolelle, jossa olevien rakennuspaikkojen edessä on runsaasti vapaata tilaa eikä tienyhteyden rakentamisesta siten aiheudu merkittävää haittaa rakennuspaikkojen omistajien viihtyvyydelle taikka heidän elinympäristönsä heikkenemistä.

Pidän suunnitellun kulkuyhteyden rakentamista ylipäänsä tarpeettomana yhdistettynä jalankulkua pyörätienä: jalankulkuväylä yksin on riittävä, sillä mahdolliset pyöräilijät liikkuvat nykyisellä Tullitiellä samaa nopeutta kuin autot.

Kiinnitän lopuksi huomiota myös siihen, että kaavaselostuksessa (s. 9) mainitaan yhdistetyn jalankulku- ja pyörätien edellyttävän tiealueen leventämistä paikoin 1-2 metriä. Liikenneviraston ohjeen "Jalankulku- ja pyöräväylien suunnittelu", jonka Ramboillikin on s. 11 otanut suunnitelmansa perustaksi, väylän leveys on 3,25 metriä. Tällä eroavuudella on suuri merkitys arvioitaessa suunnitellun hankkeen lopputulosta MRI54 §:ssä säädettyjen asemakaavan sisältövaatimusten kannalta.

Pyydän, että minulle toimitetaan erikseen tieto asian tultua lautakunnassa käsiteltyä.

Vastine:

Kaavamuutos mahdollistaa kävely- ja pyöräilytien toteuttamisen. Päätökset mahdollisesta toteutuksesta ja valittavasta vaihtoehdosta tehdään erikseen.

2.5 Yksityishenkilö

Tullintien liikenne on lisääntynyt huolestuttavasti kansallispuiston perustamisen jälkeen. Kävelijöiden, pyöräilijöiden ja autoilijoiden määrät ovat moninkertaistuneet kapealla väylällä. Autoilijoiden nopeudet ylittävät selvästi rajoitukset ja eritoten raskaan liikenteen käytös huolestuttaa. On perusteltua rakentaa tielle oma väylä jalankulkijoille. Uusi väylä tulee toteuttaa vanhaa ympäristöä kunnioittaen ja samalla huomioiden ne kiinteistöt, jotka jo Perniön kunnan aikana luovuttivat maata tien perustamiseen.

Kevytväylä tulee suunnitella vain jalankulkijoille. Maantiestä on tullut kesäisin suosittu reitti kunto- ja kilpapyöräilijöille. He käyttävät väylänään pelkästään maantietä ja nopeudetkin lähentelevät autoilijoiden vastaavia. Pyörätien käyttäjät olisivat pieni marginaaliryhmä, jos sitäkään. Väylä tulisi suunnitella ehdotuksen mukaisesti Sofiankujalle asti järven puolelle, mutta Sofiankujan jälkeen ehdotuksen VE2 mukaan siirtyä eteläpuolelle. Tällä olisi rauhoittava vaikutus liikenteelle. Tänä päivänä autoilijat jarruttavat ensi kerran vasta Sofiankujan mutkan jälkeen. Mikäli hidaste tehdään vain luontotalon tienhaaraan, nousevat nopeudet uudelleen korkeiksi ennen uutta suunniteltua kapeikkoa, josta kesäaikana muodostuu aika-ajoin sumpu.

Väylän siirto eteläpuolelle Sofiankujan jälkeen palvelee myös nykyistä rakennuskantaa, kulkisihan väylä muuten aivan talojen seinustoja myötäillen. Talviauraus on jo nykyisin ongelma parille kiinteistölle. Eteläpuoleinen reitti ei aiheuta kenellekään suuria uhrauksia rakennusten sijaitessa kauempana.

Lahdenperän kohdalla aluetta suojaava puusto poistuu kokonaan uuden kevytväylän tieltä. Alue tulee maisemoida tämän johdosta mahdollisimman hyvin, samoin on huomioitava sade- ja sulamisvesien johtaminen järveen.

Lahdenperä 1 ja 2:

Käsitelläänkö tontteja rakennusoikeudellisesti yhtenä tonttina?

Voiko sivuasunnon sijoittaa jommallekummalle tontille vapaasti?

Ellei näin ole, tontit tulee yhdistää. Katsomme myös, ettei rakennusalueeksi rajoitettu alue ole tasapuolinen nykyisen rakennuskannan kanssa.

Sofiankuja:

Sofiankuja tulee säilyttää nykyisellään. Kujan rakennukset ovat suurelta osin 1800-luvun lopulla tai 1900-luvun alussa rakennettuja. Kuja on ”valmiiksi” rakennettu ja on maisema 100 vuoden takaa. Kujan leventäminen muuttaisi maisemaa peruuttamattomasti ja olisi kiinteistöille raskas isku.

Vastine:

Kaavamuutos mahdollistaa kävely- ja pyöräilytien toteuttamisen. Päätökset mahdollisesta toteutuksesta ja valittavasta vaihtoehdosta tehdään erikseen.

Sofiankujan osalta nykyisen kaavan mahdollistama katualueen lunastaminen on tehty ja kiinteistörajoihin ei tule muutoksia tämän kaavan yhteydessä.

Kiinteistöt Lahdenperä 1 ja 2 muodostavat yhden rakennuspaikan ja rakennusoikeus määritellään sen mukaisesti. AO-rakennuspaikalle saa rakennusoikeuden salliessa pääasunnon lisäksi rakentaa enintään 80 k-m²:n sivuasunnon erilliseen rakennukseen. Rakennuspaikalla ei kuitenkaan silloin saa olla enempää kuin kaksi asuntoa. Sivuasunto voi sijaita kummallakin tahansa kiinteistöistä.

2.6 Yksityishenkilö

Haluamme tuoda esille seuraavat asiat ja toiveemme Tullintien kaavamuutoksen ja tilan Rantala 1:13 osalta.

Vanhan rakennuksen säilymisen turvaaminen

Kaavamuutoksessa tulee huomioida tien puolella olevan vanhan rakennuksen säilyminen. Kaavassa on esitetty tiealueen leventämistä rakennuksen kohdalla vielä aiempaa enemmän. Rakennus on 1800-luvun lopulta ja se on kunnostustoimenpiteiden vuoksi hyvässä kunnossa. Rakennus on vanhimpia Tullintien varrella ja se kuuluu olennaisesti ympäristöön.

Museoviraston kohdeinventoinnissa 1992 (liite 1) mainitaan, että vanha rakennus edustaa kylän vanhaa säilynyttä rakennuskantaa ja maisemallisesti toisen rakennuksen kanssa ne muodostavat kauniin kokonaisuuden. Inventoinnissa oltiin huolestuneita silloisen kaava-suunnitelman muodostamasta uhasta. Rakennus sijaitsi aiemmin osittain valtion maalla, mutta raja on siirretty v.2008 siten, että rakennus on kokonaan Rantalan alueella. Liite 2. Vallitsevaa tilannetta ei nyt ole riittävästi huomioitu, sillä rakennuksen jääminen yli puolelta osaltaan tiealueelle, merkitsee vakavaa uhkaa rakennuksen säilymiselle. Vanhan rakennuksen jäämistä pääosin tonttialueen ulkopuolelle ei ole kaavaselostuksessa mainittu. Selvityksen Mathildedalin jalankulun ja pyöräilyn perusrakaisut kansi- ja muista kuvista näkyy, että rakennus on olennainen osa alue näkymää. Ks. Liite 3. Tässä selvityksessä rakennus on huomioitu ja sen kohdalle on suunniteltu tielle kaivattu kavennettu hidaste. Tarvittava tiealueen levennys on pienemmin uhrauksin saatavissa tien vastakkaiselta puo-

*lelta, jossa on leveästi rakentamatonta maata. Kaavaselostuksen liitteen 5 havainnekuvas-
sa vanha asuinrakennus on virheellisesti merkitty talousrakennukseksi.*

Rakennusoikeus

Viereisessä korttelissa 38 on pieniä tontteja ja rakennusoikeus lu2/3, e=0,20. Korttelissa 39 tontit kahta lukuunottamatta ovat huomattavan suuria ja rakennusoikeus e=0,15. Mainitut kaksi pientä tonttia ovat eriarvoisessa asemassa alueen muihin tontteihin nähden huomattavasti pienemmän ja olemassa olevaa rakennuskantaa vähäisemmän rakennusoikeuden johdosta.

Rantalan päärakennuksen I-kerroksen kerrosala on 91m² jonka lisäksi rakennusoikeuteen laskettavaa alaa on kellarissa sekä ullakolla. Kaavan kerrosmerkinnän mukaan rakennus voisi olla yhteensä 197m², mikä suunnilleen on toteutunutkin.

Vanhemman yksikerroksisen asuinrakennuksen kerrosala on noin 42m² ja huvimajan 18m². Näistä kaikista laskettu yhteenlaskettu kerrosala on noin 257m².

Tehokkuusluku 0,15 1050m²:n rakennus paikalla (tilan ala) mahdollistaa vain 157m² rakennusoikeuden, joka on huomattavan pieni olemassa olevaan rakennuskantaan nähden.

Näille kahdelle tontille tulee osoittaa rakennusoikeudeksi vähintään olemassa oleva kerrosala.

Venevalkama

Venevalkamalle LV -1 ei käytännössä ole mahdollisuutta rakentaa kaavassa esitetyssä laajuudessa, sillä rakennusalan kohdalla tilan leveys on vain 9-10 metriä. Rakennusten etäisyyden rajasta tulee olla 4 metriä, muista rakennuksista 8m. Nykyinen luvatta tehty saunarakennus on liian lähellä Rauhalan päärakennusta paloturvallisuutta rikkoen, eikä tätä tilannetta tulisi kaavalla edesauttaa. Palotarkastaja ei ole puoltanut ko. laajennuksen lupahakemusta paloturvallisuuspuutteiden vuoksi.

Liitteet: Museoviraston kohdeinventointilomake, Kartta rajankäynnistä, Valokuva rakennuksista

Vastine:

Kulttuuriympäristön säilymistä turvaavia kaavamääräyksiä on täydennetty yleisiin määräyksiin. Lisätty alueellinen määräys, 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.

Rajattu maantien alue siten, että lausunnossa esiin tuotu rakennus on mahdollista säilyttää. Korttelin 38 rakennusoikeus on määritelty tehokkuudella 0,20, koska rakennusalueen rajan etäisyys rannasta on noin 10 metriä, jolloin kaikki rakentaminen sijoittuu rakennusalan sisäpuolelle ja uutta rakentamista ei ole mahdollista toteuttaa lähemmäs rantaa kuten on tehty korttelissa 39. Rakennusvalvonnasta saadun selvityksen mukaan kaavaan osoitettu rakennusoikeus vastaa toteutunutta rakennusoikeutta ko. kiinteistöllä.

2.7 Yksityishenkilö

Asianumero 995/10.02.03/2013 Olen tyytyväinen siihen, että Salon kaupunki on vienyt eteenpäin Tullintie turvallisuusasiaa. Jalankulkijoita on enenevässä määrin liikkunut emon väylällä, jonka penkereet ovat melko olemattomat. Mahdollisen keveysliikenteenväylän ei kuitenkaan pitäisi rasittaa liikaa tontteja eikä tuhota olemassa olevia istutuksia/pensaita. Jos kunta suosii vaihtoehtoa, joka sijoittuu korttelin 34 puolelle, se tuhoaisi kaikkien sillä puolella olevien pensasaidat ja korkeuseroista johtuen väylä tulisi lähes ikkunan alle osalle

rakennuksista. Tien länsipuolella rakennukset ovat kauempana tiestä eikä sillä puolen ole kasvillisuuttakaan ja korkeusero on huomattavasti pienempi. Turvallisuuden kannalta pelkästään tarpeeksi korkeat (vertaa Salo ja Teijo) hidasteet pudottavat kyllä nopeuksia ja näin ollen toimivat hidasteena autoille ja lisäävät turvallisuutta. Jalkakäytävä olisi mielestäni riittävä vaihtoehto, lapsethan saavat pyöräilläkin sillä, ja muut pyöräilijät tulevat jo muutenkin maanteitä pitkin ja osannevat ottaa huomioon turvallisuustekijät myös kapeilla väylillä.

Vastine:

Kaavamuutos mahdollistaa kävely- ja pyöräilytien toteuttamisen. Päätökset mahdollisesta toteutuksesta ja valittavasta vaihtoehdosta tehdään erikseen.

3. 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. Täydennetyssä 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 luonto-

tyyppejä. Lisäksi suojelun perusteena ovat saukko ja liitorava. Arvion mukaan asemakaavojen toteutumisella ei ole suoria vaikutuksia Teijon ylänköjen Natura 2000-alueeseen, sillä rakentamisalue ei ulotu Natura 2000-alueelle eikä Natura-alueen läpi tulla linjaamaan uusia sähköjohdot, kaapeleita tai viemäriinjoja. Epäsuorina vaikutuksina on arvioitu rakentamisesta Matildanpurolle aiheutuvia kosteus- ja valaistusmuutoksia, melua, päästöjä ilmaan ja vesistöihin sekä ihmisten lisääntymisestä aiheutuvat häiriön ja kulumisen lisääntyminen.

Merkittävimäksi 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. Merkittävää 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 siikaattikallioiden 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 puuden 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 poisohjaamisen 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 ohjaamiseen 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:

Asemakaavamääräyksiä on täydennetty hulevesien ja istutusten osalta. Suurin osa lausunnossa esiin nostetuista asioista liittyivät Matidan Tammipuiston kaavamuutokseen. Tullintien kaavaan tehdyt muutokset ja kaavamääräysten täydennykset katsotaan olevan riittävät toimenpiteet, jotta Natura-alueelle kohdistuvat heikentävät vaikutukset voidaan välttää.

4. Muutokset kaavaluonnokseen

- LV-1 muutettiin RA-alueeksi, jossa on saunarakennuksen rakentamismahdollisuus.
- Täydennetty sr-1 kaavamääräystä.
- Lisätty sk-1 alueen rajaus ja määräys.
- Lisätty tarvittavat yleisen tien liittymänuolet.
- Lisätty kadun nimi kaava-alueelle muodostuvalle uudelle kadulle.
- Täydennetty yleisiä määräyksiä koskien rakentamistapaa, kyläkuva, piha-alueita, hulevesiä ja energiaa.
- Muutettu alin suositeltava rakentamiskorkeus vastaamaan ELY-keskuksen lausuntoa.
- Poistettu lause erillispientalojen alueella saa harjoittaa majoitustoimintaa.



ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSIÄ JA -MERKINTÖJÄ



Erillispientalojen korttelialue.



Lähivirkistysalue.



Loma-asuntojen korttelialue.
Alueelle saa sijoittaa saunarakennuksen, jonka rakennusoikeus on 30 m².



Maantien alue.



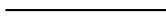
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

33

Korttelin numero.

1

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

30

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

I

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

1/2 k I u 2/3

Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

I u 2/3

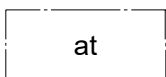
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

e = 0.20

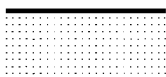
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.



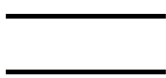
Rakennusala.



Autotallin tai muun talousrakennuksen rakennusala.



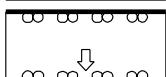
Istutettava alueen osa.



Katu.



Jalankulkuväylä



Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.

Kaupunki- tai kyläkuvallisesti tärkeä alue tai alueen osa. Mathildedalin teollisuusmiljöö (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

Suojeltava rakennus.

Rakennus edustaa erityisen hyvin paikallista rakennustapaa ja sillä on rakennushistoriallista, historiallista tai kyläkuvallista merkitystä. Rakennusta ei saa purkaa ja sen ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Rakennuksen rungon ja katon muotoa ei saa muuttaa ja julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Museoviranomaiselle tulee varata mahdollisuus lausunnon antamiseen rakennukseen kohdistuvista toimenpiteistä.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

VANHA RAKENNUSPAIKKA JA RAKENNUSKANTA

Aiemmin rakennusluvalla toteutettuja tai muutoin luvallisiksi katsottavia rakennuksia, jotka kaavan hyväksymishetkellä sijaitsevat korttelialueella, mutta rakennusalan ulkopuolella, saa peruskorjata ja kunnostaa. Korkeintaan 30 m² saunarakennuksen saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle, kuitenkin vähintään 10 metrin päähän rantaviivasta.

Kosteudelle alttiiden rakenteiden alin sallittu rakentamiskorkeus on noin +41,00 N2000.

Muita talousrakennuksia saa myös sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle, kuitenkin vähintään 30 metrin päähän rantaviivasta. Sekä uudet että olemassa olevat saunarakennukset ja muut talousrakennukset, joissa vesihuolto, tulee liittää kaupungin viemäriverkostoon, tarvittaessa kiinteistön omistajan järjestämällä kiinteistökohtaisella pumppaamalla varustettuna. Myös asuinrakennukset, joita ei voida liittää viettoviemäriellä kaupungin viemäriverkostoon, tulee varustaa kiinteistön omistajan järjestämällä kiinteistökohtaisella pumppaamalla.

Mikäli ohjeellisia rakennuspaikkoja jaetaan useammaksi rakennuspaikaksi, tulee muodostuvien rakennuspaikkojen olla vähintään 1000 m². Yli 1500 m²:n AO-rakennuspaikalle saa rakennusoikeuden salliessa pääasunnon lisäksi rakentaa enintään 80 k-m²:n sivuasunnon erilliseen rakennukseen. Rakennuspaikalla ei kuitenkaan silloin saa olla enempää kuin kaksi asuntoa.

KYLÄKUVA, RAKENTAMISEN TAPA JA PIHA-ALUEET

Rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennusten sopeutumiseen perinteiseen rakennuskantaan. Uudisrakennusten julkisivumateriaalin tulee olla puuta. Puuverhouksen tulee olla koko julkisivun korkeudelta yhdensuuntainen ja peittomaalattu, värityksen tulee sopeutua perinteisiin väriin taitettuina ja murrettuina sävyinä. Rakennusten katemateriaalin tulee olla konesaumattua peltiä, värinä musta tai harmaa tai tiiltä, värinä tiilenpunainen. Rakennuksissa tulee käyttää perinteistä harjakattoa, jonka kaltevuus on 1:2 - 1:1,5. Kattojen räystäsrakenteiden tulee olla mahdollisimman ohuita olevan rakennuskannan mukaisesti. Aurinkopaneelien värisävyn tulee olla katemateriaalin sävyä.

Talousrakennuksessa katon kaltevuus voi olla 1:2 - 1:2,5. Pulpettikatto kaltevuudeltaan enintään 1:4 on mahdollinen, kun rakennuksen runkosyvyys on alle 3,5 m. Talousrakennuksen tulee olla pitkänomainen, runkosyvyydeltään enintään 6 metriä ja harjan suunnan tulee olla pidemmän sivun suuntainen. Sokkeli- ja kivijalkarakenteissa sallitaan puhdasvalu- tai maalattu betonipinta, rappaus tai luonnonkivi.

Rakennukset ja pihajärjestelyt tulee sovittaa olemassa oleviin maastonmuotoihin maanpinnan leikkauksia ja täyttöjä välttäen. Metsäisellä alueella metsän aluskasvillisuutta ja puustoa tulee säilyttää. Rakentamatta jääviä rakennuspaikan osia, joita ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin, on hoidettava ympäröivään maisemaan sopivina pihapuistoina käyttäen kotimaisia puu- ja pensaslajeja. Kulkuväylien ja pysäköintipaikkojen pinnoitteena käytetään soraa tai kivituhkaa. Terassit voivat olla puuta tai kiveystä.

Autopaikkoja on osoitettava vähintään 1 autopaikka/ asuinrakennus.

HULEVEDET

Ensisijaisesti hulevedet käsitellään ja hyödynnetään syntypaikallaan. Jos hulevesiä ei voi imeyttää tai viivyttää syntypaikallaan, vaan vedet on johdettava viheralueilta eteenpäin, se tehdään hidastaen ja viivyttäen 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.

ENERGIA

Rakennuksissa on tuotettava tai hyödynnettävä uusiutuvaa energiaa tai hyödynnettävä ylijäämäenergiaa. Rakennukset on suunniteltava energiatehokkaiksi.

Rakennusten suuntauksessa on huomioitava aktiivisen ja passiivisen aurinkoenergian hyödyntäminen sekä yllämmöltä suojautuminen passiivisin keinoin.

TÄMÄN ASEMAKAAVA-ALUEEN TONTTIJAKO ON OHJEELLINEN.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Salo	Täyttämispvm	24.10.2024
Kaavan nimi	Tullintie		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	10.6.2024
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	15.3.2013
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	8,0452	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,5368
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	7,5084

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	8,0452	100,00	11067	0,14	0,5368	785
A yhteensä	5,9959	74,5	11037	0,18	0,5651	755
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,0893	13,5			-0,2065	
R yhteensä	0,0321	0,4	30	0,09	0,0321	30
L yhteensä	0,9279	11,5			0,1461	
E yhteensä						
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	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	3	309	0	309

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	8,0452	100,00	11067	0,14	0,5368	785
A yhteensä	5,9959	74,5	11037	0,18	0,5651	755
AO	5,9959	100,0	11037	0,18	0,5651	755
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,0893	13,5			-0,2065	
VR					-0,6078	
VL	1,0893	100,0			0,4013	
R yhteensä	0,0321	0,4	30	0,09	0,0321	30
RA	0,0321	100,0	30	0,09	0,0321	30
L yhteensä	0,9279	11,5			0,1461	
Kev.liik.kadut	0,0407	4,4			0,0050	
Kadut	0,0664	7,2			-0,6797	
LT	0,8208	88,5			0,8208	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	3	309	0	309
Asemakaava	3	309	0	309

Asemakaava ja asemakaavan muutos, Tullintie

Kaavan ehdotusvaiheen kuulemisesta saadut lausunnot ja muistutukset sekä vastineet niihin

Kaavaehdotus oli nähtävillä **14.8. – 13.9.2024**

Sisällysluettelo

1. Lausunnot	2
1.1 Metsähallitus.....	2
1.2 Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo	2
1.3 Varsinais-Suomen ELY-keskus.....	3
1.4 Rakennus- ja ympäristölautakunta.....	5
1.5 Varsinais-Suomen pelastuslaitos	6
1.6 Lounea Palvelut Oy	6
1.7 Caruna Oy.....	7
1.8 Mathildedalin kulttuuriyhdistys ry.....	8
2. Muistutukset	10
2.1 Yksityishenkilö.....	10
2.2 Yksityishenkilö.....	10
2.3 Yksityishenkilö.....	11
3. Muutokset kaavaehdotukseen	15

1. Lausunnot

1.1 Metsähallitus

Lausuntopyyntö 14.8.2024

Tullintie, Mathildedal, Salo, Metsähallituksen lausunto asemakaavan muutoksesta

Salon kaupunki on asettanut Tullintien asemakaavaehdotuksen nähtäville 14.8.-13.9.2024. Suunnittelualue sijaitsee Mathildedalissa Tullintien varressa rajoittuen Matildanjärveen. Kaavamuutoksen tarkoituksena on selkeyttää tonttijakoa sekä mahdollistaa kevyen liikenteen väylän rakentaminen Tullintien varteen.

Metsähallitus toimii valtion omistamien luonnonsuojelualueiden haltijaviranomaisena sekä eräiden uhanalaisten lajien seurannasta ja suojelun edistämisestä vastaavana asiantuntijana, ja lausuu kaavaehdotuksesta seuraavaa:

Kaava-alueeseen rajautuu Teijon kansallispuisto sekä vastaava Natura-alue (Teijon ylänkö, Natura-tunnus FI0200086, SAC). Kansallispuiston vesialuetta on myös Matildanjärvessä.

Tonttien ja kansallispuiston väliin jätetty VL-alue toimii suojavyöhykkeenä, mikä on kannatettava ratkaisu. Kaavaselostuksessa viitataan kaavoituksen yhteydessä teetettyyn LSL 65§ mukaiseen arvioon kaavan vaikutuksesta Natura-alueeseen sekä sen suojeluperusteena oleviin luontotyypeihin ja lajeihin. Yhteenvetona vaikutuksen arvioidaan olevan vähäinen. Metsähallitus pitää johtopäätöstä oikeasuuntaisena.

Teijon ylängön Natura-alueeseen kohdistuu jo nyt virkistyskäyttöpainetta, ja uusien rakennuspaikkojen myötä tämä paine todennäköisesti kasvaa, joskin lisäys lienee suhteellisen pieni. Maaston kulumisen ehkäisemiseksi hyvä viitoitus kaava-alueelta kansallispuiston ylläpidetyille reiteille on ensiarvoisen tärkeää.

Muilta osin Metsähallituksella ei ole kaavaehdotuksesta huomautettavaa.

Lausunnon on valmistellut maankäytön erityisasiantuntija Matti Hovi.

*Mikael Nordström
asiointijohtaja*

Vastine:

Lausuntoon ei ole vastattavaa.

1.2 Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo

Lausunto asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta, ehdotus, Tullintie, Salo

Viite: (3576/10.02.03/2022)

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo/tutkija Sara Tamsaari

Salon kaupungin maankäyttöpalvelut on pyytänyt Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon lausuntoa otsikon asiasta. Alueellinen vastuumuseo on antanut luonnosvaiheen lausuntonsa 28.12.2017 (dnro 12959-2017).

Kaava-alue sijaitsee Perniön Mathildedalin kylässä Mathildedalin ruukin ydinalueen kaakkoispuolella. Kaavamuutoksen tarkoituksena on selventää ohjeellista tonttijakoa sekä kaavoittaa kaupungin omistama maa-alue. Tavoitteena on myös selvittää niin viemärointiin kuin kevyen liikenteen rakentamiseen liittyviä ratkaisujakin. Kaava-alue kuuluu Mathildedalin teollisuusmiljööseen, joka on huomioitu maakuntakaavassa merkittävänä rakennetun ympäristön aluekokonaisuutena.

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo toteaa lausuntonaan seuraavan. Uudisrakentamisen ohjausta on ehdotusvaiheessa täydennetty siten, että kaavamääräykset ohjaavat luonnosvaihetta paremmin kehittämään aluetta kulttuuriympäristön arvot huomioiden. Jotta rakennetun kulttuuriympäristön arvojen säilymiseen olisi paremmat edellytykset, on kaavamääräyksiä tarpeen vielä täydentää ohjaamalla lähtökohtaisesti säilyttämään olemassa olevaa rakennuskantaa.

Yleisissä määräyksissä todetaan, että rakennukset on suunniteltava energiatehokkaiksi. Selvyyden vuoksi on hyvä mainita, että tällä viitataan uudisrakennuksiin, jotta suojeltuja ja muita kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia ei korjattaisi niiden ominaispiirteitä heikentäen.

*Turun museokeskus
Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo
vt. museojohtaja Petteri Järvi
Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo
Kulttuuriperinnön vastuualue
vastuualuepäällikkö, vt Paula Saarento*

Vastine:

Lisätään suojelumerkintä rakennukseen Rantala kiinteistöllä 734-639-1-13 maanomistajan suostumuksella. Rakennus on inventoitu rakennushistoriallisesti ja ympäristöllisesti arvokkaaksi rakennukseksi. Terassien kokoa koskeva määräys täydennetään yleisiin määräyksiin seuraavasti: terassin koko ranta-alueella saa olla enintään puolet rakennuksen pohjapinta-alasta. Yleisiin määräyksiin muutetaan energiatehokkuuden vaatimus koskemaan vain uudisrakennuksia.

1.3 Varsinais-Suomen ELY-keskus

Lausunto kaavaehdotuksesta, Asemakaava ja asemakaavan muutos Tullintie, Salo

Lausunto koskee 10.6.2024 päivättyä kaavaehdotusta. ELY-keskus on 16.1.2018 antanut lausunnon 14.11.2017 päivätystä kaavaluonnoksesta.

Suunnittelualue sijaitsee Salon Mathildedalin kylässä, taajaman kaakkoisosassa.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 8 ha. Alue on pääosin rakennettua erillispientalojen aluetta. Osa alueesta rajoittuu Matildanjärveen Pieni osa on aiemmin kaavoittamaton metsää ja osa alueesta rajoittuu Teijon kansallispuistoon. Alueella on ollut asutusta jo ainakin 1800-luvulla.

Alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, joten kaavoitusta ohjaa maakuntakaava. Suunnittelualue kuuluu Mathildedalin teollisuusmiljööseen, joka on huomioitu maakuntakaavassa merkittäväksi rakennetun ympäristön aluekokonaisuudeksi.

*Suunnittelualueetta koskevat tai sitä sivuavat maakuntakaavan merkinnät taajamatoimintojen alue (A), matkailun, retkeilyn ja virkistyksen kehittämisen kohdealue, Teijo-Kemiönsaari-Kasnäs -matkailuvyöhyke, Natura-alue Teijon ylänkö, luonnonsuojelualue, ohjeellinen ulkoilureitti ja olemassa oleva ulkoilureitti Jeturkastin muinaispolku. Kaavaselostuksen mukaan asemakaavamuutoksen tarkoituksena on selvittää ohjeellista tonttijakoa olemassa olevan maanomistuksen ja rakentamistilanteen mukaiseksi. Samalla tutkitaan kaupungin omistaman alueen kaavoittaminen. Tavoitteena on myös tarkastella rantarakennuspaikkojen saunojen sijoitteluun ja viemäröintiin liittyviä asioita sekä Tullintien kevyen liikenteen ratkaisuvaihtoehtoja ja aluevaraus-
tarpeita.*

ELY-keskuksen lausunto

Maisema ja kulttuuriympäristö

ELY-keskus katsoo, että kaavaehdotuksessa osoitettu rakentamisen tehokkuusluku on liian suuri kyläkuvan ja rantamaiseman kannalta eikä ehdotus riittävästi huomioi maakuntakaavan asettamia lähtökohtia. Sallitun uudisrakentamisen määrää on siten syytä vähentää. ELY-keskus totesi luonnosvaiheen lausunnossaan, että rakentamisen maisemaan sopeutumisen kannalta olisi ainakin rantarakennuspaikoilla hyvä määritellä rakennusoikeus tehokkuusluvun sijaan kerrosaloina. Kaavaehdotus tällaisenaan ei ohjaa riittävästi vaan antaa mahdollisuudet hyvin monenlaisen kyläkuvan ja maiseman muodostumiselle, koska rakennusalat ovat laajat ja rakennuksia saa sijoittaa myös niiden ulkopuolelle. ELY-keskus katsoo, että rakennusalat tulisi suunnitella tarkemmin, jotta pihapiirien ja kyläkuvan muutoksia voidaan hallita. Mikäli rakennusalojen ulkopuolelle sallitaan rakentamista, tulee sen määrää ja kokoa säädellä kaavamääräyksiin.

Määräykset maaston muotojen säilyttämisestä ja kasvillisuuden säilyttämisestä metsäisillä alueilla ovat hyväksi luonnon ja maiseman kannalta. Kasvillisuuden säilyttämistä koskeva määräys tulee ulottaa koskemaan myös rantoja. Rantamaisemaan on kiinnitettävä erityistä huomiota, koska Matildanjärvi ympäristöineen kuuluu Teijon kansallispuistoon ja järven ympäri kulkee retkeilyreitti. Kaavaan on hyvä liittää määräys, jolla rajoitetaan terassien kokoa.

Kaavaehdotuksessa on merkitty suojeltaviksi Rantalan ja Järvelän talot, jotka ovat museon informaatioportaalin mukaan paikallisesti arvokkaita. Suunnittelualueella on myös useita rakennushistoriallisesti ja ympäristöllisesti arvokkaita, arvoluokaltaan maisemallisia rakennuksia. Maisemallisesti arvokkaiksi todettujen kohteiden suojelun tarve tulee kaavassa käsitellä ja tarvittaessa huomioida asianmukaisin merkinnöin, esimerkiksi /s-merkinnöillä. Yleisesti ottaen maisemallisesti arvokkaiden kohteiden joillakin rakennuksilla saattaa olla tarvetta sr-merkinnällekkin.

Kaavan vaikutukset virkistykseen, retkeilyyn ja matkailuun, myös vaikutukset virkistysympäristön maisemalliseen laatuun sekä mahdolliset välilliset vaikutukset, tulee arvioida. Lähivirkistysaluetta koskevat määräykset puuttuvat vielä kaavaehdotuksesta.

Luonnonsuojelu

Tullintien asemakaavan vaikutuksista on tehty Natura-arvio yhdessä Tammipuiston asemakaavan kanssa. ELY-keskus on antanut ko. Natura-arviosta lausunnot 24.8.2022 ja 31.8.2023 (Natura-arviota täydennetty ko. lausuntojen välissä). Natura-arvion mukaan hulevesiä ei tulla johtamaan Natura-alueelle. Koska Natura-arviossa suunnitteluajatus on ollut se, ettei hulevesiä ohjata Natura-alueelle, ei hulevesien vaikutuksia Natura-alueen suojeluperusteena ole viiin luontoarvoihin ole arvioitu. Asemakaavan hulevesimääräys ei vastaa Natura-arviota, sillä hulevesimääräyksessä ei ole kielletty hulevesien ohjaamista Matildanjärveen tai muualle Natura 2000-alueelle. Ko. kohta vaatii tarkastelua joko Natura-arvion päivittämisenä (arvioitava, miten nykyisellä määräyksellä tapahtuva hulevesien ohjaus, jossa hulevesiä voi päätyä Natura-alueelle, vaikuttaa Natura-alueen suojeluperusteena oleviin luontotyyppeihin) tai muutettava asemakaavan hulevesimääräystä Natura-arviossa esitetyn mukaiseksi (kielletään hulevesien johtaminen Natura-alueelle).

Ilmastokestävyys

Kaavassa on hyviä energiatehokkuutta koskevia määräyksiä ja lisäksi monet esimerkiksi kasvillisuutta, maaston muotoilua ja materiaaleja koskevat määräykset tukevat ilmastokestävyyttä. Vanhan rakennuskannan säilyttäminen on tärkeää varmistaa myös ilmastovaikutusten vuoksi.

Kaavaselostukseen tulee lisätä ilmastovaikutusten arviointi. Ilmastovaikutusten arvioinnissa tulee todeta, että kaavalla on negatiivisia ilmastovaikutuksia ja että uudisrakentaminen kuluttaa luonnonvaroja ja aiheuttaa hiilipäästöjä. Kyseisessä kaavassa keskeisiä ilmastovaikutuksia ovat todennäköisesti yksityisautoihin perustuva liikenne, uuden rakentaminen sekä menetettävä kasvullinen ala. Kaavamuutosalue sijaitsee yhdyskuntarakenteen näkökulmasta kohtalaisessa sijainnissa, lähellä kylän palveluita ja hyviä virkistysmahdollisuuksia. Myös tällaiset ihmisten liikkumiseen merkittävästi

vaikuttavat yhdyskuntarakenteesta tulevat lähtökohdat on kaavan ilmastovaikutuksissa hyvä todeta.

Lausunto on laadittu yhdessä ELY-keskuksen luonnonsuojeluyksikön kanssa.

*yksikönpäällikkö Risto Rauhala
ylitarkastaja Emilia Horttanainen*

Vastine:

Maisema ja kulttuuriympäristö

Rakennusoikeuden määrä on osoitettu tehokkuusluvulla, jotta se vastaa nykyistä asemakaavaa ja on linjassa kaava-alueeseen rajautuvien korttelialueiden kanssa. Pääosin rakennusoikeuteen ei tule muutoksia nykyiseen. Tullintiehen rajautuvissa kortteleissa 32,33,38 ja 40 tehokkuus on 0,20 muualla 0,15. Tehokkuus vastaa Matildan alueen pientalokortteleiden tehokkuutta.

Lisätään suojelumerkintä rakennukseen Rantala kiinteistöllä 734-639-1-13 maanomistajan suostumuksella. Terassien kokoa koskeva määräys täydennetään yleisiin määräyksiin seuraavasti: katetun terassin ja avoterassin koko ranta-alueella saa olla enintään puolet rakennuksen pohjapinta-alasta. Lähivirkistysalueen kaavamääräykseen ei ole tarpeen lisätä täydentäviä määräyksiä. Lähivirkistysalue säilytetään nykyisellään hoidettavana metsäalueena. Täydentäviä määräyksiä ei ole tarpeen lisätä.

Luonnonsuojelu

Kaavamääräyksiin täydennetään hulevesimääräystä seuraavasti: Hulevesien johtaminen Natura-alueelle on kielletty.

Ilmastokestävyys

Ilmastovaikutusten arviointia täydennetään kaavaselostukseen.

1.4 Rakennus- ja ympäristölautakunta

Suunnittelualue sijaitsee Perniön Mathildedalin kylässä, taajaman kaakkoisosassa. Osa alueesta rajoittuu Matildanjärveen. Alue sijaitsee Tullintien välittömässä läheisyydessä rakennuspaikkojen rajoituessa joko siihen tai kaavan toiseen katuun Sofiankujaan. Pieni osa on aiemmin kaavoittamatonta metsää ja osa alueesta rajoittuu Teijon kansallispuistoon. Kaava-alueen pinta-ala on noin 8 ha.

Pääosa alueesta on yksityisessä omistuksessa. Salon kaupunki omistaa alueen länsi- ja eteläosassa (osa kiinteistöä 734-639-3-15), jonka pinta-ala on noin 1,7 hehtaaria, ja josta noin puoli hehtaaria on kaavoittamatonta metsämaata ja loput asemakaavassa olevaa virkistysaluetta. Osa virkistysalueesta on ranta-asemakaavan retkeilyaluetta. Kaava-alueen länsipuolella valtio omistaa alueen, joka kuuluu Teijon kansallispuistoon.

Asemakaavassa ratkaistaan kaavan tavoitteiden mukaisesti alueen ohjeellisen tonttijaon ongelmat paremmin maanomistusolojen mukaiseksi sekä mahdollistetaan olemassa olevien rantasaunojen säilyminen. Lisäksi Tullintien aluevaraus tarkistetaan yleiseksi tieksi samalla aluevarauksella, jotta kevyen liikenteen turvallisuutta voitaisiin jatkossa parantaa. Kaupungin omistamalle maalle kaavoitetaan myös kaksi uutta omakotitonttia sekä mahdollistetaan korttelissa 32 rakennuspaikkojen laajentaminen kaupungin omistamalle alueelle. Isoille rakennuspaikoille mahdollistetaan kaavamääräyksiin ns. sivuasunnon rakentaminen.

Voimassa olevassa kaavassa on ajateltu, että tie muuttuisi kaupungin katualueeksi. Keskusteluissa tieviranomaisen kanssa on kuitenkin päädytty siihen, että koska ns. uutta asutuksen kiertävää linjausta ei - osittain Teijon kansallispuistonkin vuoksi - tulla tekemään, tie voi säilyä maantienä. Kaava-alueen osalle on tarpeen varautua kevyen liikenteen väylän rakentamiseen, mikä tarkoittaa, että tiealuetta on jouduttu leventämään 1-2 m. Lopullista ratkaisua väylän tai katukäytävän rakentamisesta ei ole, ei myöskään tarkkaa toteutussuunnitelmaa. Varaus perustuu kaavoituksen yhteydessä tehtyyn selvitykseen, jonka perusteella on päädytty siihen, että väylä sijoitetaan ns. reunakivellisenä ratkaisuna Tullintien järven puolelle. Tarvittavan maa-alueen tarkka tarve selviää vasta, kun on päätetty väylän mitoitusleveyydestä.

Kaava-aineisto on verkossa osoitteessa <https://salo.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus-ja-kaupunkisuunnittelu/asemakaavoitus/ajankohtaiset-asemakaavat/tullintie/>

Kaupunginhallitus päätti asettaa 10.6.2024 päivätyn asemakaavan ja asemakaavan muutoksen Tullintie virallisesti nähtäville (MRA 27 §) 30 vuorokauden ajaksi ja pyytää kaavaehdotuksesta tarvittavat lausunnot.

Esittelijä Rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja

Päätösehdotus Rakennus- ja ympäristölautakunnalla ei ole lausuttavaa kaavaehdotuksesta Tullintien asemakaava ja asemakaavan muutos.

Pöytäkirja tarkastetaan tämän asian osalta heti kokouksessa.

Päätös Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi päätösehdotuksen. Pöytäkirja tarkastettiin tämän asian osalta heti kokouksessa.

Vastine:

Lausuntoon ei ole vastattavaa.

1.5 Varsinais-Suomen pelastuslaitos

Varsinais- Suomen pelastuslaitoksen pelastusviranomainen on tutustunut Tullintien asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheen kaava-aineistoon. Varsinais- Suomen aluepelastuslaitoksen pelastusviranomainen toteaa lausunnoissaan: Kaava-alueen tonttien rakennusalat ovat kiinni tai lähes kiinni toisissaan. Kaavan pohjalta suunnitelluissa rakennushankkeissa tulee huolehtia, että alle kahdeksan metrin etäisyydellä oleviin naapurirakennuksiin suunnitellaan riittäviä ratkaisuja palon leviämisen rajoittamiseksi naapurin suuntaan.

Aki Toivanen johtava palotarkastaja

Vastine:

Lausunnoissa esiin tuodut asiat huomioidaan lupavaiheessa.

1.6 Lounea Palvelut Oy

Lausunto liittyen asemakaava ja asemakaavan muutos Tullintie, Perniön Mathildedalin kylä.

Lounealla ei ole lausuttavaa asemakaavaan.

Lounealla on alueella kuituverkkoa ja mikäli alueelle kaavoitetaan uusia tontteja, otettava kaavoituksessa huomioon tietoliikenneyhteyksien varattava tila verkon rakentamiselle.

Timo Mäkinen Lounea Palvelut Oy

Vastine:

Lausuntoon ei ole vastattavaa.

1.7 Caruna Oy

Lausunto, Tullitien asemakaava ja asemakaavan muutos (ehdotus)

Caruna Oy:n nykyinen sähköverkko

Asemakaava-alueella ja sen läheisyydessä sijaitsee Caruna Oy:n 20 kV:n ja 0,4 kV:n sähköverkko liitteen 1 mukaisesti. 20 kV:n johdot sinisellä viivalla ja 0,4 kV:n johdot vihreällä viivalla. Ilmajohdot on esitetty yhtenäisellä viivalla ja maakaapelit katkoviivalla. 20/0,4 kV:n jakelumuuntamot on esitetty joko violetilla neliöllä (ns. puistomuuntamo) tai ruskealla ympyrällä (pylväsmuuntamo). Sähköverkon sijainti on kuvissa viitteellinen.

Vaikutukset sähkönjakeluun

Asemakaavan muutoksen mahdollistama tonttien rakentuminen lisää toteutuessaan hieman alueen sähkönkäyttöä. On mahdollista, että alueelle on rakennettava uusia pienjännitekaapeleita ja jakokaappeja.

Siirtokustannusten jako

Mahdollisesti tarvittavat muuntamo- ja johtosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista

vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää sitä, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

Muuta huomautettavaa

Caruna Oy:llä ei ole huomautettavaa kaavaehdotuksesta. Toivomme saada tiedon, kun kaava on hyväksytty.

Kunnioittavasti Caruna Oy Asiakkuudet ja uudet liiketoiminnat

Joonas Hämeenmäki verkostoanalyttikko

sähköposti: kaavoitus@caruna.fi

Liitteet

Liite 1 Caruna Oy:n sähköverkko hankealueella



Vastine:
Lausuntoon ei ole vastattavaa.

1.8 Mathildedalin kulttuuriyhdistys ry

Lausunto tullintien asemakaavan muutosehdotuksesta

Kaavamuutoksen tavoitteena on selventää ohjeellista tonttijakoa maanomistuksen ja rakentamistilanteen mukaisesti. Samalla tutkitaan kaupungin omistaman alueen kaavoittaminen sekä tarkastellaan rantarakennuspaikkojen saunojen sijoitteluun ja viemäröintiin liittyviä asioita ja kevyen liikenteen ratkaisuvaihtoehtoja. Kulttuuriyhdistys keskittyy lausunnossaan kulttuuriympäristön vaalimiseen liittyviin kysymyksiin.

Tullintien alue sijaitsee Mathildedalin valtakunnallisesti merkittävän ruukkialueen välittömässä läheisyydessä ja on tärkeä osa kyläkokonaisuutta. Kaavan tulee tukea kulttuuriympäristön säilymistä.

Varsinais-Suomen maakuntamuseo on lausunnossaan todennut, että kaavassa tulee alueen rakennuskantaa käsitellä kokonaisuutena ja laatia kaavaan sellaiset suojelu- ja rakennustapamääräykset, että alueen ilme säilyy vaikka alueen rakennuskanta uudistuisi aikaa myöten. Olemassa olevien vanhojen rakennusten säilymistä ei tule kaavamääräyksillä vaikeuttaa.

Kaavaan on maakuntamuseon lausunnon johdosta täydennetty kulttuuriympäristön säilymistä turvaavia kaavamääräyksiä ja lisätty alueellinen määräys sk-1: Kaupunkitai kyläkuvallisesti tärkeä alue tai alueen osa, Mathildedalin teollisuusmiljö. Rakennussuojelua koskevaa sr-1 -määräystä on täydennetty. Maantien alue on rajattu siten, että lähellä tietä oleva vanha rakennus voidaan säilyttää.

Koska kaavamerkintöjä ja -määräyksiä on täydennetty maakuntamuseon edellyttämällä tavalla, kulttuuriyhdistyksellä ei ole asemakaan muutosehdotuksesta huomautettavaa.

Mathildedalin kulttuuriyhdistys ry

*Timo Viikari
Puheenjohtaja*

Vastine:

Lausuntoon ei ole vastattavaa.

2. Muistutukset

2.1 Yksityishenkilö

Viittaan puhelinkeskustelumme 9.9.2024 ja esitän toiveen kaavan muuttamiseksi rakennusalueen osalta kiinteistöjen 1-253 ja 1-16 kohdalla. Rakennusalueeksi merkitty alue kiinteistön 1-253 ei mahdollista talon rakentamista kaavassa olevalle alueelle kiinteistölle johtavan ajoluiskan ja pysäköintipaikan vuoksi. Olemme pitkään suunnitelleet asuinrakennusta alueelle ja pohjana on ollut kaavaehdotus vuodelta 2012. Tässä ehdotuksessa rakennusalueeksi merkitty raja-kiertävä-kanala-puuvajan rannan puolelta ja jatkuu rantaa seuraten naapuritontille. Kyseinen vajarakennus kuuluu alueen ensimmäisiin rakennuksiin ja on todennäköisesti valmistunut 1800-luvun lopulla. Mainitsemamme kaava vuodelta 2012 sallii asuinrakennuksen rakentamisen ja jättää riittävästi etäisyyttä järveen. Se on myös oikeudenmukaisempi verrattuna uuteen kaavaehdotukseen ajatellen kiinteistöjä sen merenpuolella. Tutustuminen paikanpäällä auttaa ymmärtämään tilanteen. Kiinteistöt 1-253 ja 1-16 tulee myös yhdistää kuten uudessa kaavaehdotuksessa on tehty.

Mathildedal 12.9.2024

Kiinteistöjen hallitsijat

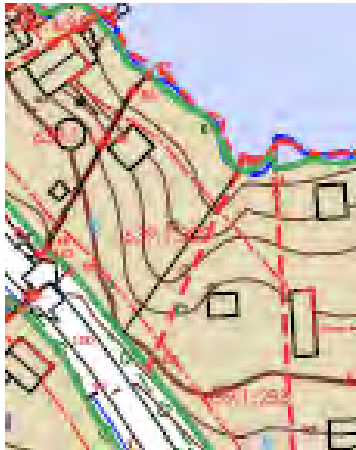
Vastine:

Kaava mahdollistaa vanhojen rakennusten säilyttämisen rakennusalan ulkopuolella ja ko. rakennusten korjaamisen. Kaavassa on mahdollista toteuttaa uudisrakennus Tullintien varteen. Rakennusalan määrittelyssä naapurikiinteistössä on noudatettu Salon rakennusjärjestystä, jossa suositeltava etäisyys rantaviivasta on 20-30 metriä. Etäisyys naapurikiinteistöllä on noin 20 metriä. Muistuttajan kiinteistölle muutetaan rakennusalueen rajaa siten, että se vastaa rantaetäisyydeltään naapurikiinteistön rajaa ja ulottuu istutettavan alueen rajaan kiinni.

2.2 Yksityishenkilö

Yritin vielä tavoitella puhelimitse keskustellakseni seuraavasta muutoksesta ehdotettuun kaavaan. Esitän toiveen kaavan muuttamiseksi kiinteistön 639:1:325 rakennusalueen osalta koskien Tullintien pohjoispuolista järven rantaan rajoittuva osaa kiinteistöstä. Kuten vuoden 2012 kaavassa oleva rakennusalue, toiveemme on, että rakennusalue kulkisi edelleen vastaavasti rannassa olevan rakennuksen alapuolelta ja sallisi mökin mahdollisen laajentamisen mökin suuntaisesti. Kaavaehdotuksen rakennusalueeksi merkitty alue ei mahdollista olemassa olemassa olevan saunarakennuksen mahdollista jatkamista. Mainitsemi kaava vuodelta 2012 sallii mökin jatkamisen. Rakennuksen jatkaminen olisi kaikkein loogisin vaihtoehto ja ei muuttaisi rannan vanhaa yleisilmettä. Vanha kaava on tämän suhteen myös oikeudenmukaisempi, huomioon ottaen taannoinen Tullintien korottaminen/levantaminen ja siitä koituneet maa-alueen menetykset. Näistä edesmennyt isäni ----- oli myös kanssasi taannoin keskustellut.

Mathildedal 13.9.2024



Vastine:

Rantasaunan kerrosala noudattaa Salon rakennusjärjestyksen määritelmää, jossa rantasaunan koko saa olla enintään 30 m². Kaava mahdollistaa vanhojen rakennusten säilyttämisen rakennusalan ulkopuolella ja ko. rakennusten korjaamisen. Kaavassa on mahdollista toteuttaa uudisrakennus Tullintien varteen. Suositeltava asuinrakennusten etäisyys Salon rakennusjärjestyksen mukaan rantaviivasta on 20-30 metriä. Kaavaehdotuksessa oleva rakennusalueen raja on noin 20 metriä rannasta. Raja säilytetään ennallaan.

2.3 Yksityishenkilö

Nähtävillä olevassa Tullintien asemakaava-ehdotuksessa kiinteistöjen 734-639-1-95 ja 734-639-1-13 välisen rajan sijainti on väärässä paikassa. Rajan oikean paikan määrittämistä varten on Korkeimmalle oikeudelle toimitettu 11.7.2024 maa- ja metsätalouden ministeriön antaman tuomion purkuhakemus.

Hakemus liitteessä.

Kiinteistön omistajien yhdenvertaisen kohtelun takaamiseksi vaadin, että kiinteistön 734-639-1-95 kuuluva, Tullintien järven puolella sijaitseva tontin osa, joka ehdotuksessa on määritetty RA-alueeksi, merkitään kaavaan AO-alueeksi kuten se on voimassa olevassa asemakaavassa ja merkitty myös muiden tonttien osalta.

Mathildedalissa 5.9.2024

KORKEIN OIKEUS

Asia:

Maa- ja metsätalouden tuomion purkuhakemus.

Yksilöinti: Vantaan käräjäoikeus, Maa- ja metsätalouden tuomio, 13.5.2008 08/4263, M 07/5542.

Hakija:

████████████████████ Iitalan tilan RN:o 1:13 kt 734-639-1-95 omistaja.

Vastapuolet:

████████████████████ Rantalan tilan RN:o 1:13 kt 734-639-1-13 omistajat.

Hakijan asiamies/prosessiosoite:

Varatuomari, lupalakimies Auvo Tikanmäki, osoite: Naantalin Laki- ja Kiinteistöpalvelu Oy, Henrikinkatu 6, 21100 NAANTALI, p. 02-43 53 910, 0500-555 222, telefax 02-43 53 919, e-mail: auvo.tikanmaki@naantalinlaki.com.

Oikeuspalkka:

Korkein Oikeus

Hakemus:

Hakija vaatii, että edellä mainittu Maa- ja metsätalouden tuomio puretaan.

Perustelut:

Maanmittauspalvelu Peltö-Timperit Ky on 13.5.2024 tehnyt kartan ja perustelut raja-asialla. Maanmittaushallinnon asiakirjoihin ja kiinteistöolosuhteisiin on tehty uusi perusteellinen asiakirjatutkimus.

Maanmittauspalvelu Peltö-Timperit Ky on yksityinen maanmittauspalveluyritys.

Lisäksi on hakijan toimesta hankittu kartta ranta-alueen pinta-aloista, johon karttaan Maanmittauspalvelu Peltö-Timperit Ky on laskenut v. 2006 pinta-alan.

Nyt vedotaan todisteeseen eli karttaan ja perusteluihin sekä ranta-alueen pinta-alamuutuskarttaan, joita ei aikaisemmin ole voitu esittää ja esittäminen todennäköisesti olisi johtanut toiseen lopputulokseen. Kartan ja pinta-alamuutoslaskelman on tehnyt ammattilainen.

Maa- ja metsätalouden todistaja [REDACTED] on kertonut kuulleensa isältään, että rajakivi olisi asuinrakennuksen alla ja että rakennus on osittain Italian tilan puolella ja että nykyinen näkyvissä oleva kivi ei ole se rajakivi.

Vesijätön lunastustoimituksessa nro 208521-4, joka pidettiin 28.6.1994, ei uskotun miehen [REDACTED] mukaan pyykkiä 51 löydetty ja hän on ihmetellyt, miksei pöytäkirjassa ole mainintaa, ettei rajakiveä 51 löydetty.

HÅK Graniitti Oy:n lausunnossa todetaan 28.5.2007, että jälki 51, joka kivessä (sokkelikivi) näkyy nyt selvästi on alle vuoden vanha.

Pyykki 51a (ns. maakivi), joka osoittaa oikean rajan on syntynyt v. 1912 toimituksessa.

Lauta- ja pensasaita on ollut oikealla rajalla, joka johtaa rakennuksen alle pyykille 51a eli maakivelle.

Notorinen tosiseikka on, että aidat aina rakennettiin rajalle, joka sääntö pätee vieläkin naapurisovun ylläpitämiseksi. Aitojen rakentamisesta väärään paikkaan on aiheutunut vakaviakin riitoja ja jopa väkivaltaa.

V. 1912 toimituksen pyykkiselityksessä pyykki 51a on merkitty maakiveksi ei sokkelikiveksi. Väärällä rajalla oleva pyykki 51 on ns. sokkelikivi eli ei maakivi.

[REDACTED] kertoi, että hänen tilallaan on käyttöoikeus rantaan ja hän on käynyt jatkuvasti siellä, muttei ole nähnyt ennen numeroa 51 kuin vasta syksyllä 2006.

Tässä kohdin viittaus HÅK Graniitti Oy:n edellä mainittuun lausuntoon.

[REDACTED] on kertonut, että hän on nähnyt rajakiven rakennuksen alla noin 1,5 metriä harmaasta seinästä mitattuna. Paikalla on ollut puuhuone, jonka ikkunasta rajakivi näkyi sisällä rakennuksen alla. Puuhuone oli tehty sopimuksen perusteella rajan päälle, mistä on merkintä Perniön kunnan arkistossa.

Maanmittauspalvelu Pelto-Timperä Ky:n laatimassa kartassa on mittakaavana 1:200, jonka mukaan ns. harmaasta seinästä mitattuna pyykki 51a eli ns. maakivi on n. 1,6 m harmaasta seinästä laskettuna eli [REDACTED] arvio pitää jokseenkin paikkansa.

Maanmittaustoimituksessa ja maa- ja metsätalouden katselmuksessa olisi pitänyt myös kiinnittää huomiota Italian tilan ranta-alueen maapinta-alan muutokseen eli pinta-alan pienemiseen ns. väärän rajan tultua määritellyksi.

Hakijan mukaan vuoden 1950 lohkomiskirjaa ei ollut maa- ja metsätaloudella käytettävissä. Lohkomiskirja on nyt hankittu maanmittaushallinnolta. Liitteenä kopio lohkomiskirjasta tarvittavilta osin, jossa sivulla 3 on ranta-alue merkitty nimikkeellä kellari pinta-alan ollessa 0,033 ha eli 330 m².

Maanmittauspalvelu Pelto-Timperin Ky on ranta-alueen pinta-alamuutoksen laskenut ranta-aluekarttaan eli vasemmanpuoleinen alue on nykytilanteen mukainen ns. väärään rajaan perustuva alue pinta-alaltaan 238m². Oikeanpuoleinen v. 1950 mukainen alue on lohkomiskirjan mukaan 330m². Keskimmäinen alue eli oikeaan rajaan perustuva alue on jo kartallakin silmämääräisesti arvioituna huomattavasti suurempi kuin väärään rajaan perustuva vasemmanpuoleinen alue.

Kaikki edellä mainittu tukee Maanmittauspalvelu Pelto-Timperin Ky:n tekemää oikean rajan sijainnin määrittelyä ja siitä tehtyä karttaa.

Tässä kohdissa voidaan siis todeta, että ns. väärän rajan sijainti voidaan kyseenalaistaa ja rajan oikea sijainti olisi pitänyt tutkia myös maaoikeuden katselmuksessa tarkemmin huomioiden ilmi tulleet ristiriitaisuudet.

Maaoikeuden tuomio perustuu ilmeisesti myös väärään lain soveltamiseen, koska tuomio on tehty sellaisen saadun selvityksen perusteella, joka ei ole ollut laillisesti riittävä, kun otetaan huomioon maanmittaustoimituksessa ja maaoikeuden katselmuksessa saatu selvitys, joissa toimituksissa on selvästi ollut edellä mainittuja ns. soraääniä olosuhteissa.


Kuten edellä mainitusta ja Maanmittauspalvelu Pelto-Timperin Ky:n laatimasta kartasta, edellä mainitusta ranta-alueen pinta-alalaskelmasta ja perusteluista ilmenee on maaoikeuden tuomio tehty riittämättömillä perusteilla.

Jos maaoikeuden käsittelyssä olisi ollut käytettävissä Maanmittauspalvelu Pelto-Timperin Ky:n laatima kartta, ranta-alueen pinta-ala laskelma ja perustelut voidaan olettaa, että ennen asian päättämistä olisi tullut suorittaa tarkempia lisätutkimuksia ja on todennäköistä, että oikean rajan sijainti ns. maaoikeuden olisi voitu määrittellä.

Maanmittauspalvelu Pelto-Timperin Ky:tä voidaan kuulla tehdyn selvityksen perusteella uudessa maanmittaustoimituksessa, mikäli tuomio puretaan.

Naantalissa 11.7.2024.

Laati:


Auvo Tikamäki
varatuomari, lupalakimies, LKV, Naantali

LIITTEET: Jäljennös maaoikeuden tuomiosta, Maanmittauspalvelu Pelto-Timperin Ky:n laatima kartta ja perustelut, ranta-alueen pinta-alamuutoksista laadittu kartta/laskelma, lainhuutotodistus, kartta, kiinteistörekisteriote, lohkomiskirja.

Vastine:

Kaavaehdotuksessa on esitetty kiinteistöä RA-alueeksi mahdollistaen rantasaunan rakentaminen kiinteistöllä. Kiinteistön koko ja muoto eivät mahdollista asuinrakennuksen toteuttamista kiinteistöllä huomioiden kaavan lähtökohtana oleva Salon rakennusjärjestys, jossa asuinrakennukselle suositeltava etäisyys rantaviivasta on 20-30 metriä. Kaavalla on mahdollistettu olevien rakennusten säilyminen tätä etäisyyttä lähemmäs rantaviivaa.

Esitetty RA-korttelialue ja rakennusoikeus mahdollistavat nykyisen saunarakennuksen säilyttämisen kiinteistöllä. Korkeimmalle oikeudelle toimitettuun maaoikeuden 13.5.2008 antaman tuomion purkuhakemukseen ei oteta kantaa asemakaavassa. Asemakaava noudattaa voimassa olevaa kiinteistörajaa, joka on mitattu ja tarkistettu

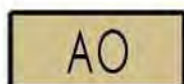
rajankäynnillä Maanmittauslaitoksen toimesta. Kaavaan ei esitetä muutoksia tältä osin.

3. Muutokset kaavaehdotukseen

- lisättiin suojelumerkintä rakennukseen Rantala kiinteistöllä 734-639-1-13 maanomistajan suostumuksella
- lisättiin terassien kokoa koskeva määräys yleisiin määräyksiin seuraavasti: katetun ja avoterassin koko ranta-alueella saa olla enintään puolet rakennuksen pohjapinta-alasta
- täydennettiin hulevesimääräystä seuraavasti: hulevesien johtaminen Natura-alueelle on kielletty
- kiinteistöllä 734-639-1-253 muutettiin rakennusalueen rajaa siten, että se vastaa ranta-etäisyydeltään naapurikiinteistön rajaa ja ulottuu istutettavan alueen rajaan kiinni
- muutettiin energiatehokkuuden vaatimus koskemaan vain uudisrakennuksia



ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSIÄ JA -MERKINTÖJÄ



Erillispientalojen korttelialue.



Lähivirkistysalue.



Loma-asuntojen korttelialue.
Alueelle saa sijoittaa saunarakennuksen, jonka rakennusoikeus on 30 m².



Maantien alue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

33

Korttelin numero.

1

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

30

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

1

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

1/2 k | u 2/3

Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

1 u 2/3

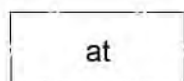
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

e = 0.20

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.



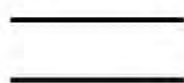
Rakennusala.



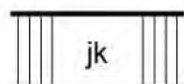
Autotallin tai muun talousrakennuksen rakennusala.



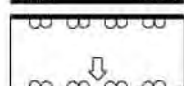
Istutettava alueen osa.



Katu.



Jalankulkuväylä



Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.

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

sr-1

Suojeltava rakennus.

Rakennus edustaa erityisen hyvin paikallista rakennustapaa ja sillä on rakennushistoriallista, historiallista tai kyläkuvallista merkitystä. Rakennusta ei saa purkaa ja sen ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Rakennuksen rungon ja katon muotoa ei saa muuttaa ja julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Museoviranomaiselle tulee varata mahdollisuus lausunnon antamiseen rakennukseen kohdistuvista toimenpiteistä.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

VANHA RAKENNUSPAIKKA JA RAKENNUSKANTA

Aiemmin rakennusluvalla toteutettuja tai muutoin luvallisiksi katsottavia rakennuksia, jotka kaavan hyväksymishetkellä sijaitsevat korttelialueella, mutta rakennusalan ulkopuolella, saa peruskorjata ja kunnostaa. Korkeintaan 30 m² saunarakennuksen saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle, kuitenkin vähintään 10 metrin päähän rantaviivasta.

Kosteudelle alttiiden rakenteiden alin sallittu rakentamiskorkeus on noin +41,00 N2000.

Muita talousrakennuksia saa myös sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle, kuitenkin vähintään 30 metrin päähän rantaviivasta. Sekä uudet että olemassa olevat saunarakennukset ja muut talousrakennukset, joissa vesihuolto, tulee liittää kaupungin viemäriverkostoon, tarvittaessa kiinteistön omistajan järjestämällä kiinteistökohtaisella pumppaamalla varustettuna. Myös asuinrakennukset, joita ei voida liittää viettoviemärillä kaupungin viemäriverkostoon, tulee varustaa kiinteistön omistajan järjestämällä kiinteistökohtaisella pumppaamalla.

Mikäli ohjeellisia rakennuspaikkoja jaetaan useammaksi rakennuspaikaksi, tulee muodostuvien rakennuspaikkojen olla vähintään 1000 m². Yli 1500 m²:n AO-rakennuspaikalle saa rakennusoikeuden salliessa pääasunnon lisäksi rakentaa enintään 80 k-m²:n sivuasunnon erilliseen rakennukseen. Rakennuspaikalla ei kuitenkaan silloin saa olla enempää kuin kaksi asuntoa.

KYLÄKUVA, RAKENTAMISEN TAPA JA PIHA-ALUEET

Rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennusten sopeutumiseen perinteiseen rakennuskantaan. Uudisrakennusten julkisivumateriaalin tulee olla puuta. Puuverhouksen tulee olla koko julkisivun korkeudelta yhdensuuntainen ja peittomaalattu, värityksen tulee sopeutua perinteisiin väreihin taitettuina ja murrettuina sävyinä. Rakennusten katemateriaalin tulee olla konesaumattua peltiä, värinä musta tai harmaa tai tiiltä, värinä tilienpunainen. Rakennuksissa tulee käyttää perinteistä harjakattoa, jonka kaltevuus on 1:2 - 1:1,5. Kattojen räystäsrakenteiden tulee olla mahdollisimman ohuita olevan rakennuskannan mukaisesti. Aurinkopaneelien värisävyn tulee olla katemateriaalin sävyä.

Talousrakennuksessa katon kaltevuus voi olla 1:2 - 1:2,5. Pulttikatto kaltevuudeltaan enintään 1:4 on mahdollinen, kun rakennuksen runkosyvyyks on alle 3,5 m. Talousrakennuksen tulee olla pitkänomainen, runkosyvyydeltään enintään 6 metriä ja harjan suunnan tulee olla pidemmän sivun suuntainen. Sokkeli- ja kivijalkarakenteissa sallitaan puhdasvalu- tai maalattu betonipinta, rappaus tai luonnonkivi.

Rakennukset ja pihajärjestelyt tulee sovittaa olemassa oleviin maastonmuotoihin maanpinnan leikkauksia ja täyttöjä välttäen. Metsäisellä alueella metsän aluskasvillisuutta ja puustoa tulee säilyttää. Rakentamatta jääviä rakennuspaikan osia, joita ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin, on hoidettava ympäröivään maisemaan sopivina pihapuistoina käyttäen kotimaisia puu- ja pensaslajeja. Kulkuväylien ja pysäköintipaikkojen pinnoitteena käytetään soraa tai kivituhkaa. Terassit voivat olla puuta tai kiveystä. Katetun ja avoterassin koko ranta-alueella saa olla enintään puolet rakennuksen pohjapinta-alasta.

Autopaikkoja on osoitettava vähintään 1 autopaikka/ asuinrakennus.

HULEVEDET

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. Hulevesien johtaminen Natura-alueelle on kielletty.

ENERGIA

Rakennuksissa on tuotettava tai hyödynnettävä uusiutuvaa energiaa tai hyödynnettävä ylijäämäenergiaa. Uudisrakennukset on suunniteltava energiatehokkaiksi.

Rakennusten suuntauksessa on huomioitava aktiivisen ja passiivisen aurinkoenergian hyödyntäminen sekä yllämmöltä suojautuminen passiivisin keinoin.

TÄMÄN ASEMAKAAVA-ALUEEN TONTTIJAKO ON OHJEELLINEN.