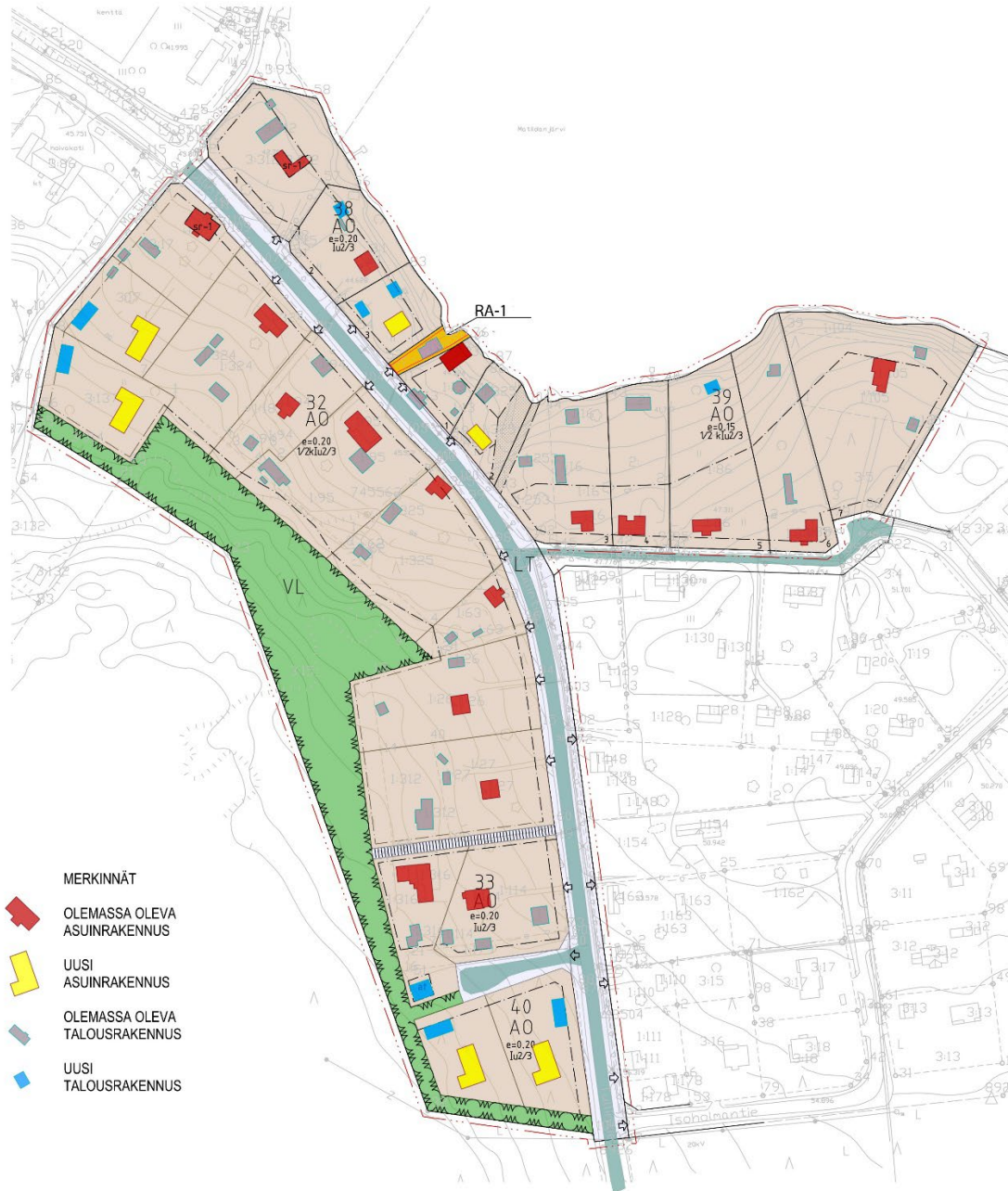


SALON KAUPUNKI



Mathildedal

Tullintie

Asemakaava ja asemakaavan muutos

Ehdotusvaihe

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Kunta: Salon kaupunki
Alue: Perniö, Mathildedal
Suunnitelma: Asemakaava ja asemakaavan muutos
Suunnittelualue: Alue on rajattu oheiseen karttaan. Pääosa alueesta on voimassa olevaa asemakaava-aluetta. Vähäinen osa alueen eteläosassa on kaavan laajennusaluetta.

Kaavan nimi: Tullintie

Asemakaavan muutos koskee:

Asemakaavan muutos koskee Mathildedalin 10.6.1993 vahvistetun asemakaavan kortteleita 32, 33, 38 (osa) ja 34 (osa) ja katualuetta, 14.12.1983 vahvistetun ranta-asemakaavan retkeilyaluetta sekä 12.06.2000 hyväksytyn ja 22.11.2001 voimaantulleeseen asemakaavan korttelialuetta 38 (osa). Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu korttelit 32, 33, 38-41 sekä yleisen tien aluetta ja virkistysaluetta.

Asemakaavassa esitetään ohjeellinen tonttijako.

Selostus koskee asemakaavakarttaa, joka on päivätty 10.6.2024

Kaavanlaatija: Salon kaupungin maankäyttöpalvelut
Kaavoitusinsinööri Timo Alhoke luonnosvaihe
Asemakaavapäällikkö Virpi Elovaara ehdotusvaihe

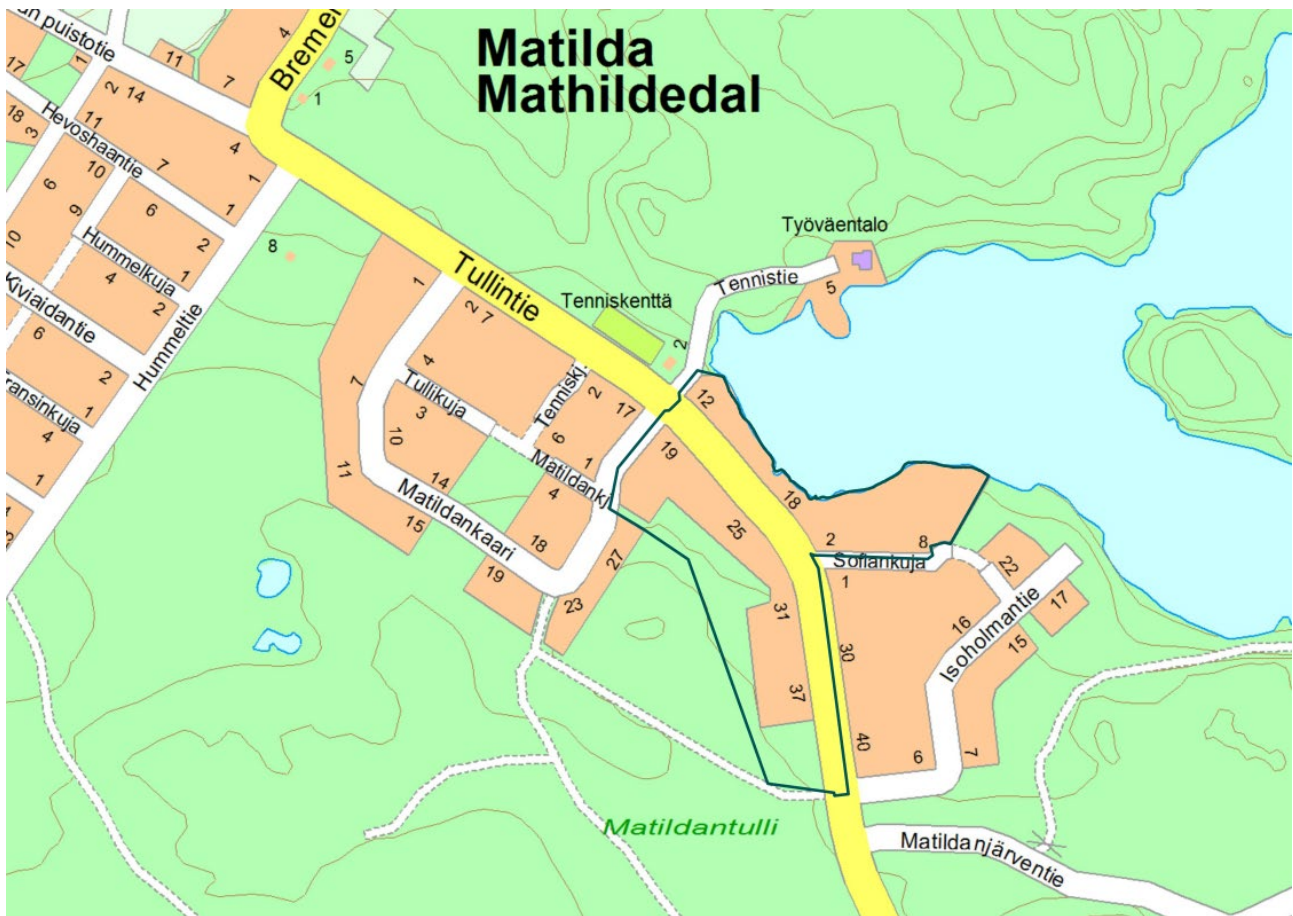
Kaavan käsittely:

Kaupunkikehityslautakunta:
21.11.2017

Kaupunginhallitus:

Kaupunginvaltuusto:

1.2 Kaava-alueen sijainti



Suunnittelualue sijaitsee Mathildedalissa Tullintie varressa rajoittuen Matildanjärveen.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi perustuu kaava-alueen halki kulkevaan maantiehen (Teijon seututie 12089), jonka osoitenimi on Tullintie.

Kaavamuutoksen tarkoituksena on selventää ohjeellista tonttijakoa olemassa olevan maanomistuksen ja rakentamistilanteen mukaiseksi. Samalla tutkitaan kaupungin omistaman alueen kaavoittaminen. Suunnittelutyössä maanomistajien toivomukset pyritään huomioimaan mahdollisuuksien mukaan. Kaavoitus tapahtuu kaupungin aloitteesta, mutta myös maanomistajilta on tullut toiveita alueen asemakaava tarkistamiseksi. Tavoitteena on lisäksi tarkastella rantarakennuspaikkojen saunojen sijoitteluun ja viemäröintiin liittyviä asioita sekä Tullintien kevyen liikenteen ratkaisuvaihtoehtoja ja aluevaraustarpeita.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

Sisällysluettelo

1 Perus- ja tunnistetiedot	2
1.1 Tunnistetiedot	2
1.2 Kaava-alueen sijainti	3
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus	3
1.4 Selostuksen sisällysluettelo	4
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
1.6 Luettelo muista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	5
2 Tiivistelmä	6
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2 Asemakaava	6
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	6
3 Lähtökohdat	7
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.2 Suunnittelutilanne	12
4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet	15
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	15
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	15
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	15
4.4 Asemakaavan tavoitteet	16
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	16
5 Asemakaavan kuvaus	17
5.1 Kaavan rakenne	17
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	18
5.3 Aluevaraukset	18
5.4 Kaavan vaikutukset	18
5.5 Ympäristön häiriötekijät	19
5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset	19
6 Asemakaavan toteutus	19
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	19
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	19
6.3 Toteutuksen seuranta	19

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1: sijaintikartta
- Liite 2: maanomistuskartta
- Liite 3: kopio maakuntakaavayhdistelmästä
- Liite 4: kopio yleiskaavasta, 24.6.1996 hyväksytty oikeusvaikutukseton
- Liite 5: kopio ajantasa-asemakaavasta (poistuva asemakaava)
- Liite 6: laatimisvaiheen kaavaluonnos, 14.11.2017
- Liite 7: havainnekuva
- Liite 8: laatimisvaiheen lausunnot, mielipiteet ja vastineraportti
- Liite 9: asemakaavaehdotus 10.6.2024
- Liite 10: asemakaavan seurantalomake (tilastolomake)

1.6 Luettelo muista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Mathildedalin jalankulun ja pyöräilyn perusratkaisut
3. SARA KUM -rakennusinventointiaineisto
4. Perniön Mathildedalin Tullintien kaava-alueen kasvillisuus selvitys
5. Luonnonsuojelulain 65§ mukainen Natura-vaikutusten arvio koskien Salon Matildan Tammipuiston ja Tullintien asemakaavojen toteuttamisen vaikutuksia Teijon ylänkö nimiselle Natura-alueelle, Suomen Luontotiteto Oy 2/2022 Jyrki Matikainen
6. Päivitetty luonnonsuojelulain 65 § mukainen Natura-vaikutusten arvio koskien Salon Matildan Tammipuiston ja Tullintien asemakaavojen toteutumisen vaikutuksia Teijon ylänkö nimiselle natura-alueelle, Suomen Luontotiteto Oy 7/2023 Jyrki Matikainen

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Alueen kaavanmuutos on alun perin lähtenyt liikkeelle eräiden maanomistajien aloitteesta, ja siitä että kaavassa ei vallitsevaa tilannetta ole huomioitu parhaalla mahdollisella tavalla. Alueella on ollut myös maanomistajien välisiä kiistoja.
- Kaavahanke käynnistettiin jo vuonna 2013 kuulutuksella ja laatimalla osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä tiedotustilaisuudella 20.3.2013. Käytännössä kuitenkin eräiden akuuttien kaavanmuutostarpeiden väistyttyä ja muiden kaavahankkeiden kiireellisyyden vuoksi kaavahanke on ollut keskeytyksissä.
- Edellisestä johtuen kaavahanke tavallaan aloitettiin uudelleen kesän 2017 lopussa, jolloin laadittiin selvitys: ”Mathildedalin jalankulun ja kevyen liikenteen perusratkaisut”, jossa tarkasteltiin kevyen liikenteen turvallisuuden parantamista välillä Tennistien ja Matildanjärventien välisellä Tullintien osuudella.
- Asemakaava oli laatimisvaiheen kuulemista varten nähtävillä **4.12.2017-4.1.2018**. Kaavaehdotus oli virallisesti nähtävillä x.x.-x.x.2024. Valtuusto hyväksyi asemakaavan muutoksen x.x.2024.

2.2 Asemakaava

Asemakaavassa ratkaistaan kaavan tavoitteiden mukaisesti (ks. edellä kohta 1.3) alueen ohjeellisen tonttijaon ongelmat paremmin maanomistusolojen mukaiseksi sekä mahdollistetaan olemassa olevien rantasaunojen säilyminen. Lisäksi Tullintien aluevaraus tarkistetaan yleiseksi tieksi samalla aluevarausta leventäen, jotta kevyen liikenteen turvallisuutta voitaisiin jatkossa parantaa.

Kaupungin omistamalle maalle kaavoitetaan myös kaksi uutta omakotitonttia sekä mahdollistetaan korttelissa 32 rakennuspaikkojen laajentuminen kaupungin omistamalle alueelle. Isoille rakennuspaikoille mahdollistetaan kaavamääräyksen ns. sivuasunnon rakentaminen.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttamisesta vastaavat alueen maanomistaja ja Salon kaupunki. Kaupungin alueelle tulevat 2 rakennuspaikkaa voidaan laittaa yleiseen myyntiin kaavan vahvistuttua. Kevyen liikenteen korotetun kulkuväylän tarkempi suunnittelu voidaan myös käynnistää. Sen toteutusajankohdasta ei ole toistaiseksi tehty päätöksiä.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Perniön Mathildedalin kylässä, taajaman kaakkoisosassa. Osa alueesta rajoittuu Matildanjärveen. Alueella on ollut asutusta jo ainakin 1800-luvulla, ja se sijaitsee Tullintien välittömässä läheisyydessä rakennuspaikkojen rajoittuessa 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.

3.1.2 Luonnonympäristö

Alue on pääosin rakennettua erillispientalojen aluetta. Noin puolet rakennuspaikoista sijoittuu Matildanjärven rantaan. Läntiset rakennuspaikat taas ovat itään ja koilliseen loivasti viettävällä moreeni- ja kalliorinteellä. Länsireunassa kaava-alueita rakennuspaikkojen ”takana” on kallioista ja luonnontilaista puistometsää, joka taas rajoittuu Teijon kansallispuistoon kuuluvaan laajaan metsäalueeseen, johon sisältyy myös ns. Natura-alueita (kaava-alueen ulkopuolella). Kaava-alueen läntisistä, rakentamattomista alueista on laadittu kasvillisuus selvitys, josta liitetään tähän yhteenveto:

Teijon ylängön Natura-kohde ohjaa maankäyttöä kaavamuutosalueen lähiympäristössä. Rakentamista ei luonnollisesti ole suunnattu Natura-alueelle. Tutkimusalueen eteläpäädyille kaavailaan tontteja. Kasvillisuuskartoituksessa ei havaittu mitään merkittäviä luonnonarvoja. Avokallio toki vaikutti hienolta paikalta, mutta sinne ei ole tarkoitus osoittaa uusia tontteja. Mathildedalin seudulla on muualla lehtomaista ja rehevää kasvillisuutta, ja Teijon ylängön Natura-alueella on tavattu harvinaisia ja uhanalaisia lajeja. Tutkimusalueen kasvillisuus on kuitenkin melko tavanomaista metsäkasvillisuutta. Tämä selittyy maaperän kivisyydellä ja suhteellisella ohuudella. (Perniön Mathildedalin Tullintien kaava-alueen kasvillisuus selvitys; Paranko, Kukkonen)

Kaavoitettavan alue rajautuu Teijon kansallispuistoon. Kaava-alueen rajautuu etelässä ja pohjoisessa Teijon ylänkö-nimiseen Natura-alueeseen.

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



Rky-alueen rajaus (keltainen), Mathildedalin teollisuusmiljöön rajaus (punainen), Natura alue (vihreä ruudutus).

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestö ja asuminen

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

Vakituksia asukkaita Mathildedalissa on n. 120 henkilöä. Kun mukaan otetaan kesäasukkaat niin väkimäärä kasvaa moninkertaiseksi. Asukkaita kesäisin on noin 400.

Yhdyskuntarakenne

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

Mathildedal on ollut asemakaavalliselta sommittelultaan korkeatasoinen ruukkiyhdyskunta. Puuistutukset ruukinkatujen varsilla ovat lisänneet yhtenäistä ilmettä. Ruukinkartanon 1800-luvun keskivaiheilla rakennettu kaksikerroksinen päärakennus sijaitsee mäen korkeimmalla kohdalla. Sen siipirakennuksissa on ollut virkailijoiden asuntoja.

Kartanon ympärillä on useita talousrakennuksia. Kaksi kaksikerroksista hirsirakenteista työväenkasarmia on rakennettu ruukinkadun länsipäähän ilmeisesti 1880-luvulla. Pääosa työväen asuinrakennuksista on 1800-luvulta, mutta niitä on rakennettu vielä 1917. Vanhojen rakennusten viereen on rakennettu uusia asuinrakennuksia 1900-luvun lopulla ja 2000-luvun alussa.

Palvelut ja työpaikat

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

Vuositasolla kävijävolyymi on arviolta 160 000 kävijää, joista suurin osa on päiväkävijöitä.

Yöpyvien matkailijoiden osuus on noin 10 %, päiväkävijöiden 55 % ja paikallisten käyntien 35 % kaikista kävijöistä (lähde: Mathildedal nyt 2021 ja tulevaisuudessa 2026, FCG, kevät 2021).

Virkistys

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

Liikenne

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

Matildan puistotien eteläpuolella on laaja loma-asutusalue, jonne ajoyhteys kulkee Hummel tietä pitkin. Alueen poikittaisina autoliikenteen yhteyksinä toimivat Kiviaidantie sekä Hevoshaantie, joka päättyy vierasvenesatamaan johtavaan jkpp-väylään. (Lähde: Mathildedalin alueen liikennetarkastelut 2015, Ramboll).

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

Talviliikenne

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

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

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

Kesäliikenne (7.6.-10.8.2021)

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

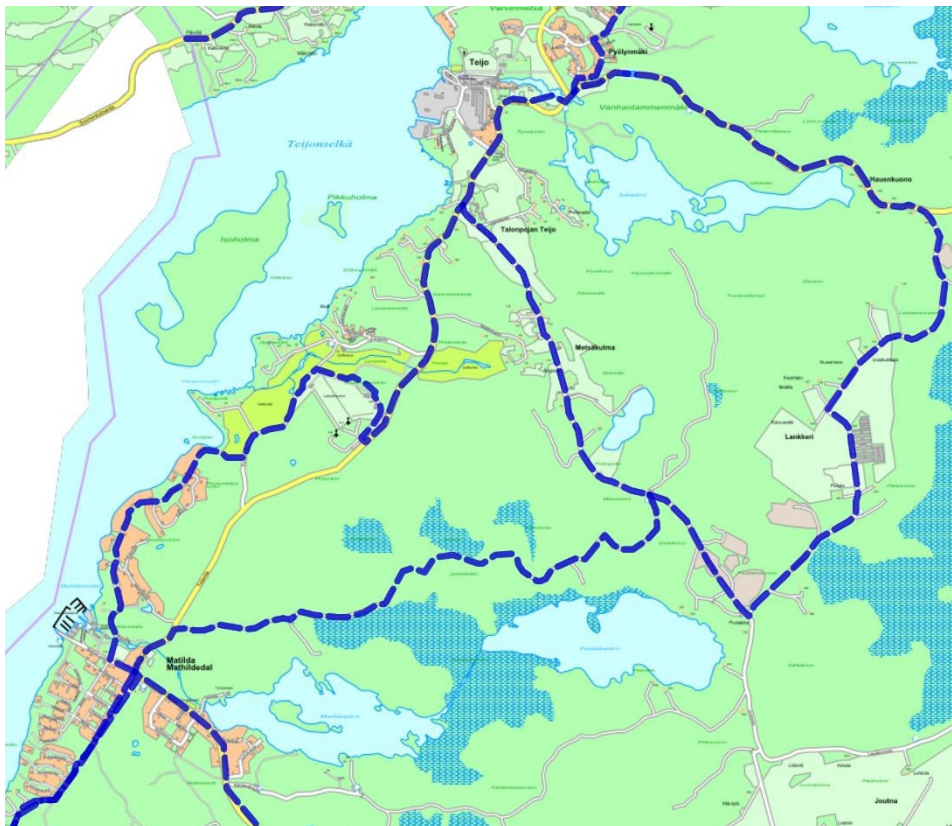
Mathildanjärventie (Kansallispuiston P-paikka) - Tullintie - Teijontie - Merikulmantie - Kirjolankatu - Hakastaronkatu - Sairaalan tie - Perniöntie - Raatihuoneenkatu - Mariankatu - (LA) - Annankatu - Mariankatu - Turuntie - Sepänkatu - Uhrilähteenkatu - Metsäkedonkatu - Vanutehtaankatu (päätepysäkki Kuuselankatu E)

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

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

Reitti kuvaus

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



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

Kylätie

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



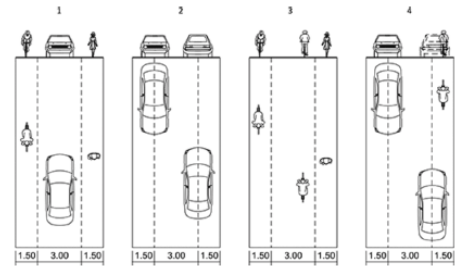
Kylätie

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

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

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

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



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



Kylätien poikkileikkaus Tullintien kohdalla.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

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

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

Rakennussuojelukohteet

Alueen rakennuksista on tehty ns. SARAUM-projektin yhteydessä inventointi, jossa kaksi rakennusta on katsottu paikallisesti rakennushistoriallisesti ja ympäristöllisesti arvokkaaksi. Rakennukset tulee pyrkiä suojelemaan. Lisäksi useita muita rakennuksia on pidetty maisemallisesti arvokkaina.

Arkeologinen kulttuuriperintö

Alueelta ei ole tiedossa arkeologisia kohteita.

Tekninen huolto

Kaavoitettavan alue on mahdollisuus liittää kaupungin vesi- ja jätevesiverkostoon.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

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

Sosiaalinen ympäristö

Alue huomioi eri väestöryhmät.

3.1.4 Maanomistus

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.

3.2 Suunnittelutilanne

Varsinais-Suomen maakuntakaavamerkintöjen yhdistelmä

Kaava-alueella koskevat määräykset:

A

Taajamatoimintojen alue (TPLMK, LAVMK)

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



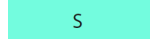
Merkittävä rakennetun ympäristön kokonaisuus/ -ryhmä/ -alue (SSMK)

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

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

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

Kaava-alueetta sivuavat määräykset:

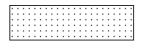


Suojelualue/ -kohde (LAVMK)

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

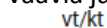
SUOJELUMÄÄRÄYS: Suunnitelmien ja toimenpiteiden alueella tulee olla luonnonarvoja turvaavia ja edistäviä.

Natura-alueet/ viivakohteet (LAVMK)



Valtioneuvoston Natura 2000-päätöksen mukaan rajatut alueet.

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



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



Ulkoilureitti (LAVMK)

Olemassa oleva ulkoilureitti, jolla on merkitystä osana maakunnallista ulkoilureittiverkostoa.

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



Ohjeellinen ulkoilureitti (LAVMK)

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

Lisäksi suunnittelualue kuuluu laajempaan matkailun, retkeilyn ja virkistyksen kehittämisen kohdealueeseen, joka on merkitty vaihekaavaan paksulla keltaisella katkoviivalla.

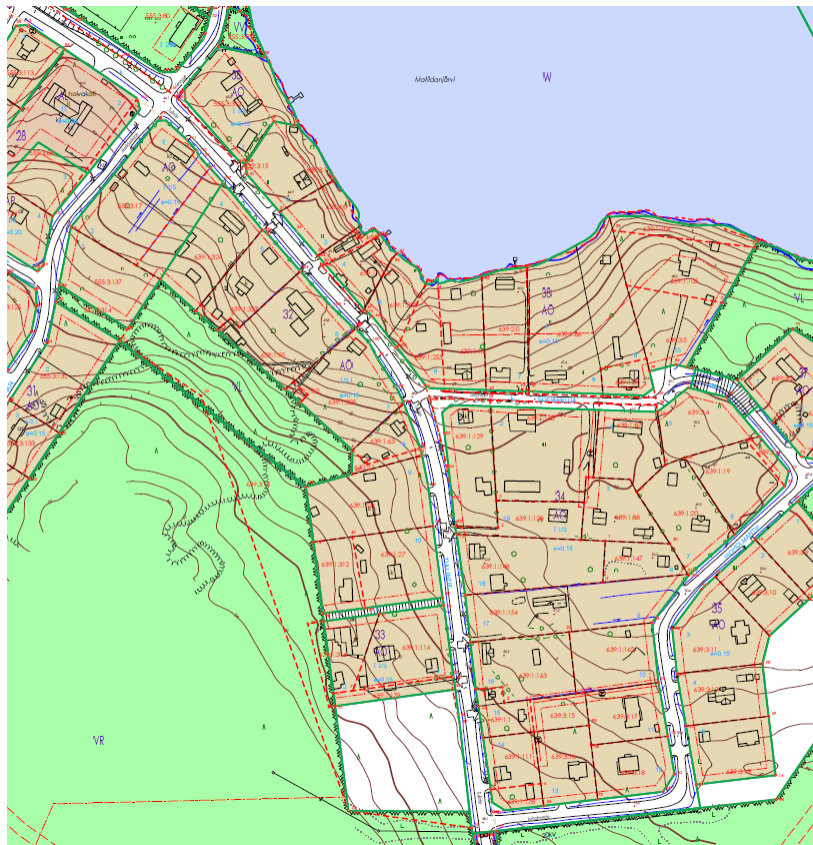
Yleiskaava

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

Asemakaava

Asemakaavan muutos koskee Mathildedalin 10.6.1993 vahvistetun asemakaavan kortteileita 32, 33, 38 (osa) ja 34 (osa) sekä katualuetta, 14.12.1983 vahvistetun ranta-asemakaavan retkeilyaluetta sekä 12.06.2000 hyväksytyt ja 22.11.2001 voimaantulleeseen asemakaavan korttelialuetta 38 (osa).

Kaava-alueen korttelit ovat kaikki erillispientalojen korttelialueita.



Kuva 1: Ote ajantasa-asemakaavasta

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Kaavatyön aikana on tehty selvitys ”Mathildedalin jalankulun ja kevyen liikenteen perusratkaisut” (Ramboll 2017), jonka tarkoituksena on ollut tukea kaavoitusta Tullintien aluevarauksen osalta. Siinä on vaihtoehtoja, joiden perusteella Tullintien varteen voitaisiin tehdä turvallinen jalankulku- ja kevyen liikenteen väylä. Tullintien sijoituessa jo rakennettuun ympäristöön mahdollisuudet tehdä erillinen kevyen liikenteen väylä ovat näissä olosuhteissa erittäin huonot. Selvityksessä päädyttiin kahteen päävaihtoehtoon, jotka kummatkin perustuvat reunakivelliseen korotettuun väylään, ja joissa on yhdistetty jalankulku ja pyörätie. Toisessa vaihtoehdossa väylä kulkee koko ajan niin sanotusti järven puolella ja toisessa väylä vaihtaa puolta Sofiankujan kohdalla. Selvityksen perusteella on katsottu, että kokonaan järven puolella kulkeva ratkaisu on parempi sekä toiminnallisesti että turvallisuuden ja kustan-

nustenkin puolesta. Ratkaisu edellyttää nykyisen kaavallisen tiealueen leventämistä paikoin 1-2 metrillä.

Väyliä mitoituksen puolesta, jos tyydytään pelkkään jalankulkuväylään, voi olla, että tehtyä tiealueen levennystä ei tarvitse toteuttaa ainakaan kaikilta suunnitelluilta osin. Kaavallinen aluevaraus katsotaan kuitenkin tarpeelliseksi tässä vaiheessa.

Kaava-alueelta teetettiin luonnonsuojelulain 65§ mukainen Natura-vaikutusten arvio koskien Salon Matildan Tammipuiston ja Tullintien asemakaavojen toteuttamisen vaikutuksia Teijon ylämäki nimiselle Natura-alueelle. Natura-arvioita täydennettiin ELY-keskuksen lausunnon perusteella kesällä 2023.

Luonnonsuojelulain 65§ mukainen Natura-vaikutusten arvio

Yhteenveto ja johtopäätökset

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

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

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavanmuutoksen tarkoitus on kerrottu kohdassa 1.3. Käytännössä kysymys on kaavan ajantasaistamisesta vastaamaan tämänhetkisiä tarpeita ja maanomistusoloja.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavoitus käynnistettiin jo vuonna 2013. Taustalla oli maanomistajien anomuksia ja erimielisyyksiä, joihin kaavoituksella toivottiin korjausta. Mitään sitovia päätöksiä aluetta koskien ei kuitenkaan ole tehty ja kaavoitus on viivästynyt muiden kiireisempien töiden kustannuksella.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat suunnittelun alueen ja ähiympäristön maanomistajat, asukkaat ja yritykset, Salon kaupungin toimialat ja päättäjät (kaupunkikehityslautakunta 1.1.2024 alkaen elinvoimajaosto, rakennus- ja ympäristölautakunta, liikelaitos Salon Kaukolämpö ja liikelaitos Salon Vesi), Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos ja Sähkö- ja teleyhtiöt ja Metsähallitus.

4.3.2 Vireilletulo

Kaavoitus kuulutettiin käyntiin maaliskuussa 2013, jolloin laadittiin myös kaavoitusta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), joka on tarkistettu aikataulutavoitteiden osalta.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Käynnistyksen yhteydessä järjestettiin aloitusta koskeva tiedotustilaisuus 20.3.2013.

Nähtävilläolo ja laatimisvaiheen kuuleminen

Kaavaluonnos asetettiin laatimisvaiheen kuulemista varten (MRA 30§) nähtäville **4.12.2017-4.1.2018** väliseksi ajaksi. Tästä ilmoitettiin osallisille kirjeellä ja julkaistiin sanomalehti- ja ilmoitustaulukuulutukset.

Nähtävilläolo ja ehdotusvaiheen kuuleminen

Kaavaehdotus asetettiin MRA 27§:n mukaisesti julkisesti nähtäville x.x.-x.x.2024. Nähtävillä olosta ilmoitettiin vain ulkopaikkakuntalaisille kirjeellä, muille osallisille siitä ilmoitettiin sanomalehti- ja ilmoitustaulukuulutuksella.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Tullintien tulevista ratkaisuista on alustavasti keskusteltu Varsinais-Suomen ELY-keskuksen liikenne- ja infrastruktuuri vastuualueen kanssa mm. tien tulevasta hallinnosta sekä kevyen liikenteen ratkaisuista. Alustavasti on ollut esillä, että Tullintie nykyisellä paikallaan kaavoitettaisiin yleiseksi tieksi.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on selvittää ohjeellisen tonttijaon toteutusta olemassa olevan maanomistuksen ja rakentamistilanteen mukaiseksi. Samalla tutkitaan kaupungin omistaman alueen kaavoittaminen. Suunnittelutyössä maanomistajien toivomukset pyritään huomioidaan mahdollisuuksien mukaan.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentuminen

Alueen kiinteistön omistajat haluavat säilyttää mahdollisuuden kunnostaa rannalla rakennusalojen ulkopuolella olevat saunarakennukset. Lisäksi on esitetty toiveita ohjeellisen tonttijaon saattamiseksi vastaamaan nykyisiä omistussuhteita. Eräät maanomistajat ovat myös toivoneet mahdollisuutta ostaa kaupungilta lisämaata liitettäväksi nykyisiin rakennuspaikkoihin.

Teijon kansallispuiston ja Mathildedalin positiivisen kehityksen myötä Tullintien varren kevyen liikenteen, erityisesti jalankulun turvallisuuskysymykset ovat nousseet esille. Kaavan yhteydessä selvitetään kevyen liikenteen perusvaihtoehdot ja tilatarpeet.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Varsinaisia vaihtoehtoja ei ole katsottu tarpeelliseksi tehdä johtuen jo kaavan tavoitteistakin.

4.5.4 Asemakaavaratkaisun perusteet

Kaavaratkaisussa on lähdetty siitä, että alueen luonne suhteellisen väljänä pientaloalueena säilyy. Rakennuspaikkojen sisällä aluetta on mahdollista tiivistää laajentamalla nykyisiä rakennuksia sekä sallimalla nyt ns. sivuasunnon rakentaminen.

Laatimisvaiheen kuuleminen, kaavaluonnos nähtävillä 18.5.-17.6.2022

Kaavaluonnos oli laatimisvaiheen kuulemistä varten (MRA 30§) nähtävillä **4.12.2017-4.1.2018**. Nähtävilläoloaikana osallisille varattiin mahdollisuus jättää mielipiteitä. Viranomaisilta pyydettiin tarvittavat lausunnot. Luonnosvaiheessa jätettiin 6 lausuntoa ja 7 mielipidettä. Palautteeseen laadittiin vastinekooste. Kaavaluonnoksesta saatu palaute sekä siihen laaditut vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä, liite 6.

Kaavaehdotusta täydennettiin seuraavasti:

- 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, huivesiä ja energiaa.
- Muutettu alin suositeltava rakentamiskorkeus vastaamaan ELY-keskuksen lausuntoa.
- Poistettu lause erillispientalojen alueella saa harjoittaa majoitustoimintaa.

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

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

Lausuntojen perusteella kaavaehdotusta täydennettiin seuraavasti:

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutos perustuu rakenteellisesti voimassa olevaan asemakaavaan, jossa alueen läpi kulkeva Tullintie on luonteeltaan sekä pääkatu että asuntokatu, johon rakennuspaikat liittyvät suoraan. Alueen reunoilla on laajalti virkistysaluetta.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueella on yhteensä 24 AO -rakennuspaikkaa, joista kuusi on rakentamattomia.

5.1.2 Palvelut

Palveluissa alue tukeutuu Mathildedalin ja Teijon lähipalveluihin sekä Perniön keskustan palveluihin. Lisäksi Mathildedalissa on runsaasti erilaisia matkailuun ja ravitsemuspalveluihin liittyviä yrityksiä.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

5.3 Aluevaraukset

Kaava-alueen eteläosaan on kaupungin maalle tehty kahden rakennuspaikan erillispientalojen korttelin laajennus. Muutoin uusia rakennuspaikkoja ei tule. Kaikkiaan alueella on viisi rakentamatonta rakennuspaikkaa. Kaavamääräyksellä on yli 1500 m² rakennuspaikoilla sallittu erillisen ns. sivuasunnon rakentaminen. Rakennusoikeudet vaihtelevat 0.15 ... 0.20.

Rantaan rajoittuvien rakennuspaikkojen varsinaiset rakennusalat on rajattu noudattaen tiettyjä korkeustasoja. Saunarakennukset ja muut talousrakennukset saavat sijaita myös rakennusalojen ulkopuolella, saunat vähintään 10 metriä rannasta ja muut talousrakennukset 30 metriä rannasta.

Korttelin 32 rakennuspaikkoja on jonkin verran laajennettu ”takaosastaan” alueelle, joka on kaupungin maata ja tällä hetkellä kaavoitettu lähivirkistysalueeksi. Alueet soveltuvat käytettäväksi parhaiten kortteleiden yhteydessä. Kun vielä otetaan huomioon kaava-alueen rajautuminen Teijon kansallispuistoon, virkistysalueita on lähellä käytettävissä riittävästi.

Kaavassa on kaksi rakennusta osoitettu suojeltaviksi rakennuksiksi, jotka kummatkin ovat ns. SARAUM -rakennusinventoinnissa osoitettu rakennushistoriallisesti ja ympäristöllisesti arvokkaiksi ja luokituksella paikallisesti arvokas.

Tullintie tiealue on uudessa kaavaluonnoksessa nyt esitetty yleisenä maantienä, mitä se on hallinnollisesti tälläkin hetkellä. Vielä 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 toteutus suunnitelmaa. 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 mitoitusleveydestä.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavalla on pyritty siihen, että alueen ominaispiirteet eivät olennaisesti muutu. Kaavan tarkoituksena on ajantasaistaa asemakaava tämän päivän tilanteen ja tarpeiden mukaiseksi.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavan toteuttaminen ei tule vaikuttamaan olennaisesti luontoon tai luonnonympäristöön. Ainoastaan korttelin 40 kahden rakennuspaikan kaavoittaminen tavanomaiselle metsäalueelle muuttaa pieneltä osin luonnonympäristöä pientaloalueeksi.

5.4.3 Muut vaikutukset

Asemakaavalla on ajantasaistettu kaavamääräyksiä. Kaava mm. sallii paremmin olemassa olevien talous- ja saunarakennusten peruskorjauksen. Ohjeellinen tonttijako on saatettu vas-

taamaan omistusrajoja, mikä edesauttaa kaavan toteuttamista. Tullintien tieympäristöä on mahdollista kehittää turvallisemmaksi.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Varsinaisia häiriötekijöitä alueella ei ole. Tullintien läpi kulkeva raskas liikenne ja usein ylinopeutta kulkeva henkilöautoliikenne voidaan kuitenkin lukea häiriöksi, johon voidaan tarttua tekemällä liikenneympäristöstä sellainen, ettei se houkuttele koviin nopeuksiin.

5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät ovat kaavakartassa ja lisäksi selostuksen erillisessä liitteessä 9.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Yksinkertaistettu havainnekuva on esitetty liitteessä 7.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Toteuttamisesta ei ole mahdollista laatia aikataulua. Yksityisten alueiden osalta maanomistajat vastaavat toteutuksesta. Tullintien kevyen liikenteen väylän toteuttaminen pikaisesti on tarpeen, koska kansallispuisto on tuonut alueelle runsaasti retkeilijöitä ja muita kulkijoita.

6.3 Toteutuksen seuranta

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

Salossa 10. päivänä kesäkuuta 2024

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