

Asemakaava ja asemakaavan muutos, Tullintie

Elinvoimajaosto 18.06.2024 § 73
3576/10.02.03/2022

995/10.02.03/2013

Kaupunkikehityslautakunta 21.11.2017 § 100

Valmistelija: kaavoitusinsinööri Timo Alhoke, timo.alhoke@salo.fi, 02-7785113

Kaupunkisuunnittelu on laatinut Mathildedaliin sijoittuvan ns. Tullintien asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksen, joka on päivätty 14.11.2017.

Kaavan nimi perustuu kaava-alueen halki kulkevaan maantiehen (Teijon seututie 12089), jonka osoitenimi on Tullintie. Kaava-alueen pinta-ala on noin 8 ha.

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

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 rajoituksessa joko siihen tai kaavan toiseen katuun Sofiankujaan. Pieni osa on aiemmin kaavoittamatonta metsää ja osa alueesta rajoittuu Teijon kansallispuistoon.

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-aluetta rakennuspaikkojen ”takana” on kallioista ja luonnontilaista puistometsää, joka taas rajoittuu Teijon kansallispuistoon kuuluvaan laajaan metsäalueeseen. Osa siitä on myös ns. natura-aluetta (kaava-alueen ulkopuolella).

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.

Kaava-alueen eteläosaan on kaupungin maalle tehty kahden rakennuspaikan erillispientalojen korttelin laajennus. Muutoin uusia rakennuspaikkoja ei tule. Kaikkiaan alueella on kuusi 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. SARAKUM -rakennusinventoinnissa osoitettu rakennushistoriallisesti ja ympäristöllisesti arvokkaiksi, 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. Tullintien varteen on tarpeen varautua kevyen liikenteen väylän rakentamiseen, mikä tarkoittaa, että kaavallista tiealuetta on paikoin 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. Selvitys on kaavaan liittyvä erillinen liite.

Luonnos voidaan nyt asettaa nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten.

Liitteet:

- Kaavakartta
- Kaavaselostus
- Mathildedalin jalankulun ja pyöräilyn perusratkaisut

Oheismateriaali:

- Perniön Mathildedalin Tullintien kaava-alueen kasvillisuus selvitys

Kaupunkikehitysjohtaja:

Kaupunkikehityslautakunta päättää hyväksyä Mathildeadalin kylässä sijaitsevan ns. Tullintien asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksen asetettavaksi nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten ja pyytää tarvittavat lausunnot.

Asemakaavan muutos koskee Perniön Mathildedalin 10.6.1993 vahvistetun asemakaavan kortteleita 32, 33, 38 (osa) ja 34 (osa) jsekä katualuetta, 14.12.1983 vahvistetun ranta-asemakaavan retkeilyaluetta sekä 12.06.2000 hyväksytyn ja 22.11.2001 voimaantulleen asemakaavan korttelialuetta 38 (osa).

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

Päätös:

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Merkittiin, että Timo Alhoke poistui tämän asian käsittelyn jälkeen klo 18.35.

Valmistelija

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

Kaavaluonnos oli virallisesti nähtävillä 4.12.2017-4.1.2018. Laatimisvaiheen kuulemisen yhteydessä annettiin 6 lausuntoa ja 7 mielipidettä. Lisäksi ELY-keskus antoi lausuntonsa Natura-arvioinnista. Kaavaluonnoksesta saatu palaute sekä siihen laaditut vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä 8.

Kaavan laatimisvaiheen jälkeen kaavatyö on ollut keskeytyksissä johtuen muista kiireellisimmistä kaavatöistä. Kaavatyön eteneminen on odottanut myös Natura-vaikutusten arvioinnin valmistumista, joka teetettiin 2021 osana Matildan Tammipuiston kaavatyötä. Ely-keskuksen lausunnon perusteella Natura-arviointia täydennettiin vielä heinäkuussa 2023.

Kaavaluonnokseen tehtiin seuraavat muutokset:

- 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.

Esityslistan liitteet:

- Tullintie – Kaavakartta – Ehdotus 10.6.2024
- Tullintie – Selostus – Ehdotusvaihe 10.6.2024
- Tullintie – Selostuksen liitteet 1-10

Esittelijä

Elinvoimajohtaja

Päätösehdotus

Elinvoimajaosto ehdottaa kaupunginhallitukselle, että se asettaa 10.6.2024 päivätyn asemakaavan ja asemakaavan muutoksen Tullintie virallisesti nähtäville (MRA 27 §) 30 vuorokauden ajaksi ja pyytää kaavaehdotuksesta tarvittavat lausunnot.

Asemakaavan muutos koskee Perniön 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 voimaantulleen asemakaavan korttelialuetta 38 (osa). Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu korttelit 32, 33, 38-41 sekä yleisen tien aluetta ja virkistysaluetta.

Pöytäkirja tarkastetaan tämän asian osalta heti kokouksessa.

Päätös

Elinvoimajaosto hyväksyi päätösehdotuksen.

Pöytäkirja tarkastettiin tämän asian osalta heti kokouksessa.

Tiedoksianto

Toimistopalvelut

Maankäyttöpalvelut