

Osayleiskaava Matildan Tullimetsä

Kaupunkikehityslautakunta 12.12.2023 § 189

Valmistelija

Yleiskaavasunnittelija Juha Mäki, juha.maki@salo.fi, 02 778 5113

Kaavatyön lähtökohdat

Matildan Tullimetsän osayleiskaava sisältyi kaupunginvaltuuston 19.4.2021 § 41 hyväksymään kaavoituskatsaukseen 2021. Työlle osoitettavasta resurssipulasta johtuen työn eteneminen on siirtynyt ja viimeksi työ on hyväksytty kaupunginhallituksen hyväksymässä kaavoituskatsauksessa 27.2.2023 § 54.

Matildan Tullimetsän suunnittelualueelle on tarkoitus laatia oikeusvaikutteinen osayleiskaava. Yleiskaavoituksen yleisenä tavoitteena on toimintojen yhteensovittaminen. Osayleiskaava tulee ohjaamaan alueen tarkempaa suunnittelua. Matildan Tullimetsän osayleiskaavoituksen tavoitteena on suunnitella Tullimetsän ja siihen liittyvän Tullintien alueiden toiminnot sovittaen ne yhteen kulttuurihistoriallisesti merkittävän Mathildedalin ruukkikylän ja Teijon kansallispuiston toimintojen ja arvojen kanssa. Tavoitteena on, että kaava-alueelle osoitetut uudet toiminnot tukeutuvat olemassa olevaan rakenteeseen niin toiminnallisesti kuin visuaalisestikin sekä lisäävät alueen kilpailukykyä ja elinvoimaa mm. mahdollistaen uusien yritysten syntyminen alueelle ja lisäten alueen houkuttelevuutta niin vakituksena kuin myös vapaa-ajan asuina-alueena.

Suunnittelualue sijaitsee linnuntietä noin 20 kilometriä etelälounaaseen Salon keskustasta. Merikulmantietä-Teijontietä pitkin matkaa keskustasta Matildaan on 26 kilometriä ja ajoaika on puolisen tuntia. Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on noin 68 hehtaaria. Kaava-alue on asumaton. Alueen ympäristössä, Matildan kyläalueella, asuu n. 120 asukasta.

Kaavaluonnos

Kaavaratkaisu perustuu pääosin alueelle laadittuihin suunnitelmiin, kehittämis- sekä luontoselvityksiin. Kaavatyössä on hyödynnetty Metsähallituksen laatimaa Mathildedalin maankäytön kehittämissuunnitelmaa (FCG 2022) ja Mathildedalin matkailun kehittämissuunnitelmaa (FCG 2021) sekä alueelle laadittuja luontoselvityksiä. Kaavan rakenne on sellainen, että uusi maankäyttö tukeutuu olevaan liikenneverkkoon ja rakennettavien alueiden ja Teijon kansallispuiston väliin jää virkistysalueita. Alueen pohjoisosassa on Tammipuiston asemakaavatyö vireillä ja yleiskaavaratkaisu on siltä osin yhtenevä asemakaavoituksen tavoitteiden kanssa. Kaava-alueelle on osoitettu viisi muuttuvaa maankäytön aluetta käyttötarkoituksmerkinnöillä. Teijon kansallispuisto on osoitettu luonnonsuojelualueena.

Hummeltien varteen on osoitettu loma- ja matkailualuevarauksia (R-1, R-2) sekä asumista ja loma-asumista yhdistävä aluevaraus (A-RA). Tullintien alueelle on osoitettu asuntoalue (A-1) ja loma- ja matkailualue (R-1). Loma- ja matkailualuemerkintään on sisällytetty mahdollisuus asuntorakentamiselle, mutta sen tarkempaa sijoittumista ja volyyymiä ei tutkita osayleiskaavan yhteydessä, vaan se tehdään asemakaavoituksen kautta. Samoin A-RA-alueen tarkempi maankäyttö tutkitaan asemakaavoituksella. Teijon kansallispuiston alue, johon sisältyy Matildanojan Natura-kohde, on osoitettu luonnonsuojelualueena (SL). Muu kaava-alue on erityyppisiä virkistysalueita (VL, VR-1, VR-2).

Alue voidaan asemakaavoittaa vaiheittain ja siten tarpeen mukaan. Kaavan aluevarausten väljyys mahdollistaa asemakaavoituksen laatimisen kunkin ajankohdan kysyntätilanteen mukaisena ja siten reagoinnin

maankäytön tarpeisiin. Pidemmällä tähtäimellä voidaan välttää poikkeamislupamenettelyitä, joilla alueen olevaa rakennuskantaa on jo nyt kehitetty vakinaisen asumisen suuntaan.

Kaavatyön vaihe

Kaavan vireilletulosta kuulutettiin 24.9.2021 Salon kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla sekä 25.9.2021 Salon Seudun Sanomissa. Matildan Tullimetsän osayleiskaavaa koskien laadittiin MRL 63§:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), joka oli nähtävillä 27.9.2021 alkaen kaupunkisuunnittelussa Halikon virastotalolla, Hornintie 2-4, koko kaavatyön ajan. OASista saatiin 10 kommenttia, joihin laaditut vastineet löytyvät kaavaselostuksen liitteestä vuorovaikutusraportti. Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu (MRL 66§) pidettiin 15.2.2022. Kaavaluonnos on valmis asetettavaksi nähtäville.

Liitteet

Osayleiskaavaluonnos
Osayleiskaavan selostusluonnos
Selostuksen liite 2: Vuorovaikutusraportti
Selostuksen liite 3: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Selostuksen liite 4: Perustietoselvitys

Esittelijä	Kaupunkikehitysjohtaja
Päätösehdotus	Kaupunkikehityslautakunta päättää asettaa Matildan Tullimetsän osayleiskaavaluonnoksen nähtäville MRA 30 §:n mukaisesti 30 vrk:n ajaksi ja pyytää siitä tarvittavat viranomaislausunnot. Pöytäkirja tämän pykälän osalta tarkistetaan kokouksessa.
Päätös	Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen. Pöytäkirja tarkastettiin tämän asian osalta heti kokouksessa.
Tiedoksianto	Maankäyttöpalvelut, kaavoitus
Elinvoimajaosto 29.10.2024 3958/10.02.02/2021	
Valmistelija	Yleiskaavainsinööri Juha Mäki, juha.maki@salo.fi, 02 778 5113

Osayleiskaavaluonnos oli nähtävänä 10.1. – 9.2.2024. Luonnoksesta jätettiin 8 lausuntoa ja 3 huomautusta. Saatu palaute ja niihin laaditut vastineet ovat liitteessä vuorovaikutusraportti. Saadun palautteen perusteella kaavaan tehtiin muutoksia ja kaava on laadittu ehdotuksen muotoon.

Palautteen johdosta tehdyt muutokset:

- A-RA-aluetta pienennettiin siten, että alueella ollut luo-alue muutettiin osaksi VL-1 aluetta.
- Tullimetsän puoleista R-1-aluetta pienennettiin siten, että alueella ollut luo-alue muutettiin osaksi VR-1-aluetta.
- Uusi muinaismuisto Ruojakuoppa 3 lisättiin karttaan merkinnällä sm-1 ja Ruojakuoppa (sm-1) poistettiin museoviranomaisen lausunnon perusteella.
- Ohjeelliset ulkoilureitit poistettiin Tullimetsän puolelta.
- Uusi merkintä ”Kevyen liikenteen yhteystarve” lisättiin kulkemaan Tullintieltä Tullimetsään.
- Uusi merkintä ”Hulevesien kannalta tärkeä säilytettävä uoma” ja siihen liittyvä määräys lisättiin karttaan sekä määräyksiin.

- Kaavamääräyksiä tarkennettiin ja täydennettiin.

Esityslistan liitteenä on kaavakartta, kaavaselostus ja vuorovaikutusraportti.

Esittelijä

Elinvoimajohtaja

Päätösehdotus

Elinvoimajaosto ehdottaa kaupunginhallitukselle, että se asettaa 11.10.2024 päivätyn Matildan Tullimetsän osayleiskaavaehdotuksen nähtäville MRA 19 §:n mukaisesti 30 vrk:n ajaksi ja pyytää siitä tarvittavat viranomaislausunnot.

Päätös

Tiedoksianto

Toimistopalvelut
Maankäyttöpalvelut, kaavoitus