

The background of the page features a series of thin, yellow, wavy lines that originate from the left side and curve towards the right, creating a sense of movement and flow.

SALON KAUPUNKI

Mathildedal

Tullintie

Asemakaava ja asemakaavan muutos

Salon kaupunki
Kaupunkisuunnittelu 2017

LUONNOSVAIHE/ SELOTUS TÄYDENTYY MYÖHEMMIN

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kunta:	Salon kaupunki
Alue:	Perniö, Mathildedal
Suunnitelma:	Asemakaava ja asemakaavan muutos
Suunnittelualue:	Alue on rajattu oheiseen karttaa. 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) 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.

Asemakaavassa esitetään ohjeellinen tonttijako.

Selostus koskee asemakaavakarttaa, joka on päivätty 14.11.2017

Kaavanlaatija:	Salon kaupungin kaupunkisuunnittelu Kaavoitusinsinööri Timo Alhoke
----------------	---

Kaavan käsittely:

Kaupunkikehityslautakunta:	21.11.2017 (luonnos) x.2018 (ehdotus)
----------------------------	--

Kaupunginhallitus:	x.2018 (ehdotus)
--------------------	------------------

Kaupunginvaltuusto:	x.2018 (hyväksyminen)
---------------------	-----------------------

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

.....	1
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 KAAVAPROESSIN VAIHEET	6
2.2 ASEMAKAAVA	6
2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	6
3 LÄHTÖKOHDAT	7
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	7
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2 Luonnonympäristö	7
3.1.3 Rakennettu ympäristö	7
3.1.4 Maanomistus	7
3.2 SUUNNITTELUTILANNE	8
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	9
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	10
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	10
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	10
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	10
4.3.1 Osalliset	10
4.3.2 Vireilletulo	10
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	10
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	10
4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	11
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	11
4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentuminen	11
4.5 ASEMAKAARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET	11
4.5.4 Asemakaavaratkaisun perusteet	11
4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	11
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	12
5.1 KAAVAN RAKENNE	12
5.1.1 Mitoitus	12
5.1.2 Palvelut	12
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	12
5.3 ALUEVARAUKSET	12
5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET	13
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	13

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	13
5.4.3 Muut vaikutukset	13
5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	13
5.6 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	13
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	14
6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	14
YKSINKERTAISTETTU HAVAINNEKUVA ON ESITETTY LIITTEESSÄ 5.....	14
6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS	14
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.	14
LIITTEET	14

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1: Kaavakartan pienennös
- Liite 2: Kaavamerkinnät
- Liite 3: Poistuva kaava
- Liite 4: Maanomistus
- Liite 5: Havainnekuva

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

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 kiireellisuuden 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.
- Kaavaluonnos on päivätty 14.11.2017, ja asetetaan nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten lautakunnan käsittelyn jälkeen.

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-aluetta rakennuspaikkojen ”takana” on kallioista ja luonnontilaista puistometsää, joka taas rajoittuu Teijon kansallispuistoon kuuluvaan laajaan metsäalueeseen, johon sisältyy myös ns. natura-aluetta (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 kaavaillaan 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 KASVILLISUUSELVITYS; Paranko, Kukkonen)

3.1.3 Rakennettu ympäristö

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.

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

Maakuntakaava

Salon seudun maakuntakaavassa (vahvistettu 12.11.2008) Mathildedal on luokiteltu seudullisesti merkittäväksi kyläalueeksi. Uudessa vaihemaakuntakaavaehdotuksessa kaava-alue tulee kuulumaan taajamatoimintojen alueeseen. Tullintien varteen on osoitettu myös ulkoilureitti suunnittelumääräyksellä, että tarkemmassa maankäytön suunnittelussa tulee osoittaa reitin lopullinen sijainti.

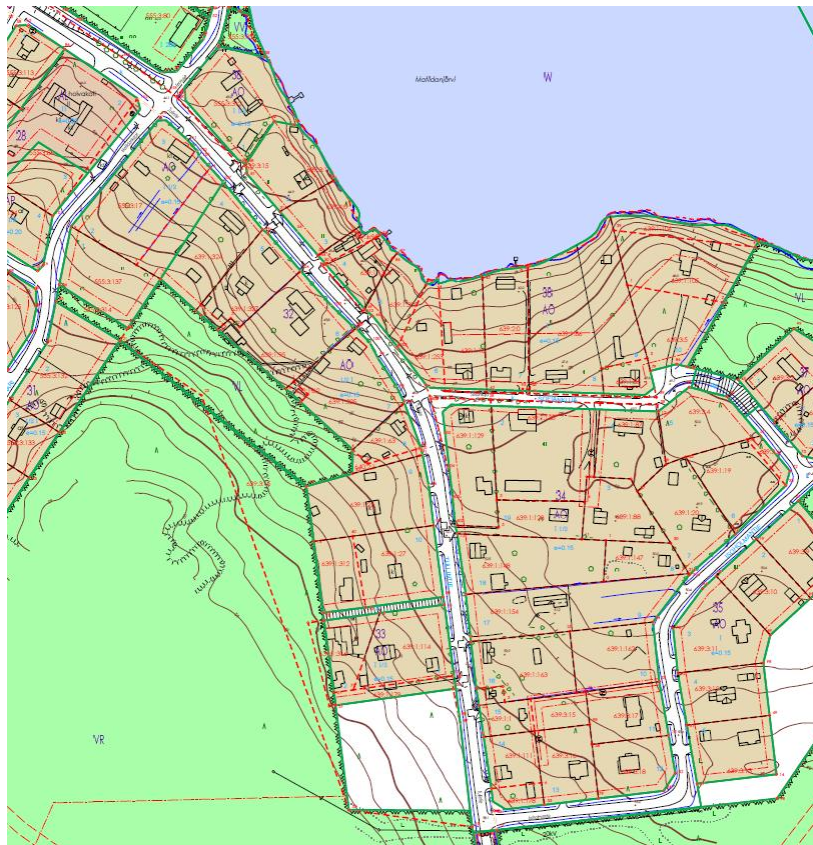
Yleiskaava

Alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

Asemakaava

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

Kaava-alueen korttelit ovat kaikki erillispientalojen korttelialueita.



Kuva 1: Ote ajantasa-asemakaavasta

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Edellä on todettu aluetta koskevat luonto- ja rakennetun ympäristön selvitykset.

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

Väylien 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.

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

Kaavan keskeisimmiksi osallisiksi on katsottu alueen maanomistajat sekä valtion tieviranomainen (ELY). Naapurina myös Teijon kansallispuisto kuuluu osallisiin. Kaavaa valmistellaan Salon kaupunkisuunnittelussa ja sitä valmistellaan kaupunkikehityslautakunnan alaisuudessa. Lausuntoviranomaisena kuullaan edellisten lisäksi ainakin rakennus- ja ympäristölautakuntaa ja V-S aluepelastuslaitosta.

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.

Kaavaluonnoksen valmistuttua se viedään kaupunkikehityslautakuntaan ja edelleen luonnoksena nähtäville.

Luonnosvaiheen jälkeen laaditaan virallinen kaavaehdotus, joka asetetaan nähtäville.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Tullintien tulevista ratkaisuksista on alustavasti keskusteltu Varsinais-Suomen ELY-keskuksen liikenne- ja infrastruktuuri vastualueen kanssa mm. tien tulevasta hallinnosta sekä kevyen liikenteen ratkaisusta. 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 selventää ohjeellisen tonttijaon toteutusta olemassa olevan maanomistuksen ja rakentamistilanteen mukaiseksi. Samalla tutkitaan kaupungin omistaman alueen kaavoittaminen. Suunnittelutyössä maanomistajien toivomukset pyritään huomioimaan 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.

Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen (Täydentyä myöhemmin)

4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Suunnittelu käynnistettiin uudelleen 2017 keväällä. Kaavaluonnos käsitellään Salon kaupunkikehityslautakunnassa ja asetetaan nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten loppuvuodesta 2017.

Kaavaehdotus pyritään saamaan valtuustoon vuoden 2018 ensimmäisen puoliskon aikana.

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 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 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 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 mitoitussuureista.

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 vastaamaan 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 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ovat kaavakartassa ja lisäksi selostuksen erillisessä liitteessä 2.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

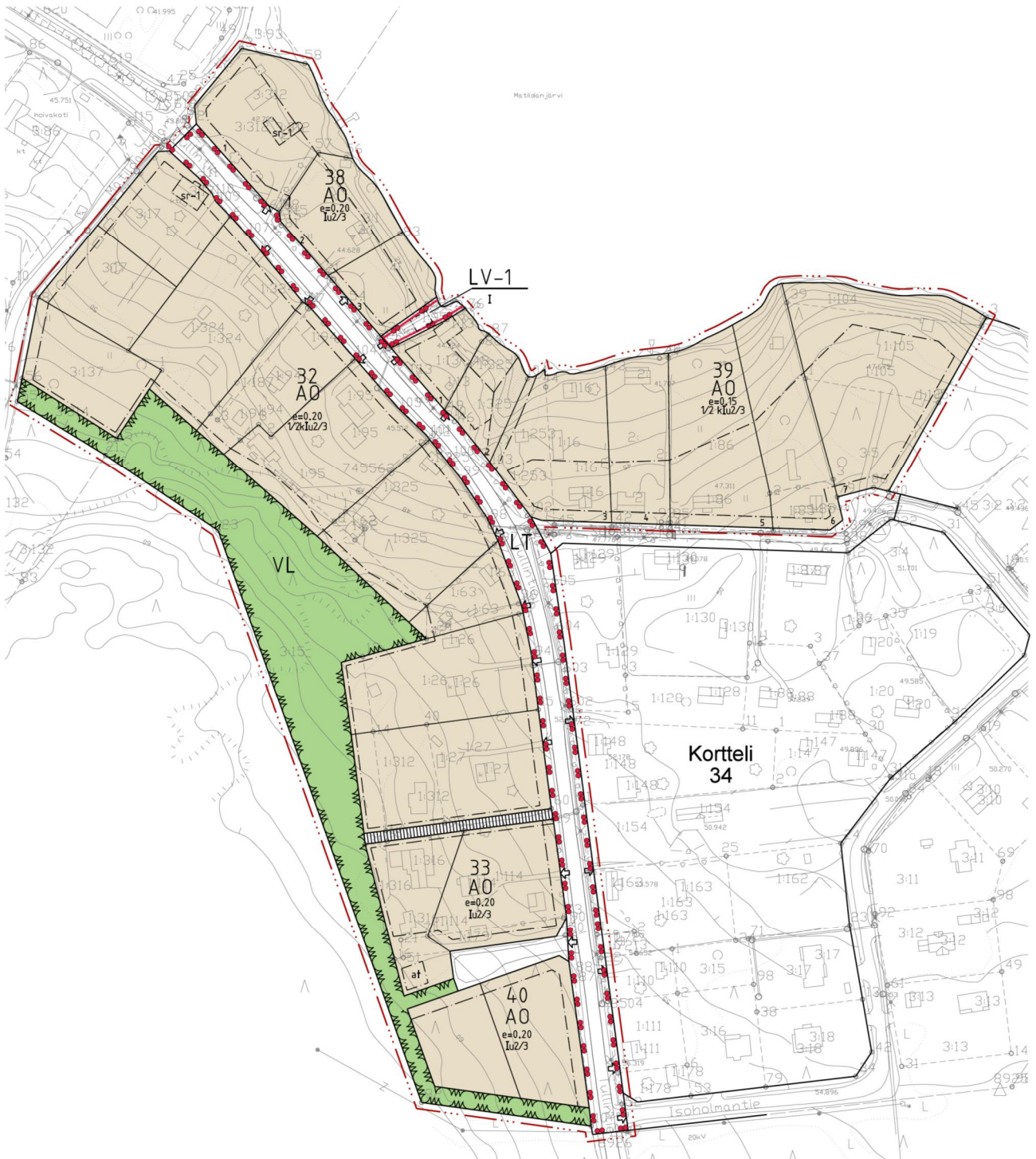
Yksinkertaistettu havainnekuva on esitetty liitteessä 5.

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.

LIITTEET

- Liite 1: Kaavakartan pienennös
- Liite 2: Kaavamerkinnot
- Liite 3: Poistuva kaava
- Liite 4: Maanomistus
- Liite 5: Havainnekuva



Liite1: Kaavakartan pienennös

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, 14.12.1963 vahvistetun ranta-ase-
 makaa-
 van re-
 telkylä-
 alueita sekä 12.06.2000 hyväksytyn ja 22.11.2001 voimaantulleen asemakaavan korttelialuetta 38 (osa).

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

Salo 14.11.2017 Timo Alhoke
 Kaavoitusinsinööri

Kaavamerkinnot ja -määräykset

YLEISMÄÄRÄYKSET

Aiemmin rakennusvalvalla 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 rantaviivasta, ja siten ettäkosteudelle alttiit rakenteet sijaitsevat vähintään metrin ylimmän tulvaveden korkeuden yläpuolella. Muuta talousrakennuksia saa myös sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle, kuitenkin vähintään 30 metrin päähän rantaviivasta.

Sekä uudet että aiemmassa olevat saunarakennukset ja muut talousrakennukset, joissa vesihuolto, tulee liittää kaupungin viemäriverkostoon, tarvittaessa kiinteistönomistajan järjestämiä kiinteistökohtaisella pumpaamolla varustettuna.

Myös asuinrakennukset, joita ei voida liittää viemäriverkostoon kaupungin viemäriverkostoon, tulee varustaa kiinteistönomistajan järjestämiä kiinteistökohtaisella pumpaamolla.

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 m²n AO -rakennuspaikalle saa rakennuskohtaisen sallissa pääasunnon lisäksi rakentaa enintään 80 k-m²n sivuasunnon erilliseen rakennukseen. Rakennuspaikalla ei kuitenkaan silloin saa olla enempää kuin kaksi asuntoa.

Erillispientalojen alueella saa omakotitaloissa harjoittaa myös majoitustoimintaa.

Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Alueella tulee noudattaa rakennusten muodon ja materiaalien suhteen yhtenäistä rakennustapaa. Rakennusten pääasiallisena katonmuotona tulee olla harjakatto joko tiilipintaisena tai koneasumatun pellikaton kaltaisena. Katon osuus julkisivun korkeudesta tulee aina olla pienempi kuin seinäjulkisivu.

TÄMÄN ASEMAKAAVA-ALUEEN TONTTIJAKO ON OHJEELLINEN.



Erillispientalojen korttelialue.



Lähiaviristysalue.



Yleisen tien alue.



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 kIu2/3

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

Iu2/3

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.



Suojeltava rakennus. Rakennushistoriallisesti ja ympäristöllisesti arvokas paikallinen kohde.



Autallin tai muun talousrakennuksen rakennusala.



Istutettava alueen osa.



Katu.



Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.



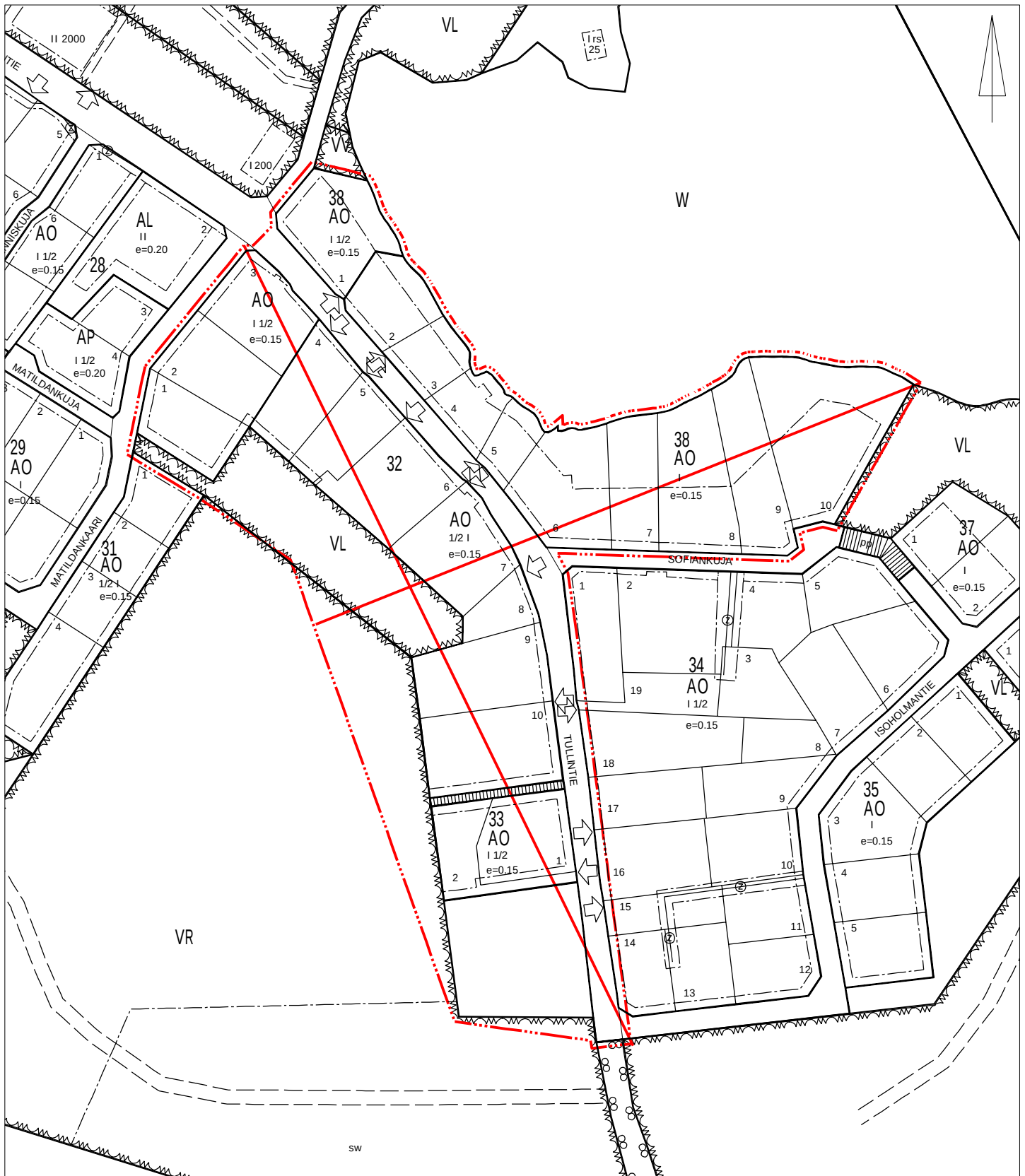
Jalankuluväyät

Liite2: Kaavamerkinnot ja -määräykset



Kaupunkikehityspalvelut
Kaupunkisuunnittelu

995/10.02.03/2013

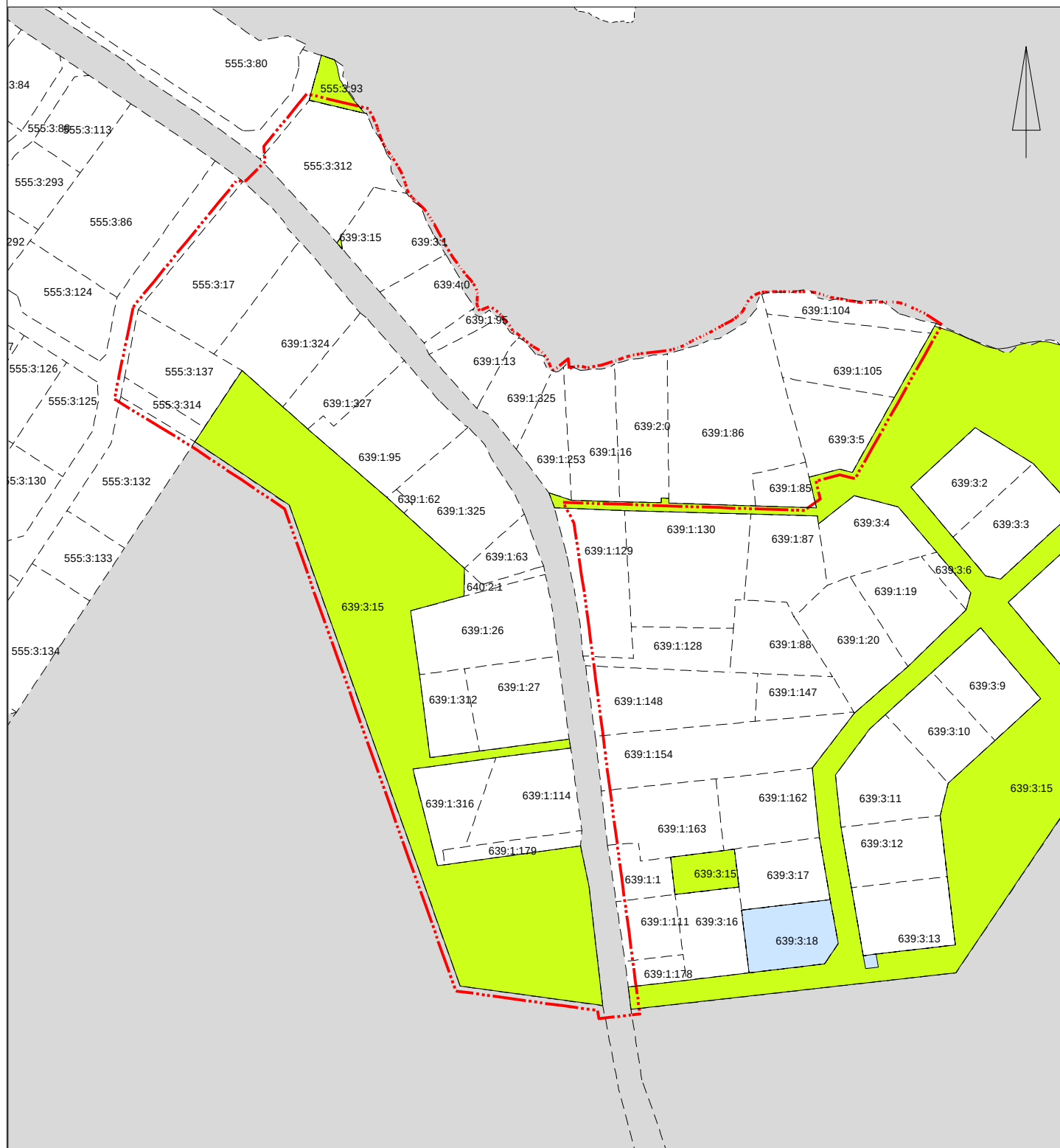


© Salon kaupunki

Tullintie poistuva kaava
1:3000
14.11.2017

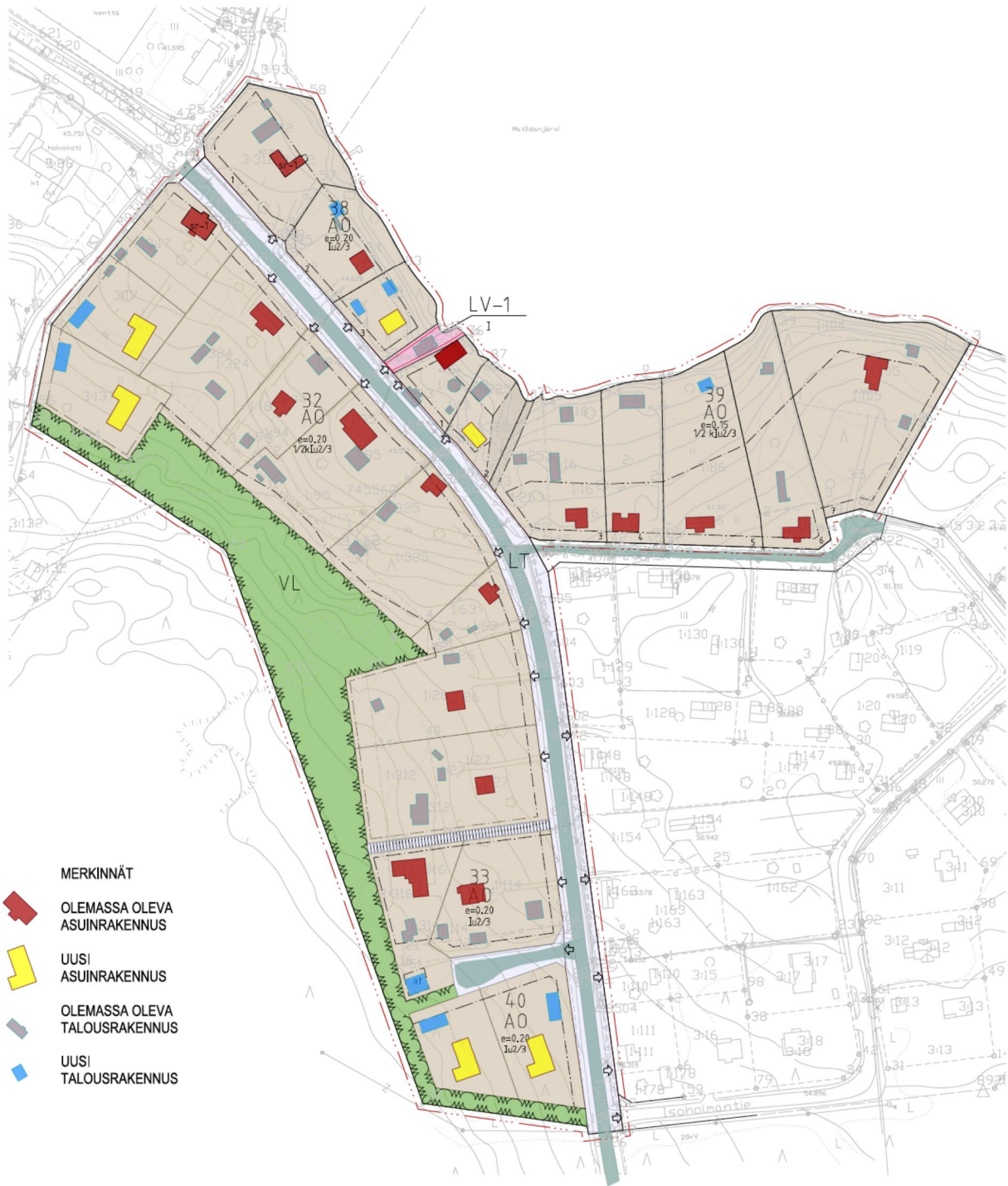


995/10.02.03/2013



© Salon kaupunki ja MML, 2017

Tullintie maanomistus
1:3000
14.11.2017



Liite 5: Havainnekuva yhdistettynä kaavaluonnokseen