

Suunnitteluvaraus, Ollikkalan puutarha-alue

Kaupunkikehityslautakunta 30.05.2023 § 84
2202/10.00.02.01/2023

Valmistelija Maankäyttöpäalveluiden johtaja Raimo Inkinen, raimo.inkinen@salo.fi,
050 413 5617

Kaupunginhallitus hyväksyi 27.2.2023 kaavoituskatsauksen 2023, jossa oli asemakaavoituskohteena mm. Ollikkalan puutarha-alue. Tavoitteena oli asemakaavan muutos mahdollistamaan pientaloasutuksen laajeneminen käytöstä poistuneelle kaupungin puutarha-alueelle ja viereiselle asuinkerrostaloalueelle. Kaavatyö on esiselvitysvaiheessa. Maa-alue on kokonaisuudessaan kaupungin omistuksessa ja alueen kunnallistekniikka on rakennettu.

Suunnitteluvarauksen ja asemakaavamuutoksen tavoitteena on kehittää keskeisellä paikalla sijaitseva ja hyvillä palveluilla jo valmiiksi varustettu alue kaupunkimaiseksi, aktiiviseksi ja monipuoliseksi kokonaisuudeksi uusine asuntoineen ja niihin liittyvine palveluineen sekä harraste- ja liikuntatiloineen.

Alueelle tutkitaan erityisesti asuinrakentamista kestävän ja korkealaatuisen arkkitehtuurin avulla puutarhakaupungin hengessä. Asuinrakennusten massoittelulla ja arkkitehtuurilla pyritään tuomaan Ollikkalaan uudenlaista rakentamista ja elävyyttä ja kohentaen alueen houkuttelevuutta. Asuin- ja muiden kortteleiden väliin on tarkoitus jäädä virkistys-, kävely- ja pyöräily-yhteydet, jotka kytkevät uuden suunnittelualueen olemassa olevaan kaupunkiinosaan.

Suunnittelun lähtökohtina on korkeatasoisen arkkitehtuurin lisäksi Salon kaupungin ilmasto- ja ympäristöohjelman ja asuntopoliittisen ohjelman tavoitteet. Korkean alueellisen energiatehokkuuden saavuttamiseksi keskitytään paikallisten resurssien, kuten maalämmön, aurinkosähkön ja -lämmön hyödyntämiseen.

Alueen suunnittelusta on keskusteltu aloitteen tehneen Puusepänpuisto Innovations Oy:n kanssa, jonka innovatiiviset suunnitteluideat saataisiin parhaiten kaupungin asemakaavoituksen resurssoinnin tueksi suunnitteluvarausta hyödyntäen.

Esittelijä Vs. Kaupunkikehitysjohdaja

Päätösehdotus Kaupunkikehityslautakunta varaa Puusepänpuisto Innovations Oy:lle (perustettava yhtiö) Salon Ollikkalasta oheiseen liitekarttaan merkityllä tavalla kaupungin omistamat tontit ja kiinteistöt tai niiden osat 6-9903-13, 409-1-29, 409-1-22, 6-48-2 ja 6-48-1 sekä niihin liittyvät yleiset alueet asuin- ym. rakennusten kehittämistä ja suunnittelua varten.

Varausehdot ovat seuraavat:

1. Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2025 saakka. Suunnitteluvarausta voidaan jatkaa erillisellä päätöksellä enintään kolme vuotta.
2. Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa selvittää edellytykset alueen asemakaavanmuutoksen laatimiselle ja kehittää hankkeen suunnitelmia.
3. Varauksensaaja laatii kaikki varausalueen asemakaavoituksen edellyttämät suunnitelmat ja selvitykset sekä toteuttaa niihin liittyvät muut työt. Varauksensaaja vastaa kaikista edellä mainituista suunnittelu- ja

muista kustannuksista. Kaupunki vastaa varsinaisen asemakaavanmuutoksen laatimisesta.

4. Mikäli kaupungin arvion mukaan hankkeen asemakaavallinen toteuttaminen varattavalle alueelle realisoituu varausaikana, valmistellaan jatkovaraus tai tontinluovutuspäätös erikseen. Tontinluovutuksen yhteydessä suunnittelukuluja ei hyvitetä tontin hinnoittelussa.

5. Mikäli varauspäätös ei johda tontinluovutukseen, kaupunki ei vastaa varauksensaajalle aiheutuneista kustannuksista milteen osin.

6. Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta ja varata varauksen kohde kolmannelle, mikäli varauksensaaja varausaikana asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan tai muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei varauksensaaja pysty suoriutumaan velvoitteistaan. Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se päättää olla jatkamatta varausta.

7. Kaupungilla on oikeus määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta, mikäli varausalueen suunnittelu ei etene kaupungin asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti tai kaupunkia tyydyttävällä tavalla.

Päätös

Jarkko Anttila ilmoitti olevansa asiassa esteellinen, koska on perustettavan yhtiön osakas (intressijäävi) ja poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi klo 17.59, palasi 18.11.

Mika Mannervesi ilmoitti olevansa asiassa esteellinen, koska on alueella toimivan Salon vuokratilat Oy:n hallituksen jäsen ja poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi klo 17.59, palasi 18.04.

Esittelijä tässä asiakohdassa toimi vs. kaupunkikehitysjohtaja, maankäyttöpalvelujen johtaja Raimo Inkinen.

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Tiedoksianto

Puusepänpuisto Innovations Oy
Maankäyttöpalvelut