

## Yleiskaavan muutos Ollikkalan puutarha-alue, vireilletulo ja luonnosvaihe

Elinvoimajaosto 26.03.2024 § 34

Valmistelija

Yleiskaavainsinööri Juha Mäki, juha.maki@salo.fi, 02 7785113

Salon kaupunki on neuvotellut Asuntomessut-organisaation kanssa kaupungin mahdollisesta osallistumisesta messujen järjestämiseen. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 4.3.2024 asuntomessujen hakemisen Saloon. Yhtenä mahdollisena asuntomessujen kohdealueena on selvitetty Ollikkalassa olevaa, kaupungin omistamaa, maa-aluetta. Alue on voimassa olevassa yleiskaavassa AK- ja VL-aluetta ja nykyisellään sillä on käytöstä poistettu kaupungin puutarha-alue sekä kolme 3-kerroksista kerrostaloa. Alueen osoittaminen asuntoalueena edellyttää yleiskaavan muutosta.

Ollikkalan puutarha-alueen yleiskaavan muutos ei sisällynyt kaupunginhallituksen 12.2.2024 § 46 hyväksymään kaavoituskatsaukseen 2024. Asian luonteesta johtuen kaavatyö on tarkoituksenmukaista aloittaa pikimmiten ja siksi työ otetaan valmisteluun kaavoitusohjelman ulkopuolisena hankkeena. Kaupungin hallintosäännön 43§ mukaisesti elinvoimajaosto päättää yleiskaavan laatimisen aloittamisesta silloin, kun se ei sisälly hyväksytyyn kaavoituskatsaukseen.

Ollikkalan puutarhan suunnittelualueelle on tarkoitus laatia oikeusvaikutteinen yleiskaava. Yleiskaava ohjaa alueen tarkempaa suunnittelua. Ollikkalan puutarha-alueen yleiskaavan muutoksen tavoitteena on osoittaa alueelle ympäristöön sopivaa, yhdyskuntarakennetta tiivistävää ja uudistavaa maankäyttöä.

Suunnittelualue sijaitsee linnuntietä noin 1,8 kilometriä pohjoiseen Salon torilta. Suunnittelualue rajautuu lännessä Somerontiehen, pohjoisessa pientaloalueeseen, idässä Ollikkalankatuun ja etelässä rivitaloalueeseen. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 6,8 hehtaaria.

Suunnittelualueen sijainti ja rajaus on esityslistan liitteenä.

Esittelijä

Maankäyttöpalvelujen johtaja Inkinen Raimo

Päätösehdotus

Elinvoimajaosto päättää käynnistää Ollikkalan puutarha-alue-nimisen yleiskaavan muutoksen. Yleiskaavan vireilletulosta tiedotetaan samalla, kun sitä koskevasta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedotetaan.

Päätös

Merkittiin, että Mika Mannervesi ja Jarkko Anttila poistuivat kokouksesta intressijäävin vuoksi asian käsittelyn ajaksi klo 18:54-18:59

Elinvoimajaosto valitsi yksimielisesti puheenjohtajaksi tämän asian käsittelyn ajaksi jaoston jäsen Jerina Walliuksen.

Merkittiin, että kokouksen puheenjohtaja Jarkko Anttilan varajäsen Marko Poikela oli läsnä asian käsittelyn ajan 18:54-18:59.

Merkittiin, että maankäyttöpalveluiden johtaja Raimo Inkinen toimi esittelijänä asian käsittelyn osalta.

Elinvoimajaosto hyväksyi päätösehdotuksen.

Tiedoksianto

Maankäyttöpalvelut, kaavoitus

Valmistelijat Maankäyttöinsinööri Anne Villberg, anne.villberg@salo.fi, 02 7785100 ja yleiskaavainsinööri Juha Mäki, juha.maki@salo.fi, 02 7785113

### **Kaavatyön lähtökohdat**

Elinvoimajaosto päätti yleiskaavan laatimisen aloittamisesta 26.3.2024 kaupungin hallintosäännön 43§ mukaisesti.

Ollikkalan puutarha-alueen suunnittelualueelle on tarkoitus laatia oikeusvaikutteinen yleiskaavan muutos. Tavoitteena on osoittaa alueelle ympäristöön sopivaa, yhdyskuntarakennetta tiivistävää ja uudistavaa maankäyttöä. Entisen puutarha-alueen tilalle on tavoitteena sijoittaa asuntorakentamista. Yleiskaava tulee ohjaamaan alueen tarkempaa suunnittelua.

Suunnittelualue sijaitsee Salon keskustaaajamassa Ollikkalassa noin 1,8 kilometriä pohjoiseen Salon torilta. Suunnittelualue rajautuu lännessä Somerontiehen, pohjoisessa pientaloalueeseen, idässä Ollikkalankatuun ja etelässä rivitaloalueeseen. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 6,8 hehtaaria. Alueella sijaitsee kolme 3-kerroksista kaupungin vuokrakerrostaloa. Asukkaita on noin 90.

### **Kaavaluonnos**

Suunniteltu uusi maankäyttö tukeutuu olemassa olevaan rakenteeseen ja liikenneverkkoon. Suurin osa alueesta säilyy pääosin ennallaan. Keskeisin muutos kohdistuu käytöstä poistettuun kaupungin puutarha-alueeseen, jolle kaupungilla ei ole enää tarvetta sen aiemmassa käyttötarkoituksessa ja jolle ollaan sijoittamassa asuinrakentamista. Muutoksista huolimatta suunnittelualueelle jää jatkossakin viheraluetta. Asuinrakentamiseen (A) osoitettava pinta-ala on 3,3 hehtaaria ja virkistysalueeksi (VL) osoitettava pinta-ala on 3,5 hehtaaria.

Yleiskaavaa toteutetaan asemakaavoituksella. Alueen asemakaavamuutos sisältyy vuoden 2024 kaavoituskatsaukseen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavakartta- sekä selostusluonnos ovat esityslistan liitteenä.

Esittelijä Maankäyttöpalvelujen johtaja Inkinen Raimo

Päätösehdotus Elinvoimajaosto päättää hyväksyä Ollikkalan puutarha-alueen yleiskaavan muutosluonnoksen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä asettaa ne nähtäville MRA 30 §:n mukaisesti 30 vrk:n ajaksi ja pyytää tarvittavat viranomaislausunnot.

Päätös Elinvoimajaosto hyväksyi päätösehdotuksen.

Mika Mannervesi ja Jarkko Anttila ilmoittivat olevansa asiassa intressijävejä ja poistuivat kokouksesta asian käsittelyn ajaksi klo 18.23-18.25.

Elinvoimajaosto valitsi yksimielisesti puheenjohtajaksi tämän asian käsittelyn ajaksi jaoston jäsen Pekka Salomaan.

Asian esittelijänä toimi maankäyttöpalvelujen johtaja Raimo Inkinen.

Tiedoksianto

Maankäyttöpalvelut, kaavoitus