

Asemakaavan muutos Ollikkalan puutarha-alue

Elinvoimajaosto 29.04.2025 § 57

Valmistelija

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

Kaavatyön lähtökohdat

Ollikkalan puutarha-alueen asemakaavan muutos on sisältynyt kaupunginhallituksen kulloinkin hyväksymään kaavoituskatsaukseen vuosina 2023 - 2025.

Kaupungin tavoitteena on kaavoittaa entisen puutarha-alueen tilalle asuntorakentamista ja selvittää kerrostaloalueen maankäyttö joko uudistamalla tai täydennysrakentamalla.

Salon kaupunki on neuvotellut asuntomessujen järjestämisestä. Salon kaupunginvaltuusto hyväksyi 4.3.2024 asuntomessujen hakemisen Saloon. Salon kaupunki on hakenut asuntomessuja vuodelle 2028 ja alueen suunnittelun myötä messuille saadaan ainutlaatuinen paikka. Messut ovat harvinaislaatuinen tilanne vaikuttaa Salon houkuttelevuuteen sekä asuinpaikkana että yritysten sijoittumispaikkana ja parantaa tätä kautta kaupungin elinvoimaa. Tämä suunnittelualue on asuntomessujen yksi kohdealue. Tavoitteena siten on mahdollistaa messujen sijoittuminen alueelle riittävällä pientalotuotannolla sekä profiiliin sopivalla tonttikoolla ja rakennusoikeudella.

Suunnittelualue sijaitsee Salon keskustan pohjoisosassa, Ollikkalan alueella, Somerontien itäpuolella. Alue sijaitsee n. 1,8 kilometriä Salon torilta pohjoiseen. Suunnittelualueen pinta-ala on n. 6,75 ha. Alue rajautuu luoteessa Somerontiehen (kt52), koillisessa/idässä pientaloalueisiin, kaakossa Ollikkalankatuun ja etelässä/lounaassa rivitaloalueeseen. Kaupunki omistaa koko kaava-alueen.

Suunnittelualueen yleiskaavan muutos hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 3.3.2025. Yleiskaavassa alue on asuntoaluetta (A), joka on osoitettu toteutettavana uutena alueena. Alueen läpi kulkee kevyen liikenteen reittejä.

Kaavaluonnos

Asemakaavaluonnoksessa on alueelle osoitettu 16 erillispientalotonttia (AO), yksi rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten (AR) tontti sekä yksi asuinkeuhkalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten (AKR) tontti. Alueelta on varattu tontti kylätaloa varten ja se on merkitty asumista palvelevaksi yhteiskäyttöalueeksi (AH). Korttelialueiden välille on osoitettu puistoalueita (VP). Puutarha-alueen osilla, joilla halutaan säilyttää oleva puusto sellaisenaan, on käytetty lisämerkintänä /s (alue, jolla ympäristö säilytetään). Somerontien ja pientaloalueiden välinen alue on osoitettu puistona (VP). Puutarha-alueen ympärille sijoittuville korttelialueille ajetaan pihakadun kautta ja tehokkaamman maankäytön alueet kytkeytyvät alueelliseen liikenneverkkoon uuden tonttikadun kautta. Alueen läpi pohjois-eteläsuunnassa kulkeva Puutarhuringpolku linjataan uudestaan siten, että se mutkittelee puutarha-alueen säilytettävien puuryhmien lomasta ja liittyy Ollikkalankatuun kohdassa, josta sen jatkuvuus jokirantaan on selkeämpi.

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

Esittelijä	Maankäyttöjohtaja
Päätösehdotus	Elinvoimajaosto päättää hyväksyä Ollikkalan puutarha-alueen asemakaavan muutosluonnoksen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä asettaa ne nähtäville MRA 30 §:n mukaisesti 30 vrk:n ajaksi ja pyytää siitä tarvittavat viranomaislausunnot.
Päätös	Mika Mannervesi ilmoitti olevansa esteellinen asian käsittelyssä, koska kuuluu Salon vuokratalot Oy:n hallitukseen (yhteisöjäävi) ja poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi klo 18.35, palasi 20.06. Esittelijänä tämän asian kohdalla toimi maankäyttöjohtaja Raimo Inkinen. Jerina Wallius ehdotti Sanna Lundströmin kannattamana seuraavaa: Kaava tulee lähettää uudelleenvalmisteluun. Alueella on potentiaalia toimia innovatiivisena yhteisöllisen asumisen messukohteena. Kohteeseen on syytä harkita erilaisia ja uudenlaisia asumisratkaisuja, joissa korostuvat yhteisöllisyys, innovatiivisuus ja ekologisuus. Puheenjohtaja totesi, että oli tehty esittelijän ehdotuksesta poikkeava kannatettu muutosehdotus, joten asiasta on äänestettävä. Puheenjohtaja ehdotti, että toimitetaan nimenhuutoäänestys. Ne, jotka kannattavat käsittelyn jatkamista äänestävät JAA ja ne jotka kannattavat jäsen Walliuksen ehdotusta äänestävät EI. Puheenjohtajan ehdotus äänestystavasta hyväksyttiin. Suoritetussa äänestyksessä Käsittelyn jatkaminen sai 3 JAA ääntä (Huittinen, Räike, Salomaa) Jäsen Walliuksen ehdotus sai 5 EI ääntä (Lundström, Härri, Koskinen, Sjöholm-Nikkanen, Wallius) Tyhjä 1 (Poikela) Poissa 0 Puheenjohtaja totesi, että päätökseksi tuli äänin 3- 5 jäsen Walliuksen muutosehdotus. Elinvoimajaosto hyväksyi päätösehdotuksen. Kokouksessa järjestettiin neuvottelutauko klo 19.30 - 19.44. Simo Paassilta poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen klo 20.07.
Tiedoksianto	Maankäyttöpalvelut / asemakaavayksikkö
Elinvoimajaosto 20.05.2025 1655/10.02.03/2025	
Valmistelija	maankäyttöjohtaja Raimo Inkinen, raimo.inkinen@salo.fi, 02 778 5617 Elinvoimajaosto päätti 29.4.2025 seuraavasti: Kaava tulee lähettää uudelleenvalmisteluun. Alueella on potentiaalia toimia innovatiivisena yhteisöllisen asumisen messukohteena. Kohteeseen on syytä harkita erilaisia ja uudenlaisia asumisratkaisuja, joissa korostuvat yhteisöllisyys, innovatiivisuus ja ekologisuus. Uudelleen valmistelun aikana on käyty keskusteluja valmisteluaineistossa mainitun suunnitteluvarauksen edustajien kanssa ja todettu, että asuntomessusuunnitelmaa on käytännössä mahdotonta sovittaa yhteen vuonna 2022 tehdyn alustavan ideasuunnittelun kanssa. Sen sijaan

teemoja uudenaikaisista asumisratkaisista, joissa korostuvat yhteisöllisyys, innovatiivisuus ja ekologisuus voidaan ottaa mahdollisuuksien mukaan huomioon jatkosuunnittelussa ja tarkentaa tontinluovutusehdoissa.

Esittelijä

Maankäyttöjohtaja

Päätösehdotus

Elinvoimajaosto päättää hyväksyä Ollikkalan puutarha-alueen asemakaavan muutosluonnoksen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä asettaa ne nähtäville MRA 30 §:n mukaisesti 14 vrk:n ajaksi ja pyytää siitä tarvittavat viranomaislausunnot.

Pöytäkirja tarkastetaan tämän asian osalta heti kokouksessa.

Päätös

Tiedoksianto

Maankäyttöpalvelut