



Olikkalan puutarha-alue

Asemakaavan muutos

Luonnos 28.3.2025

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Suunnitelma

Asemakaavan muutos

Selostus koskee asemakaavakarttaa, joka on päivätty 28.3.2025.

Kaavan nimi

Ollikkalan puutarha-alue asemakaavan muutos

Suunnittelualue

Alue rajattu liitteenä olevan kartan mukaisesti (liite 1).

Asemakaavan muutos koskee

Ollikkalan (6) kaupunginosan korttelia 48 sekä katu- ja virkistysaluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu

Ollikkalan (6) kaupunginosan korttelit 47(osa), 48, 121-124 sekä katu- ja virkistysaluetta.

Asianumero

1655/10.02.03/2025

Kaavan laatija

Salon kaupungin maankäyttöpalvelut, yleiskaavainsinööri Juha Mäki.

Kaavan vireilletulo

Kaavoituskatsaus 2023, 2024 ja 2025. Kaavamuutoksen vireilletulo kuulutettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) julkaisemisen ja kaavaluonnoksen nähtävillepanon yhteydessä. Vireilletulosta ilmoitettiin kaupungin verkkosivuilla sekä paikallislehdissä.

Kaavan käsittelyt

Käynnistäminen: Kaupunginhallitus 27.2.2023 §54 Kaavoituskatsaus 2023

Luonnosvaihe: Elinvoimajaosto 29.4.2025 § xx

Ehdotusvaihe:

Elinvoimajaosto X.X.202X § x

Kaupunginhallitus X.X.202X § x

Hyväksymisvaihe:

Kaupunginhallitus XX.XX.202X § x

Kaupunginvaltuusto XX.XX.202X

1.2 Kaava-alueen sijainti

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. Suunnittelualue tarkentuu työn edetessä.

Alue rajautuu luoteessa Somerontiehen (kt52), koillisessa/idässä pientaloalueisiin, kaakossa Ollikkalankatuun ja etelässä/lounaassa rivitaloalueeseen.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Ollikkalan puutarha-alue asemakaavan muutos.

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

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

Sisällysluettelo

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	3
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	5
1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	6
2. Tiivistelmä.....	7
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	7
2.2 Asemakaava.....	7
2.3 Asemakaavan toteuttaminen.....	8

3. Lähtökohdat.....	8
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	8
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	8
3.1.2 Luonnonympäristö.....	10
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	11
3.1.4 Maanomistus	15
3.2 Suunnittelutilanne	15
3.2.1 Maakuntakaava.....	15
3.2.2 Yleiskaava.....	16
3.2.3 Voimassa olevat asemakaavat.....	16
3.2.4 Salon kaupungin ilmasto- ja ympäristöohjelma 2021–2025	16
3.2.5 Salon kaupunkistrategia 2030 – Avaimet kaikkiin oviin	17
3.2.6 Kaava-aluetta koskevat muut suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	18
4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	19
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	19
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	19
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö.....	20
4.3.1 Osalliset	20
4.3.2 Vireilletulo	20
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	20
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	21
4.4 Asemakaavan tavoitteet.....	21
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	22
4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	24
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	24
Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	25
5. Asemakaavan kuvaus.....	25
5.1 Kaavan rakenne	25

5.1.1	Mitoitus	26
5.1.2	Palvelut	27
5.1.3	Hulevedet	27
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	28
5.3	Aluevaraukset.....	29
5.3.1	Korttelialueet.....	29
5.3.2	Muut alueet.....	29
5.4	Kaavan vaikutukset	29
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	30
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	33
5.4.3	Muut vaikutukset	37
5.5	Ympäristön häiriötekijät	40
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	40
5.7	Nimistö.....	40
6.	Asemakaavan toteutus	41
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	41
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	41
6.3	Toteutuksen seuranta	42

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1.	Sijaintikartta
Liite 2.	Osayleiskaavakartta
Liite 3.	Ote ajantasa-asemakaavasta
Liite 4.	Ote poistuvasta kaavasta
Liite 5.	Maanomistuskartta
Liite 6.	Asemakaavaluonnos 28.3.2025
Liite 7.	Asemakaavakartta

- Liite 8. Asemakaavamerkinnot ja -määräykset
- Liite 9. Saatujen palautteiden tiivistelmät vastineineen
- Liite 10. Havainnekuva
- Liite 11. Asemakaavan seurantalomake
- Liite 12. Tonttijakokartta

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Salon seudun maakuntakaava
- Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava
- Luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava
- Museon informaatioportaali <https://mip.turku.fi>
- Kulttuuriympäristön palveluikkuna <https://www.kyppi.fi>
- Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY <https://www.rky.fi>
- Suomen väylät <https://suomenvaylat.vayla.fi>
- Salon kaupungin ilmasto- ja ympäristöohjelma 2021–2025
- Salon kaupunkistrategia 2030 – Avaimet kaikkiin oviin
- Puustokartoitus, Puusepänpuiston länsiosa, Ollikkala 18.9.2024
- Ollikkalan puutarha-alueen luontoselvitys
- Ollikkalan puutarha-alueen rakennettavuus-selvitys

2. Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan laadinta sisältyi Salon kaupunginhallituksen 27.2.2023 § 54 hyväksymään kaavoituskatsaukseen vuodelle 2023. Kaavahanke oli mukana myös Kaavoituskatsauksessa 2024 ja 2025. Kaava laaditaan kaupungin aloitteesta.

Elinvoimajaosto hyväksyi alueen kaavaluonnoksen 29.4.2025. Vireille tulosta ilmoitettiin kuulutuksella x.x.2025. Kaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli laatimisvaiheen kuulemista varten nähtävillä x.x. – x.x.2025. Lausunnot saatiin... Huomautuksia tuli... Kaavamuutos oli ehdotusvaiheessa nähtävillä x. x. – x.x.2025. Täydentyy...

Luonnoksesta ja ehdotuksesta saadun palautteen tiivistelmät vastineineen ovat asemakaavaselostuksen liitteenä (liite 9).

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutos laaditaan mahdollistamaan pientaloasutuksen laajeneminen käytöstä poistuneelle kaupungin puutarha-alueelle ja viereiselle asuinkerrostalojen alueelle.

Asemakaavassa on alueelle osoitettu neljä erillispientalojen korttelialuetta (AO), yksi rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR) sekä yksi asuinkerrostalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AKR). 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 sijoituville korttelialueille ajetaan pihakadun kautta ja tehokkaamman maankäytön alueet kytkeytyvät alueelliseen liikenneverkkoon uuden tonttikadun kautta. Alueen läpi pohjois-eteläsuunnassa kulkeva Puutarhurinpolku linjataan uudestaan siten, että se mutkittelee puutarha-alueen säilytettävien puuryhmien lomasta ja liittyy Ollikkalankatuun kohdassa, josta sen jatkuvuus jokirantaan on selkeämpi.

Kaava-alueen pinta-ala on n. 6,75 ha, josta korttelialuetta on n. 2,54 ha, virkistysaluetta n. 3,09 ha ja katualuetta n. 1,12 ha. Tehokkuusluku erillispientalojen ja rivitalojen korttelialueilla on 0.30 ja kerrostalotontilla 0.40. Rakennusoikeus koko kaava-alueella on n. 8000 k-m².

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan lainvoimaistumisen jälkeen. Tavoitteena on kaavan valmistuminen alkuvuoden 2026 aikana. Tonttien luovuttaminen tapahtuu välittömästi kaavan valmistuttua ja toteuttaminen kunnallistekniikan valmistuttua siten, että alueella olisi asuntomessuvalmius kesään 2028 mennessä.

3. Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijoittuu rakennetun ympäristön keskelle. Alueella on kolme osin maanpäällisen kellarikerroksen omaavaa 3-kerroksista vuokrakerrostaloa, jotka on rakennettu 1970-luvulla. Alueelta on purettu yksi vastaava talo 2005-2006. Kerrostalojen edessä on laajat, osin hyvää vauhtia umpeenkasvamassa olevat piha-alueet ja Ollikkalankadun varressa laaja tien suuntainen päällystämätön pysäköintialue. Piha-alueiden oleskelufasilitetit kuvastavat pelkistettyä todellisuutta-tyylin koulukuntaa. Kuvissa 1 ja 2 näkyvä omakotitalo on purettu vuoden 2024 aikana. Entisen kaupungin puutarhan alueelta on purettu omakotitalo sekä 2 kpl kasvihuoneita vuonna 2023. Purettu rakennukset näkyvät kuvissa 1 ja 2. Puutarha-alueen viimeinen, varastokäytössä oleva rakennus, on suunniteltu purettavaksi vuoden 2025 aikana. Puutarha-alueen ympärillä kulkee täysikasvuiseksi päästettyä kuusiaitaa, johon on jouduttu avaamaan aukkoja huonokuntoisten puiden poistamisen johdosta.

Somerontien varressa kulkee jalankulku- ja pyöräilyväylä, joka alkaa kaava-alueen pohjoisimmasta osasta ja jatkuu aina kaupungin keskustaan asti katkeamattomana. Väylän ja maantien välisellä alueella on istutettua matalaa pensaskasvillisuutta. Väylän itäpuolella on monilajista puustoista ympäristöä sekä leikkipaikka. Entisen puutarhan vierestä koillisreunalla kulkee jalankulku- ja pyöräilyväylä alittaen Somerontien ja jatkuu kaava-alueen ulkopuolelle osana laajempaa väyläverkkoa. Kaava-alueen kaakkoisreunalla väylässä on epäjatkuvuuskohta jokirannan suuntaan.



Kuva 1. Suunnittelualue ilmakuvasa toukokuulta 2023. Kaavarajaus näkyy haalealla vihreällä.

© Salon kaupunki



Kuva 2. Suunnittelualueen rakennettu osa viistoilmakuvasa toukokuu 2023. Puretut rakennukset on merkitty punaisella ympyrällä. © Salon kaupunki

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne, maisemakuva

Alue ei sijoitu maisemallisesti merkittävään kokonaisuuteen, eikä alueella ole erityistä roolia laajemmassa maisemakuvassa. Entistä puutarha-aluetta kiertävä kuusiaita on maisemassa selkeimmin korostuva tekijä. Oleva täysikasvuinen puusto kiertää rakennettuja alueita ja siten pehmentävät kerrostalojen massiivisuutta maisemassa.

Luonnonolot

Suunnittelualueen maaperä on tasainen. Kaava-alueen maastonmuodot viettävät koillisesta lounaaseen matalimman kohdan ollessa +9 mmpy ja korkeimmillaan +12 mmpy aivan kaava-alueen koilliskulmassa. Etäisyyttä näillä pisteillä on n. 720 m. Rakennettavan alueen korko vaihtelee välillä +9,5 – 10,5 mmpy.

Alueen pohjamaalaji on savi (Sa). Alueen maaperästä merkittävin osa on erilaatuista viheraluetta; alueen sisäiset väylät ja kerrostalojen pysäköintialueet ovat sorapintaisia, asfalttia on ainoastaan kevyen liikenteenväylillä.

Alueelle laaditaan rakennettavuus-selvitys kesän 2025 aikana. Täydentyy...

Alueen rikkain kasvillisuus sijoittuu entisen kaupungin puutarhan alueelle; alueella sijaitsee n. 30 eri puulajia. Puutarhan aluetta ympäröi suurimmaksi osaksi kohtalaisen vanha, korkea kuusiaita, johon on jouduttu avaamaan aukkoja huonokuntoisten puiden poistamisen johdosta. Mainittavia jalopuita ovat muun muassa metsätammi, kynäjalava, vuorijalava, metsälehmus, metsävaahtera ja punasaarni. Erikoisimpia lajeja ovat japaninsiipipähkinä, mantšurianjalopähkinä ja pennsylvanianvaahtera. Alueella kasvaa myös kahta vieraslajia: siperianpihtaa sekä saarnivaahteraa. Ollikkalankadun puolella puutarha-aluetta rajaa hoidettu, hyväkuntoinen kuusiaita.

Ollikkalankadun varressa kasvaa vaahterarivi. Kerrostaloalueella on useita koivuja riveissä sekä ryhmissä. Somerontien varren puistoalueilla kasvaa useita tavanomaisia havu- ja lehtipuulajeja. Puutarhurinpolun koillispuolisen kentän ympärillä kulkee koivurivi. Kaikkineen alueen puusto on täysikasvuista ja kookasta.

(täydentyy eläimistön ja luontotyyppien osalta...)

Luonnon monimuotoisuus

Täydentyy tarvittaessa....

Vesistöt ja vesitalous

Kaava-alueella ei ole vesistöjä eikä kaava-alue sijoitu pohjavesialueelle. Alueella on hulevesiviemärointi, jonka kautta valumavedet ohjataan alueen läheisyydessä kulkevaan Uskelanjokeen.

Luonnonsuojelu

Kaava-alueella eikä sen lähiympäristössä ole suojelukohteita.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaava-alueella asuu 101 asukasta. Ollikkalan kaupunginosassa asuu n. 4050 asukasta, joista n. 1050 Ollikkalan alueella (Somerontien ja Uskelanjoen välisellä alueella). Alueella ei ole ollut uudisrakentamista eikä uusia rakennuslupia vireillä.

Kaavan toteutuessa täysimittaisesti kaava-alueelle voisi muuttaa n. 120-130 asukasta. Nykytilanteeseen nähden muutos on lähinnä väestörakenteessa.

Yhdyskuntarakenne

Kerrostaloalue on valmistumisajankohdalleen ominainen väljästi rakennettu kokonaisuus, jossa kerrostalot rajaavat isoa, avointa pihaa ja pysäköinti on keskitetysti kokoojakadun varressa. Väljyyttä korostaa kahden kerrostalon toteutumattomuus (toinen on purettu ja toista ei ole koskaan rakennettu, koska tontilla oli osin omakotitalo, joka vasta viime vuosina siirtynyt kaupungin omistukseen. Talo on purettu 2024). Alueen voimassa oleva rakennusoikeus on 8550 k-m².

Entinen puutarha-alue ei ole nykyisen kaavan mahdollistamaa avointa puistoaluetta vaan sitä vaivaa sulkeutuneisuus, joka osin johtuu aluetta tiukasti rajaavista kuusiaidoista. Somerontien varren puistoalueen rooli on lähinnä asunto- ja liikennealueen välistä suojapuustoa.

Kaupunki-/ja taajamakuva

Kaupunkikuvallisesti alueen yleisilme kertoo vahvasta ajallisesta kerrostumasta. Alueen lähiympäristössä ei ole rakennettu uutta ja ilme on hyvin 1970-lukulainen, jolloin alue on pääsääntöisesti rakentunut. Kaavamuutoksella alueen ilme modernisoituu osittain; asuntomessuille tyypillistä on toteutuvan rakennuskannan ajanhenkisyys.

Asuminen

Kaava-alueella on kolme asuinkäytössä olevaa vuokrakerrostaloa, joissa on yhteensä 76 asuntoa. Kaava-alueen ympäristö on pääsääntöisesti asuinaluetta; omakotitaloaluetta pohjoisessa ja kaakossa ja rivitaloaluetta koillisessa ja etelässä. Aivan aluetta vastapäätä Ollikkalankadun toisella puolella on vastaavanlainen 1970-luvun kerrostaloalue samantyyllisellä toteutuksella, jossa kaikki viisi taloa on toteutettu.

Palvelut, Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Alueella ei ole yritystoimintaa, työpaikkoja eikä palveluita. Lähimmät palvelut ovat aivan Somerontien toisella puolella, jonne on alueelta suora kevyen liikenteen yhteys alikulun kautta. Alueella on mm. koulu, päiväkotiki sekä pieni lähikauppa. Kaikki nämä sijaitsevat kävelyetäisyydellä.

Lähin työpaikka-alue on Valurin työpaikka-alue, joka sijaitsee Somerontien toisella puolella ja matkaa sinne on n. 0,5-1 km.

Salon keskustaan on n. 1,5 kilometriä ja siellä on kaupunkitaso palvelut. Keskustan palvelut ovat hyvin saavutettavissa.

Virkistys

Alueen laajin puisto on entinen puutarha-alue, mutta sen virkistyskäyttö lienee vähäistä alueen suljetun luonteen vuoksi. Somerontien varren puisto on lähinnä suojaviheralue tyyppinen ja alueella sijaitsee Somerontietä myötäilevä jalankulku- ja pyöräilyväylä. Kaava-alueen koillisosassa puistoalueella on leikkipaikka, mutta sen sijainti melualueella ei ole paras mahdollinen. Aivan alikulun läheisyydessä on pieni pelikenttä.

Suunnittelun alueen läheisyydessä on Uskelanjoen varren viheralueita ja ulkoilureittejä, jotka tarjoavat mahdollisuuksia virkistyskäyttöön. Joen varressa kulkee kevyen liikenteen kulkureitti aina kaupungin keskustaan saakka.

Suunnittelun alueelta lähtee laajempi kevyen liikenteen reitistö pohjoiseen Somerontien alikululta Vanutehtaanmäen metsiin katkeamattomana yhteytenä. Reitistön epäjatkuvuuskohta on kaava-alueella reitin päättyessä Ollikkalankatuun, josta se ei selkeänä käytävänä jatku jokirantaan. Kaavatyön yhtenä tavoitteena on tarkastella tätä epäjatkuvuuskohtaa.

Liikenne

Kaava-alue kytkeytyy suoraan alueen keskeisimpään kokoojakatuun, Ollikkalankatuun. Ollikkalankatu liittyy Somerontiehen (kantatie 52) etelämpänä ja pohjoisempana

Niinistönkadun kautta. Kaava-alueella ei ole katuja, sen sijaan alueella kulkee useita risteäviä kävely- ja polkupyörävyäliä alueen läpi.

Joukkoliikenne kulkee sekä Somerontiellä sekä Ollikkalankadulla, joukkoliikennepysäkit molemmilla väylillä sijaitsee aivan kaava-alueen vieressä. Väylillä kulkee kaksi linjaa, numerot 21 ja 404. Päivittäisiä arkivuoroja on 3-5 kpl. (404) ja 11 kpl. (21), vuorot ovat lähinnä koulukuljetuksia. Kesäkaudella vuoromäärä on pienempi.

Kaavatyössä ratkaistavia asioita on uusien tonttien liikenne sekä jalankulku- ja pyöräilyväylän jatkuvuus alueen kautta jokirantaan.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaava-alueella eikä sen lähiympäristössä ole suojelukohteita.

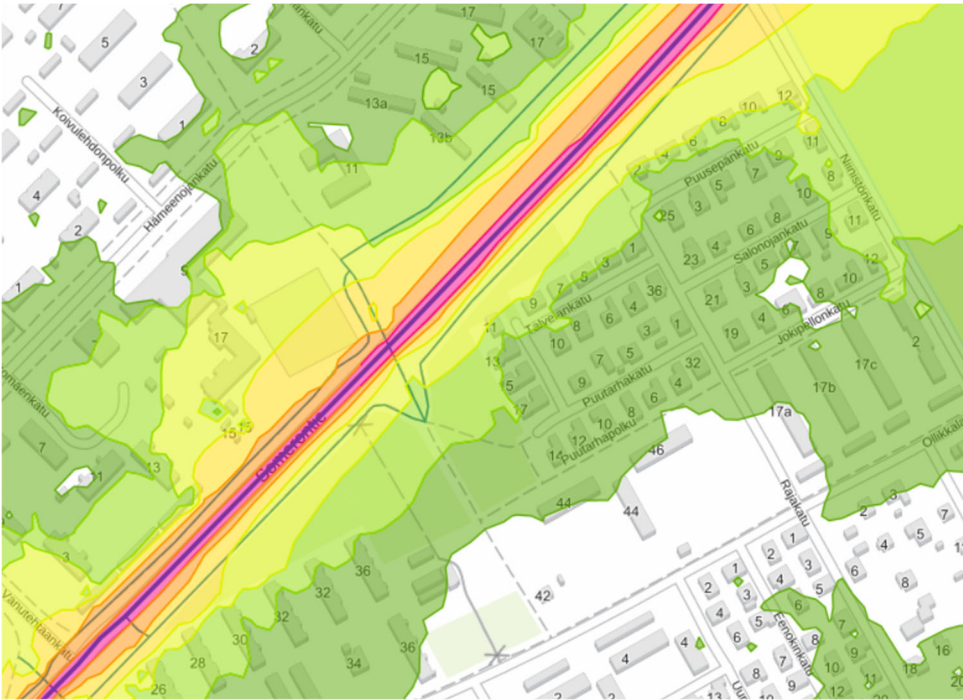
Tekninen huolto

Kaava-alue kuuluu kaupungin teknisten verkostojen piiriin. Alueella ja sen kautta kulkee vesi- ja viemäriputkia, sähköjohtoja, kaukolämpöputki, tietoliikennekaapeleita sekä hulevesiverkostoa. Kaava-alueella sijaitsee kolme puistomuuntamo.

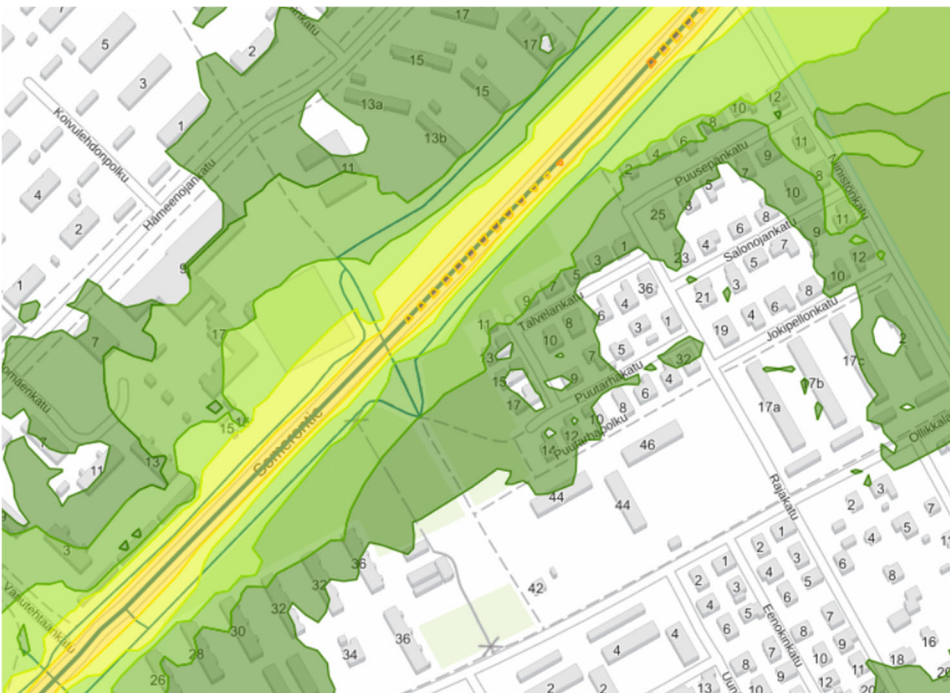
Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueella sijaitsevasta puustosta merkittävimmät lajit ja kokonaisuudet erityisesti puutarha-alueelta pyritään säilyttämään, mutta myös muilla rakennettavilla alueilla tähdätään olevan puuston säästymiseen. Hulevesien hallinta on osa kaavaratkaisua.

Alue sijoittuu Somerontien varteen ja tien varsialueilla jo nykytilanteessa ylittyy Valtioneuvoston päätöksen mukaiset melutason ohjearvot. Kuvassa 3 on esitetty päiväarvot ja kuvassa 4 yöarvot. Tummin vihreä yöarvoissa kuvastaa arvoja 40-45 dB, asteikko 5 dB:n välein.



Kuva 3. Kuvakaappaus Väyläviraston karttapalvelusta tasolta: Melun ekvivalenttitaso (päivä) maantiet ja kadut 2022. Lähde: Digiroad, Väylävirasto. Aineisto on ladattu Väyläviraston Lataus- ja katselupalvelusta 13.3.2025 lisenssillä CC 4.0 BY. <https://suomenvaylat.vayla.fi/>



Kuva 4. Kuvakaappaus Väyläviraston karttapalvelusta tasolta: Melun ekvivalenttitaso (yö) maantiet ja kadut 2022. Lähde: Digiroad, Väylävirasto. Aineisto on ladattu Väyläviraston Lataus- ja katselupalvelusta 13.3.2025 lisenssillä CC 4.0 BY. <https://suomenvaylat.vayla.fi/>

3.2.2 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Ollikkalan puutarha-alueen yleiskaavan muutos, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 3.3.2025. Yleiskaavassa alueet ovat asuntoaluetta (A ja A-1) ja lähivirkistysaluetta (VL). Alueella kulkee kevyen liikenteen reittejä. Somerontien puolelle on merkitty melualue. Liite 2.

3.2.3 Voimassa olevat asemakaavat

Alueella on voimassa kolme asemakaavaa:

- Puusepänpuiston asemakaavan muutos kv 11.12.2000
- Asemakaava Ollikkalan (6) kaupunginosan kortteleille 55 - 58 sekä katu- ja puistoalueille. kv 28.5.1974
- Asemakaava Ollikkalan (6) kaupunginosan kortteleille 47 - 52 sekä katu- ja puistoalueille. Asemakaavan muutos Ollikkalan (6) kaupunginosan puistoalueella. kv 7.12.1972

Suunnittelualue on voimassa olevassa asemakaavassa kerrostaloaluetta (AK), puistoaluetta (VP, PI) ja jalankululle varattua katualuetta. Liite 3.

3.2.4 Salon kaupungin ilmasto- ja ympäristöohjelma 2021–2025

Ilmasto- ja ympäristöohjelmassa on neljä pää tavoitetta: Hiilineutraalius 2035, kiertotalouden edistäminen, kukoistava luonnon monimuotoisuus ja lähivesistä huolehtiminen. Näitä tavoitteita edistetään asetetuilla toimenpiteillä.

Tähän asemakaavatyöhön kohdistuvia toimenpiteitä ovat:

- Kaupungin omassa perusrakenteessa olemassa olevat kaava-alueet pyritään hyödyntämään ennen uusien aloittamista.
- Parannetaan pyöräily- ja kävelyinfrastruktuurin laatua ja kehitetään pyöräilyverkostoa kokonaisuutena.
- Parannetaan kävelijöiden ja pyöräilijöiden liikenneturvallisuutta.
- Yhdyskuntarakenteen eheyttäminen kolmella tasolla: keskustaajama, aluekeskukset ja kylät.
- Asetetaan jokaiselle kaavahankkeelle ilmasto- ja ympäristötavoitteet ja verrataan niitä ohjelmassa asetettuihin tavoitteisiin.
- Otetaan käyttöön ilmastokestävän kaavoituksen tarkistuslista (KILVA).
- Asemakaavamääräyksiä laadittaessa sisällytetään ilmasto- ja ympäristötavoitteet.
- Tarkistetaan kaupungin hulevesiohjelma ja toteutetaan sen toimenpiteitä.

- Laajennetaan asukkaiden mahdollisuuksia ulkoilu- ja virkistyspalveluiden hyödyntämiseen.

3.2.5 Salo kaupunkistrategia 2030 – Avaimet kaikkiin oviin

Salon kaupungin perustehtävänä on kehittää alueensa elinvoimaa, edistää asukkaiden hyvinvointia ja vahvistaa kuntalaisten osallistumista ja yhteisöllisyyttä. Strategiassa esiin nousevia teemoja, jotka koskevat tätä asemakaavaa ovat mm.:

PÄÄMÄÄRÄT:

Elinvoimainen Salo: Elinvoimainen Salo on Suomen yritys- ystävällisin kaupunki, joka houkuttelee niin uusia asukkaita kuin yrityksiäkin. Lujittava elinvoima kumpuaa osaavista tekijöistä, monipuolisesta yritys kentästä, todellisesta yhteistyöstä, viihtyisästä keskustasta ja vireistä kylistä.

Hyvinvoiva Salo: Hyvinvoiva Salo tarjoaa mahdollisuudet hyvään elämään, jatkuvaan oppimiseen, mielekkääseen vapaa-aikaan sekä sujuvaan ja turvalliseen arkeen. Hyvinvoiva Salo pitää huolta henkilöstöstään ja edistää asukkaidensa hyvinvointia yhdessä aktiivisten asukkaiden, yhdistysten ja muiden yhteisöjen kanssa.

Kestävän talouden Salo: Kestävän talouden Salossa verotulopohjaa vahvistavat menestyvät yritykset sekä muuttovoitto. Talouden tasapainoa edistävät kustannustehokkaat, vaikuttavat ja ennaltaehkäisevät palvelut. Salo toimii ekologisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävästi.

Päämääriä toteutetaan **työavaimilla**, joita ovat tämän kaavatyön osalta:

Salon työavain:

Ei tätä kaavaa koskevia kirjauksia eikä strategisia tavoitteita.

Salon kotiavain:

Elinvoimainen Salo: Tuo ja juurruttaa Saloon uusia työntekijöitä ja opiskelijoita, jotka luovat kaupunkiin uutta toimeliaisuutta ja vireyttä. Pitää huolta nykyisten asukkaiden viihtyvyydestä ja pysyvyydestä.

Kestävän talouden Salo: Uudet asukkaat tuovat mukanaan lisää verotuloja, mikä kasvattaa kaupungin kantokykyä ja ponnistusvoimaa kehittämislle huomioiden ekologinen, sosiaalinen ja kulttuurinen kestävyys.

Työavaimen strategisista tavoitteista voi nostaa tämän kaavatyön osalta seuraavat:

- Lisäämme kuntalaisten mahdollisuuksia vaikuttaa viihtyisään asuin- ja kaupunkiympäristöön sekä edistämme kuntalaisten sujuvaa arkea.
- Huolehdimme riittävästä kaavoituksesta ja tonttitarjonnasta hyvin saavutettavilla alueilla.
- Tarjoamme monipuolisia asumismahdollisuuksia sekä vakituiseen että vapaa-ajan asumiseen.
- Parannamme kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä.

Salon palveluavain:

Ei tätä kaavaa koskevia kirjauksia eikä strategisia tavoitteita.

Salon vapaa-ajan avain:

Ei tätä kaavaa koskevia kirjauksia eikä strategisia tavoitteita.

KÄRKIHANKKEET:

Kaava-aluetta koskeva kärkihanke strategiassa on **mahdollistava maankäyttö**.

Mahdollistava maankäyttö: Salon kaupungin elinvoiman takaamiseksi strategiakaudella parannetaan kaavoituksen sujuvuutta, vauhditetaan keskustan kehittämistyötä sekä huolehditaan taajamien tarkoituksenmukaisesta maankäytöstä. Kaupunki hyödyntää moottoritien läheisyyttä kaavoittamalla sekä yritys- että asuintontteja liittymien läheisyyteen. Salo päättää Asuntomessujen hakemisesta sekä hyväksyy Salon keskustavision 2030 vuoden 2023 aikana.

3.2.6 Kaava-aluetta koskevat muut suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

- Maakuntakaava
- Yleiskaava
- Voimassa olevat asemakaavat
- Alueelle laaditut asemakaavaluonnokset
- Rakennusjärjestys kv 14.12.2020
- Pohjakartta, tarkistettu 4.2.2025
- Kt 52 rakentaminen välillä mt 110 – vt 1, Salo-tiesuunnitelman valmisteluaineisto
- Varsinais-Suomi – Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet VAMA 2021 (Ympäristöministeriö, SYKE 2021)

- Salon seudun rakennettu kulttuuriympäristö ja maisema (SARAKUM 2000-2004): Salon kulttuuriympäristö ja arvot-raportti
- Yleiskaavallinen ohjelma YKO 2040 - Yleistieto- ja kehittämisidearaportti 30.6.2023
- Salon yleiskaavallinen ohjelma - Maankäytön rakennemalli 2030 (2013)
- Salon ilmasto- ja ympäristöohjelma 2021-2025
- Salon kaupunkistrategia 2030 – Avaimet kaikkiin oviin
- Puustokartoitus, Puusepänpuiston länsiosa, Ollikkala 18.9.2024
- **Ollikkalan puutarha-alueen luontoselvitys valmistuu 8/2025**
- **Ollikkalan puutarha-alueen rakennettavuusselvitys**
- **Sähköiset tietolähteet**
- Kulttuuriympäristön palveluikkuna: www.kyppi.fi
- Museoviraston karttapalvelu: <https://kartta.museoverkko.fi/>
- Maanmittauslaitoksen paikkatietoikkuna: <https://kartta.paikkatietoikkuna.fi/>
- Suomen ympäristökeskuksen karttapalvelut: https://www.syke.fi/fi-FI/Avoin_tieto/Karttapalvelut
- Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY-palvelu: www.rky.fi
- Vanhat kartat-palvelu: <https://vanhatkartat.fi/>
- Väyläviraston karttapalvelu: <https://suomenvaylat.vayla.fi/>

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavamuutoksen tarve on noussut esiin kaupungin strategisten tavoitteiden ja alueen kehitystarpeiden vuoksi. Asemakaavan muutos laaditaan mahdollistamaan pientaloasutuksen laajeneminen käytöstä poistuneelle kaupungin puutarha-alueelle ja viereiselle asuinkerrostalojen alueelle.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavamuutostyö on lähtenyt kaupungin aloitteesta. Asemakaavan laadinta sisältyi ensimmäisen kerran vuoden 2023 Kaavoituskatsaukseen Ollikkalan puutarha-alue-nimisenä asemakaavahankkeena. Hanke on mukana myös kaupunginhallituksen 24.3.2025

hyväksymässä Kaavoituskatsaus 2025:ssä. Alueen kehittämistä tukeva yleiskaavan muutos on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 3.3.2025.

Salon kaupunki on neuvotellut Asuntomessujen järjestämisestä. Salon kaupunginvaltuusto hyväksyi 4.3.2024 asuntomessujen hakemisen Saloon. Tämä suunnittelualue on asuntomessujen yksi kohdealue.

Kaupunkikehityslautakunta on 30.5.2023 myöntänyt koko suunnittelualueelle suunnitteluvarauksen perustettavalle yhtiölle Puusepänpuisto Innovations Oy:lle. Perustuen mm. ajatukseen, jossa Puusepänpuisto Innovations Oy:n innovatiiviset suunnitteluideat saataisiin parhaiten kaupungin asemakaavoituksen resurssoinnin tueksi suunnitteluvarausta hyödyntäen. Varaus on voimassa 31.12.2025 asti.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Kaavahankkeessa keskeisiä osallisia ovat suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja -haltijat, yritykset sekä asukkaat. Viranomaiset ja kaupungin toimialat ja päättäjät: elinvoimajaosto, rakennus- ja ympäristölautakunta, tekninen lautakunta, liikelaitos Salon Kaukolämpö, liikelaitos Salon Vesi, Salon Vuokratalot Oy, Varsinais- Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo ja Varsinais-Suomen pelastuslaitos sekä sähkö- ja teleyhtiöt.

Muita mahdollisia osallisia ovat erilaiset yhdistykset ja yhteisöt sekä muut mahdolliset vaikutuspiiriin kuuluvat tahot.

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan laadinta on ollut ensimmäisen kerran kaavoituskatsauksessa vuonna 2023 ja sisältyy Salon kaupunginhallituksen 24.3.2025 hyväksymään kaavoituskatsaukseen vuodelle 2025. Asemakaava kuulutetaan vireille samanaikaisesti, kun luonnos asetetaan nähtäville.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaava muutoksen vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtävillä olosta on ilmoitettu kuulutuksella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan on mahdollista tutustua Salon kaavoituksessa, os. Hornintie 2-4 ja internetissä osoitteessa <http://www.salo.fi/asekaavat/>. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty tiedoksi Varsinais-Suomen ELY-keskukselle sekä Varsinais-Suomen liitolle.

Laatimisvaiheen kuuleminen/ kaavaluonnosvaihe:

Kaavaluonnos asetettiin nähtäville x.x. – x.x.2025 (laatimisvaiheen kuuleminen, MRA 30 §).

Tästä ilmoitettiin osallisille kirjeellä ja julkaistiin sanomalehti- ja ilmoitustaulukuulutukset.

Täydentyy.

Virallinen nähtävillä olo/ kaavaehdotusvaihe:

Täydentyy.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

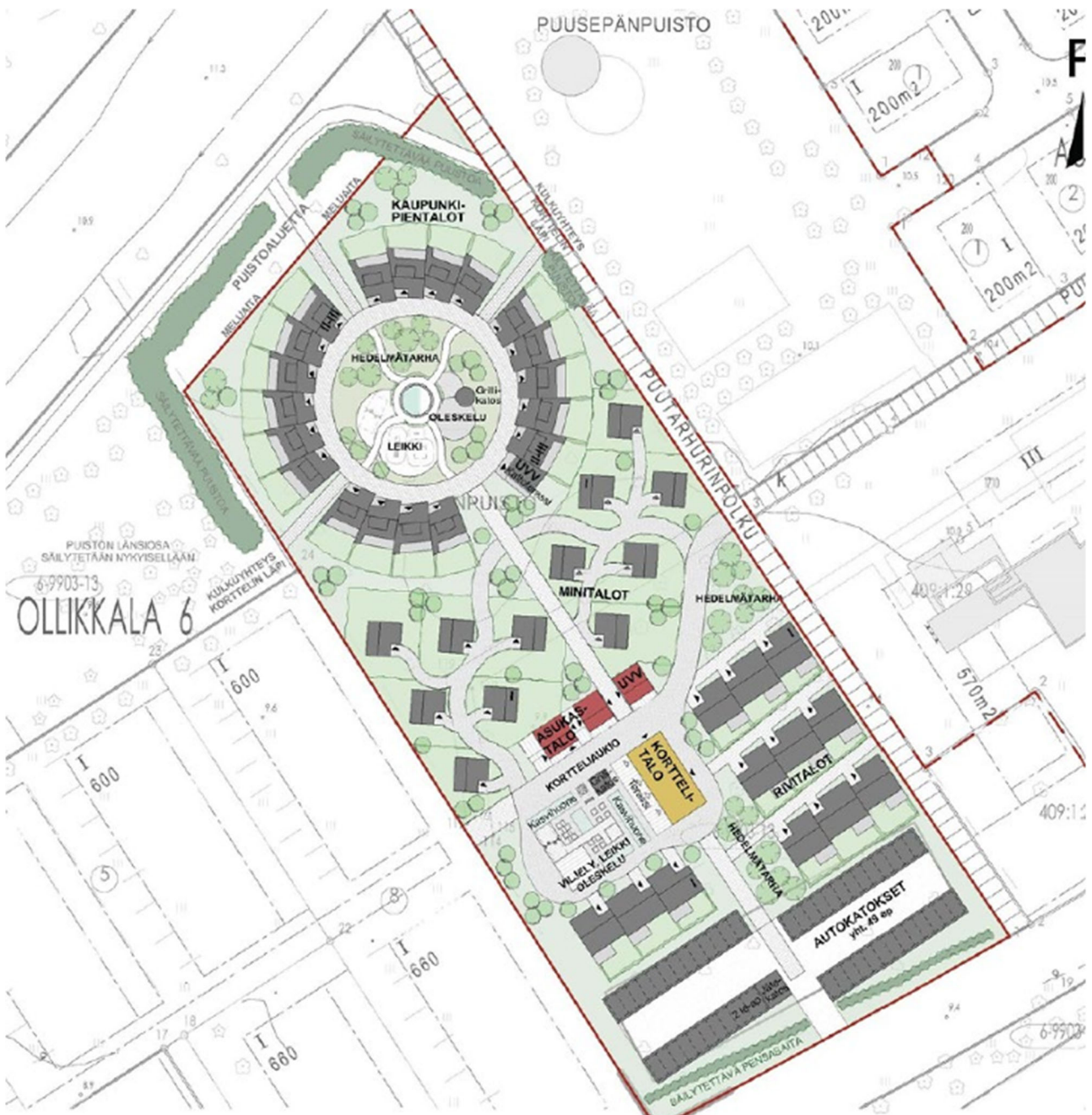
Kaavasta pyydetään viranomaisilta lausunnot laatimis- ja ehdotusvaiheessa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

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.

Tavoitteena on selvittää kevyen liikenteen akselin jatkuvuus alueen läpi pohjoiseen sekä jatkuen aina jokirantaan johdonmukaisena yhteytenä.

Suunnitteluvarauksen haltijan 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.



Kuva 6. Suunnitteluvarauksen haltijan näkemys alueen toteutuksesta. Ote Ollikkalan puutarha-alueen yleiskaavan muutoksen vuorovaikutusraportista 14.2.2025.

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

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

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Yleiskaavassa alue on osoitettu asuntoalueena, jossa rakentamisen laatua ja määrää ei ole tarkemmin rajattu. Puutarha-alueelle on annettu lisämääräys uudisrakentamisen sovittamisesta ympäristöön sekä puuston säilyttämisestä. Alueen läpi on osoitettu kevyen liikenteen reittejä.

Salon kaupungin ilmasto- ja ympäristöohjelma 2021–2025 asetettujen toimenpiteiden tavoitteet ovat:

- Myytävänä oleva tonttivaranto vastaa kahden vuoden kysyntää.
- Kevyen liikenteen kulkutapaosuus on kasvanut infrastruktuuria parantamalla, huomioiden keskeiset laatuikäytävät.
- Kevyen liikenteen houkuttelevuus ja käyttö ovat kasvaneet koetun liikenneturvallisuuden parannuttua. Liikenteen infrastruktuuri palvelee nykyistä paremmin turvallisuustavoitteita.
- Liikkumistarve on vähentynyt ja infrastruktuurin hyödyntäminen on parantunut eheyttämällä yhdyskuntarakennetta. Joukkoliikenteen valitseminen on helpottunut ja tarve yksityisautoilulle on vähentynyt. Kestävällä kaupunkisuunnittelulla on säästetty luonnonvaroja ja taloudellisia resursseja.
- Kaavahankkeille on asetettu kaavakohtaiset tavoitteet ja käydään tavoitteiden toteutuminen kaavaselostuksessa läpi. Peilataan jokaisen kaavahankkeen toteutumista suhteessa ilmasto- ja ympäristöohjelmassa asetettuihin tavoitteisiin ja arvioidaan, miten asetetut tavoitteet täyttyvät.
- Ilmastoasiat on otettu huomioon entistä paremmin kaavoituksessa hyödyntämällä ilmastokestävän kaavoituksen tarkistuslistaa.
- Asemakaavoituksella on ohjattu yksityiskohtaisesti kasvillisuuden ja istutuksen määrää, laatua ja sijaintia korttelialueilla ja tonteilla sekä huomioitu hulevesien hoitoon liittyvät asiat.
- Kaupungin hulevesiohjelma on tarkistettu ja sen toteuttaminen on jalkautettu kaupunkiorganisaatiossa.
- Kuntalaiset ovat tietoisia Salon kaupungin ulkoilu- ja virkistyskohteisiin liittyvistä ajankohtaisista asioista. Kohteissa on saatavilla tietoa luonto- ja kulttuuriympäristöstä. Aukkaiden luontosuhteen muodostumista on vahvistettu.

Salon kaupunkistrategia 2030 tavoitteet ovat:

- Lisäämme kuntalaisten mahdollisuuksia vaikuttaa viihtyisään asuin- ja kaupunkiympäristöön sekä edistämme kuntalaisten sujuvaa arkea.
- Huolehdimme riittävästä kaavoituksesta ja tonttitarjonnasta hyvin saavutettavilla alueilla.
- Tarjoamme monipuolisia asumismahdollisuuksia sekä vakituiseen että vapaa-ajan asumiseen.
- Parannamme kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Yhtenä tavoitteena on alueen historian korostuminen kaupungin puutarha-alueena mm. säilyttämällä merkittävimmät puuryhmät, jalopuut sekä muut erikoisuudet.

Puisto- ja tonttialueilla tavoitteena on säilyttää mahdollisuuksien mukaan olemassa olevaa puustoa. Samalla yhtenäistetään alueen virkistysalueiden käyttötarkoituksimerkintä.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

Täydentyy kaavan edetessä.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Täydentyy kaavan edetessä.

Muut tavoitteet

Täydentyy kaavan edetessä.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Varsinaisia vaihtoehtoja ei ole katsottu tarpeelliseksi tehdä johtuen jo kaavan tavoitteistakin. Tavoitteiden pohjalta tehtiin yksi kaavaluonnos, jota kehitettiin suunnittelutyön aikana eri toimialojen välisten neuvottelujen pohjalta. Yleiskaavan pohjalta voidaan laatia suoraan yksi vaihtoehto. Kaavaluonnos noudattaa yleiskaavaa.

Kaavaehdotus laaditaan luonnoksen pohjalta ja tarkennetaan valmisteluvaiheen kuulemisen jälkeen.

Kaavan vaikutuksia mm. rakennettuun ympäristöön sekä luontoon ja luonnonympäristöön on tarkasteltu selostuksen kohdassa 5.4.

Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

Selostuksen liitteenä on yhteenveto kaavasta esitetyistä mielipiteistä ja kannanotoista sekä niihin annetut vastineet (liite 9).

Lausunnot luonnoksesta pyydettiin:

- täydentyy...

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kaavaluonnos käsiteltiin elinvoimajaostossa 29.4.2025, jossa päätettiin asettaa asemakaavaluonnos nähtäville 30 päiväksi.

Kaavaehdotus käsiteltiin elinvoimajaostossa x.x.202x, jossa päätettiin ehdottaa, että kaupunginhallitus asettaisi asemakaavaehdotuksen nähtäville 30 päiväksi. Kaupunginhallitus päätti x.x.202x asettaa asemakaavaehdotuksen nähtäville 30 päiväksi.

5. Asemakaavan kuvaus

Rakenteellisesti asemakaava perustuu yleiskaavaan. Asuinrakentaminen on luonteeltaan pientalovaltaista ja koostuu sekä omakotitalokortteleista että yhtiömuotoisesta pientalotontista. Lisäksi yhdelle tontille osoitetaan korkeampaa asuntorakentamista. Kaupungin maille muodostuu 16 omakotitonttia, yksi rivitalotontti ja yksi yhdistetty asuinkerrostalojen ja rivitalojen tontti. Asumista palvelevalla yhteiskäyttöiselle korttelialueelle on suunniteltu kylätaloa. Puutarhan alueelle sijoittuville tonteille ajetaan pihakatua pitkin. Alueiden väliin osoitetaan puistoalueita, joista puutarha-alueelle osoitetaan ympäristön säilyvyyttä edellyttävä määräys. Puutarhurinpolku-nimellä tunnetun jalankulku- ja pyöräilyväylän linjaus on käännetty puutarhan alueen kautta siten, että sen suuntautuvuus on lähempänä Savikirnunkatua ja siten yhteys jatkuu selkeämmin kohti jokirantaa.

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaava muodostuu erillispientalojen korttelialueista (AO), rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueesta (AR), kerrostalojen ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueesta (AKR), asumista palvelevasta yhteiskäyttöisestä

korttelialueesta (AH) ja puistoalueista (VP, VP/s). Lisäksi kaavaan sisältyy varauksia katualueelle, pihakadulle ja kevyen liikenteen alueille.

Asemakaavassa osoitetut asuinalueet on sijoitettu siten, että puutarha-alueen merkittävimmät puuryhmät ja jalopuut sekä erikoisimmat lajit säilyisivät. Kevyen liikenteen läpikulkeva yhteys on linjattu siten, että se pujottelisi puistoalueen läpi puuryhmien välistä muodostaen miellyttävän kulkemisympäristön ja jatkuisi jokirantaan luontevana maastokäytävänä. Sama, alueen läpi kulkeva, yhteys jatkuu Somerontien pohjoispuolelle ja se onkin ainoa yhteys alueelta laajemmille metsäisemmille virkistysalueille ja jokirannan virkistysalueelle.

Omakotitalot kiertävät säilytettävien puuryhmien muodostaman puistokokonaisuuden ympärillä, jota vain pihakadun ajoyhteydet erottavat. Yhtiömuotoinen toteutus osoitetaan alueen itäiseen osaan. Alueelle osoitetaan yksi mahdollinen kerrostalotontti, jolle voisi sijoittaa korvaavat tilat poistuville vuokra-asunnoille. Rakennuksen massoittelu ei juuri eroa alueella olevista kolmekerroksisista, maanpäällisen kellarikerroksen omaavista, rakennuksista.

Asemakaavakartta määräyksineen ja niihin liittyvä havainnemateriaali on kaavaselostuksen liitteenä.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 6,75 hehtaaria. Se jakautuu eri käyttötarkoituksiin seuraavasti:

KORTTELIALUE	PINTA-ALA	RAKENNUSOIKEUS
AO	16 185 m ²	4855 k-m ²
AR	4 343 m ²	1303 k-m ²
AKR	3 812 m ²	1525 k-m ²
AH	1 064 m ²	319 k-m ²
VP-alueet	30 903 m ²	-
Katualueet/pihakatu	11 193 m ²	-
Yhteensä	67 499 m ²	8002 k-m ²

Kaava-alueen pinta-ala on noin 6,75 ha, josta erillispientalojen korttelialueita on yhteensä 1,62 ha, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueita 0,43 ha. ja kerrostalojen ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueita 0,38 ha. Asumista palvelevaa yhteiskäyttöistä korttelialuetta on n. 0,11 ha. Puistoja muodostuu yhteensä 3,09 ha ja katualueita 1,12 ha. AO-kortteleille muodostuu asuinrakennusoikeutta yhteensä 4855 k-m², AR-korttelille 1303 k-m² ja AKR-korttelille 1525 k-m². AH-korttelin rakennusoikeus on 319 k-m².

Kerrosluvut ovat AO- ja AR-kortteleissa II, AKR-korttelissa kerrosluvut vaihtelevat välillä II-IV riippuen toteutustavasta ja AH-korttelissa I.

Rakennusoikeus koko kaava-alueella on 8002 k-m². Tonttitehokkuus vaihtelee välillä e=0.30-0.40.

Alueelle voi sijoittua 16 omakotitaloa, 15 rivitaloasuntoa ja 20 kerrostaloasuntoa, yhteensä n. 50 asuntoa. Asukkaita alueelle voi tulla 120-130 riippuen yhtiömuotoisten asuntojen toteutustavasta.

Autopaikkamitoitus korttelialueilla on seuraava:

AO: 2 ap/asunto.

AR ja AKR: 1 ap/ 70 k-m²

AH: 1 ap / 30 k-m²

Lisäksi pysäköintiruutuja voi sijoittaa pihakadulle. Pysäköintipaikkoja polkupyöriä varten tulee järjestää vähintään sama määrä, kun autopaikkoja. Polkupyöräpaikat tulee olla katettuja runkolukitusmahdollisuudella.

Kaavamuutosalueen rakennusoikeus voimassa olevassa kaavassa on yhteensä 8550 k-m², vähennystä rakennusoikeuteen on kaavassa tullut 548 k-m².

5.1.2 Palvelut

Lisäpalvelujen järjestämiselle ei ole tarvetta, kylätalon (AH) tontille voi sijoittua pienimuotoista lähipalvelua/liiketoimintaa/toimistotilaa alueen sisäistä tarvetta varten.

5.1.3 Hulevedet

Hulevesien hallitsemisen lähtökohtana tulisi olla hulevesien muodostumisen ja niistä aiheutuvien haittojen minimointi. Hallinnan perustana on mahdollisimman luonnonmukaiset keinot. Asemakaava-alueen maaperä on kauttaaltaan savea, mikä vaikeuttaa hulevesien imeyttämistä ja voi aiheuttaa kantavuus- ja stabiliteettiongelmia. Kaavaan on lisätty määräyksiä hulevesien hallintaan myös rakennusaikaisten hulevesien osalta. Määräyksissä kannustetaan luonnonmukaisiin keinoihin ja vaaditaan hulevesien hallinta- ja viivytysuunnitelman tekemistä rakentamisluvan yhteydessä. Kaavaan sisältyvä hulevesien viivytysmääräys kuitenkin vähentää vesistökuormitusta, ja mitoitus on arvioitu sopivaksi.

Hulevesiä ensisijaisesti viivytetään alueella yleisten alueiden osalta mm. maanpäällisten viherpainanteiden avulla ja tonttikohtaisesti asia ratkaistaan tarkemmassa suunnittelussa.

Olemassa olevat puut ovat tehokas luonnonmukainen keino hulevesien hallinnassa. Puut imevät juurillaan vettä maaperästä, mikä vähentää pinta valuntaa ja ehkäisee tulvia. Lisäksi puiden lehdet ja oksat hidastavat sateen voimaa, jolloin vesi ehtii imeytyä paremmin maahan. Kaavassa onkin pyritty säilyttämään mahdollisimman paljon olemassa olevaa puustoa.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavassa ei anneta ympäristön laatua koskevia tarkempia määräyksiä, vaan alueelle laaditaan sitovat rakentamistapaohjeet ja laatukriteerit osana asuntomessu-valmistelua. Näissä asiakirjoissa ohjataan rakennusten mittasuhteita, materiaaleja, väritystä sekä piha-alueiden suunnittelua ja toteutusta. Rakentamistapaohjeessa myös tarkennetaan asemakaavamääräysten ohjeita ja niiden tulkintaa. Rakentamistapaohjeessa on tarkoitus antaa myös ohjeita alueen energiaratkaisuihin.

Alueelle on annettu yleispiirteisiä rakentamista ohjaavia määräyksiä sekä luontoympäristöä säilyttäviä merkintöjä.

Avoimet kerrostalopihat laajoine pysäköintialueineen muuttuvat tiiviiksi pientaloalueeksi. Tämä on iso muutos kaupunkikuvassa, mutta myös alueen yleisilme kohenee huolitellun ympäristörakentamisen johdosta. Puutarha-alueen osalta aiemmin puoliavoin ympäristö avautuu laajemman käyttäjäkunnan käyttöön, uusien väylien johdosta saavutettavuus paranee.

Puusepänpuistosta rakennetaan puutarhamainen ympäristö, jossa yhdistetään alueen historia ja kestävän kehityksen periaatteet uniikiksi kokonaisuudeksi. Alueen identiteetin muodostaa monipuolinen viheralue kaiken keskellä, jossa vanhat puutarha-alueen puulajit kuvastavat alueen historiaa.

Asemakaava-alueen viheralueet ja -yhteydet liittyvät sujuvasti laajempaan viheralueverkostoon kevyen liikenteen yhteyksien kautta. Sujuvat ja hyvin saavutettavat kevyen liikenteen pääreitit kannustavat liikkumaan jalan ja pyörällä henkilöauton sijaan.

Rakennettu ympäristö on mittakaavaltaan ihmisläheistä ja laadukasta, ja sitä jäsentää pienimittakaavaiset katu ympäristöt ja kevyen liikenteen väylät. Yhdistävänä tekijänä koko kylälle on liikenteellisessä keskipisteessä oleva kylätalo.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Asemakaava muodostuu erillispientalojen korttelialueista (AO), rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueesta (AR), kerrostalojen ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueesta (AKR) ja asumista palvelevasta yhteiskäyttöisestä korttelialueesta (AH).

Korttelialueiden mitoitus on esitetty luvussa 5.1.1.

Alueille on annettu määräyksiä rakennusoikeuden ja kerrosluvun suhteen.

Korttelialueille on annettu yleispiirteisiä määräyksiä tontin toteutukseen sekä pihajärjestelyihin. Tarkempi ohjaus rakentamiseen ohjataan laadittavilla rakentamistapaohjeilla, joka tarkentaa kaavamääräyksiä ja antaa lisäohjeita rakennusten ulkoasuun sekä tontin järjestelyihin.

Autopaikkojen ja polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärästä on annettu määräyksiä. Niiden määräyksiä on tarkennettu myös laadullisesti.

Korttelialueille on annettu määräyksiä hulevesijärjestelyjen suhteen.

5.3.2 Muut alueet

Puistoalueita (VP, VP/s) on 3 ha. Lisäksi kaavaan sisältyy varauksia katualueelle, pihakadulle ja kevyen liikenteen alueille yhteensä 1,1 ha. Puistoalueille osoitetaan rakennusalat olemassa oleville puistomuuntamoille. Puistoalueille on esitetty ohjeellisia ulkoilureittejä.

5.4 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan asuinrakentaminen sijoittuu **yleiskaavan** A-alueelle. Asemakaavaratkaisu perustuu yleiskaavan antamiin reunaehtoihin ja noudattaa hyvin yleiskaavan aluevarauksia.

Yleiskaavan tavoitteina oli osoittaa alueelle ympäristöön sopivaa, yhdyskuntarakennetta tiivistävää ja uudistavaa maankäyttöä. Entisen puutarha-alueen tilalle tavoitteena oli sijoittaa asuntorakentamista. Tavoitteena oli, että kaava-alueelle osoitettavat uudet toiminnot tukeutuvat olemassa olevaan rakenteeseen niin toiminnallisesti kuin visuaalisestikin sekä lisäävät alueen elinvoimaa ja houkuttelevuutta asuinalueena.

Yleiskaavan tavoitteista ympäristöön sopivuus ja uudistava maankäyttö sekä puutarha-alueelle sijoittuva asuntorakentamisen tavoitteet täyttyvät. Sen sijaan tiivistävä rakenne toteutuu vain siltä osin, että alueesta tulee tiiviimpi rakentamisen levittäytyttyä koko alueelle, mutta samalla tehottomampi rakennusoikeuden pudottua ja asuntomuodon muuttuessa. Voimassa olevan kaavan pohjalta alueelle voisi sijoittua n. 125 asuntoa, tämän kaavan mukainen määrä on n. 50, asukasmäärässä pudotus on n. 30%.

Asemakaava on yleiskaavan mukainen eikä vaikeuta yleiskaavan toteuttamista.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavalla ei lisätä asuinrakentamista alueella, sen sijaan rakentamisen tyyppi muuttuu väljästä kerrostaloalueesta tiiviiksi pientaloalueeksi. Rakentamisen mittakaava pienenee, mutta muutos nykytilaan on silti merkittävä. Alueelle kaavoitettu asuntorakentaminen muodostuu pääosin erillispientaloista sekä osin rivitaloista ja pääosin sulautuu ympäristöönsä perinteisinä pienimittakaavaisina rakennusmassoina. Alueen koilliskulmaan saattaa tulla yksittäinen pienkerrostalo, joka sinällään poikkeaa ympäristön rakennuskannasta, mutta osaltaan ylläpitää alueen historiaa kerrostaloalueena. Kontrasti ei kuitenkaan ole niin vahva, koska alueen ympärillä on täysikasvuista puustoa, jonka latvusta talon korkeus ei ylitä. Lehdettömään aikaan vaikutus ympäristöön on huomattavampi.

Asemakaava tukeutuu hyviin liikenneyhteyksiin. Näin ollen ei synny hajautunutta yhdyskuntarakennetta, vaan liikenteellisesti toimiva kokonaisuus.

Puistoalueille on annettu määräyksiä puuston säilyttämisestä sekä istutusvelvoitteesta. Onnistuneella puuston säilyttämisellä ja istutustoimenpiteillä ympäristön maisemakuva ei heikkene nykyisestä.

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Väestön rakenteeseen kaavan toteuttamien vaikuttaa siten, että omakotitalot ovat tyypillisesti perheasuntoja, kun taas poistuvat vuokra-asunnot ovat pienempiä yksiköitä. Asukasmäärä saattaa hetkellisesti nousta nykyisestä, mutta pidemmällä aikajänteellä muutokset väestössä ovat merkittävämpiä kuin nykyisessä rakenteessa. Vuokra-asunnoissa asukkaat voivat vaihtua tasaisesti ja siten väkimäärä pysyä ennallaan, mutta omakotiasunnoissa useimmiten lapset muuttavat pois jossain vaiheessa ja siten vaihtuvuutta ei ole. Muutosalueen asukasmäärä tulee olemaan arviolta noin 120-130 riippuen kotitalouksien kokoluokista ja asuntojen lopullisesta määrästä.

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Kaava eheyttää Ollikkalan kaupunkirakennetta. Sijainti kaupunkirakenteessa voisi edellyttää vähintään voimassa olevan kaavan tehokkuutta, mutta toisaalta alueella ei ole ollut nykykaavan mukaiselle toteutukselle kysyntää. Siten muutos pienimittakaavaisempaan toteutukseen tehokkuuden kustannuksella on perusteltua. Laadukkaat virkistysalueet ja ulkoilureitit sekä niiden saavutettavuus kohentavat Ollikkalan ja lähialueiden asukkaiden lähivirkistysmahdollisuuksia.

Asuminen

Kaava-alueelle voi sijoittua erityyppisiä asuntoja erilaisilla omistuspohjilla, joten alueelle voi sijoittua erilaisista lähtökohdista olevia asukkaita.

Palvelut

Ei vaikutusta. Alue tukeutuu Salon keskustan palvelutarjontaan. Peruspalvelut ovat aivan maantien toisella puolella, hyvien kevyen liikenteen yhteyksien takana. Alueelle on mahdollista sijoittaa kylätaloon pienimuotoista, aluetta palvelevaa myymälä-/liiketilaa.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Ei vaikutusta. Kylätaloon voi sijoittua yritystoimintaa, jolla ei kuitenkaan ole sen laajempaa vaikutusta ympäristöön.

Virkistys

Puutarha-alueen pinta-alasta noin puolet muuttuu yksityiseksi, rakennetuksi ympäristöksi ja siten pois julkisesta käytöstä, toisaalta alue ei ole kovin avoimessa käytössä nykyiselläänkään. Avaamalla uusi kevyen liikenteen yhteys alueen läpi alueen saavutettavuus paranee. Kortteleiden väliin jäävät puistokaistat helpottavat alueen läpikulkua ja yhteyksiä muille, kevyen liikenteen verkoston kautta saavutettaville virkistysalueille, joita on etelässä jokiranta puistoineen sekä pohjoisessa metsäiset alueet.

Liikenne

Asuntojen määrä vähenee 76:sta noin 50:n. Toisaalta asuntotyyppit muuttuvat pääosin omistusasunnoiksi ja omakotitaloluonteesta johtuen myös henkilöautojen määrä saattaa olla isompi/asunto, kuin nykyisellään. Toisaalta alueelle muuttava uusi väestö ei vastaavasti lisää joukkoliikenteen käyttöäkään mainittavasti. Liikenteellisesti järjestelmä on selkeä, kadulta/pihakadulta liitytään hyvin vetävään Ollikkalankatuun (kokoojakatu) ja sieltä edelleen

kantatielle 52 (Somerontie). Rakentamisen aikana em. liikennejärjestelmässä lisääntyy liikenne merkittävästi, mutta muutos on väliaikainen.

Nykyisellään kaavan mukaan alueella tulisi olla autopaikkoja 143, joista toteutettu rakentamisen yhteydessä 86 ja olevan rakennuskannan pohjalta 86, joista vähintään 51 toteutettuna. Kaavamuutoksen mukainen minimimitoitus autopaikoille on 72. Alueen sijainti huomioiden on mahdollista, että kaikkiin omakotitalouksiin ei välttämättä tule kahta autoa, joten henkilöautoliikenteeseen ei kaava merkittävästi vaikuta.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Ei vaikutusta.

Tekninen huolto

Alue liitetään olemassa olevaan kunnallistekniikkaan. Kaava-alueen toteutus edellyttää hieman uutta vesi- ja viemärijohtoa, lisäksi sähkönjakeluverkkoa joutuu uudistamaan. Olevat puistomuuntamot saattavat riittää alueen tarpeisiin.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Merkittävimmät lähiympäristöön kohdistuvat häiriöt ovat toteutuksen aikaisia mm. tontin esirakentamiseen liittyvät työt, melu, liikennehäiriöt, mutta pitkällä aikajänteellä pysyviä häiriöitä ei synny. Pysyvä häiriötekijä on alueen lounaispuolella kulkeva Somerontie, jonka liikennemäärä on n. 10 600 autoa vuorokaudessa. Kantatie 52:n tiesuunnitelman mukaan liikennemäärä laskisi n. 7700 autoon/vrk vuoteen 2050 mennessä, jos tie toteutuu. Asuinrakentamista ei ole osoitettu melualueelle, mutta liikennehumulla saattaa silti olla vaikutusta viihtyisyyteen. Rakentamisalueet on rajattu nykytilanteen mukaisina, kuvat 3-4.

Sosiaalinen ympäristö

Kaavan myötä asukasmäärä alueella muuttuu aiemmin kuvatulla tavalla. Tällä voi olla sekä positiivisia että kielteisiä vaikutuksia nykyisiin asukkaisiin. Vaikutuksia syntyy etenkin alueen toteutusvaiheessa, jolloin elinympäristön laatu heikkenee hetkellisesti. Lisäksi uusien toimintojen ja käyttäjien tulon liittyvät pelot ja uhkakuvat ovat sosiaalinen vaikutus, johon tulee kiinnittää erityistä huomiota tarkemmassa suunnittelussa. Pelkoa ja epävarmuutta tulevasta voidaan lieventää avoimella ja selkeällä tiedottamisella sekä lisäämällä vuorovaikutusta ja osallistamista.

Sosiaaliseen ympäristöön saattaa vaikuttaa alueen asukasprofiilin muutos, jossa vuokratilojen asukkaat vaihtuvat omakotiasujiksi. Tämä vahvistaa paikallista identiteettiä sitä kautta, että uudet asukkaat ovat sitoutuneita paikkaan omistuspohjan kautta. Kaava kuitenkin mahdollistaa alueelle talotyypeiltään ja hallintamuodoiltaan monipuolisen toteutuksen, jolla elää sosioekonomisesti monipuolinen asukaskunta. Alueen keskeiselle paikalla, pihakadun laitaan, on mahdollista sijoittaa kylätalo, joka palvelee Ollikkalan aluetta laajemminkin kyläläisten yhteisenä kokoontumispaikkana. Kylätalo saattaa lisätä alueen yhteisöllisyyttä ja yhteenkuuluvuuden tunnetta, josta voi parhaillaan tulla Ollikkalan taajaman kokoontumis- ja tapahtumapaikka.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Alueelle rakentuva yhdyskuntatekniikka ja rakennukset muuttavat luontoympäristöä merkittävästi. Alueen tärkeimmät luontoarvot, joita edustaa oleva puusto, on huomioitu suunnittelussa. Rakentamiselta vapaaksi jääville puistoalueille annetaan määräys nykyisen kasvillisuuden säilyttämiseksi ja tarvittaessa vaiheittain uudistettavaksi.

Asemakaavatyön aikana alueelle laaditaan asemakaavataso luontoselvitys. Tämä kohta tarkentuu...

Alueen rakentaminen lisää hulevesiä alueella ja vähentää vettä imevää pintaa. Hulevesin käsittelyyn ja viivytykseen on asemakaavassa osoitettu alueita. Hulevesien viivyttämiseen asemakaavassa on määräyksiä myös kiinteistöillä.

Maisemarakenne, maisemakuva

Alue ei sisälly lähtökohtaisesti maisemallisesti merkityksellisiin alueisiin, joten merkittäviä maisemallisia vaikutuksia kaavalla ei ole. Alueelle rakentuva yhdyskuntatekniikka ja rakennukset muuttavat maisemaa paikallisesti. Tätä vaikutusta on pyritty lieventämään olevan, täysikasvuisen puiston säilyttämisellä. Toisaalta muutos maisemaan ei välttämättä ole heikennys nykytilanteeseen jos uudet korttelialueet ja katu ympäristöt toteutuvat korkeatasoisesti. Kaavan myötä alueelle tulee ympäristöön paremmin mittakaavaltaan soveltuvaa toteutusta.

Luonnon monimuotoisuus

Täydentyy luontoselvityksen valmistuttua...

Luonnonsuojelu

Ei vaikutusta.

Ilmastovaikutukset

Ilmastovaikutusten arvioinnissa on käytetty apuna Ilmastokestävä kaavoitus (KILVA) -työkalua sekä Hiilikartta-työkalua, jolla voidaan arvioida muutoksia hiilivarastossa.

Tarkistuslistan lopputuloksena saatiin seuraavaa:

Kaava täydentää ja kehittää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta.

Kaavan vahvuudet ilmastokestävydestä teemoittain:

- Alueen uusiutuvan energian tuotantopotentiaalin selvittäminen

Kaavan heikkoudet ilmastokestävydestä teemoittain:

- Hiilen säilyminen tulevassa rakenteessa
- Alueen energiatehokkuuden huomioiminen
- Infran ja teknisen huollon resurssitehokkuuden huomioiminen
- Alueen ilmastoriskeille alttiiden ominaispiirteiden tunnistaminen
- Alueen haavoittuvien arvojen ja toimintojen tunnistaminen
- Äärevöityvistä sääoloista aiheutuvien vaaratekijöiden tunnistaminen

Kaavasi ilmastokestävyyden painottuminen

- I Luonnonvarojen käytön minimointi
- II Kestävän elämäntavan mahdollistaminen
- III Kulutuksen päästöjen minimointi
- IV. Ilmastonmuutoksen aiheuttamiin riskeihin varautuminen



Kuva 7. KILVA-työkalun tuottama sektorikaavio.

KILVA:n tulosten analysointi

Alue on kaukolämmön piirissä ja siten se on yksi vaihtoehtoinen lämmitystapa, lisäksi kaavamääräyksiin on annettu suosituksia uusiutuvan energian hyödyntämiseen liittyvistä ratkaisuista.

Kaavassa ei anneta määräyksiä rakennusmateriaaleista, vaan niihin otetaan tarkemmin kantaa laadittavissa rakentamistapaohjeissa. Alueen asuntomessu-luonteen vuoksi asemakaavassa ei rajoiteta toteutustapoja, vaan ratkaisut tehdään osana asuntomessu-konseptia.

Ennen kuin alueella voidaan aloittaa rakentaminen, täytyy olevat kerrostalot purkaa. Purkamisesta aiheutuu päästöjä niin purkamisen yhteydessä kuin purkumateriaalin kuljettamisessa ja käsittelyssä. Purettavista kerrostaloista on saatavilla betonia mahdolliseen uusiokäyttöön ja siten vähentää uusiokiviaineksen tarvetta esim. infrarakenteissa. Uusien asuinrakennusten ja alueen kunnallistekniikan rakentaminen kaikkine vaiheineen aiheuttaa päästöjä, joita syntyy kaikissa rakennuksen elinkaaren vaiheissa aina rakennusmateriaalien tuotannosta kuljetuksiin, rakentamiseen ja asumiseen. Näiltä osin ilmastovaikutukset ovat negatiivisia. Lisäksi yksityisautoilu aiheuttaa negatiivisia ilmastovaikutuksia, vaikkakin tämän kaavan osalta määrän ei oleteta kasvavan. Toisaalta henkilöautoliikenteen muuttuessa sähköiseen suuntaan, negatiiviset vaikutukset siltä osin pienenevät, mutta asemakaavassa ei ole tarkoituksenmukaista määrätä asuntokohtaisia latauspisteitä.

Suunnittelualueen keskeinen sijainti kaupungin sisäisessä kaupunkirakenteessa ja siitä aiheutuvat positiiviset kerrannaisvaikutukset muodostavat selkeästi myönteisimmän osan kaavahankkeen ilmastovaikutusten arviointituloksista. Ollikkalan uusi asuinalue on hyvin saavutettavissa joukkoliikenteellä ja alueelta on hyvät kevyen liikenteen yhteydet lähipalveluihin, virkistysalueisiin sekä kaupungin keskustaan. Joukkoliikenteen pysäkit sijaitsevat aivan kaava-alueen vieressä Somerontien ja Ollikkalankadun varressa. Pysäkkien hyvä saavutettavuus edistää joukkoliikenteen käyttöä.

Asuinalueen täydennysrakentaminen olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisällä säästää resursseja, sillä vesi-, viemäri-, kaukolämpö-, tietoliikenne- ja sähköverkot ovat jo valmiina alueella.

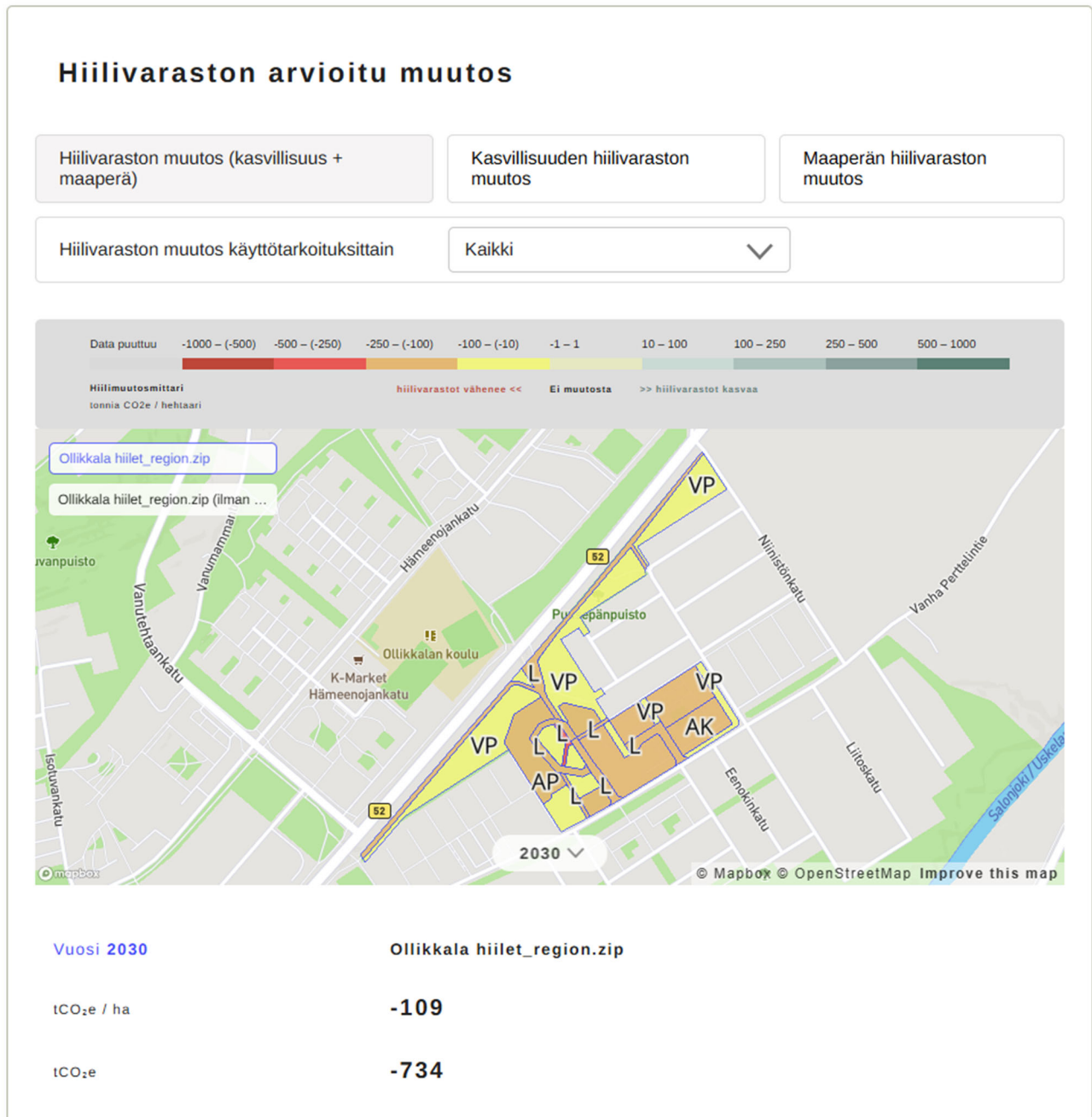
Muutokset hiilivarastossa

Laskennassa käytettiin osoitteessa <https://hiilikartta.avoin.org/> olevaa työvälinettä. Tulokset vastaavat osayleiskaava-työssä saatuja tuloksia, tarkentaen maankäyttöä hieman. Kuvassa 8 on laskennan tulokset vuodelle 2030. Koko laskennan tulos löytyy osoitteesta:

<https://hiilikartta.avoin.org/raportti?planIds=d3ef90ad-a870-47b5-ad50-f1f40be93621>

Sivulla voi vertailla tuloksia eri vuosille. Tosiasialliset vaikutukset alueen puuston hiilivarastoihin ovat pienempiä, koska puustoa ja hiilensidonnan kannalta olennaista maapohjaa niiden ympärillä voidaan säästää tonttikohtaisessa suunnittelussa. Laskenta ei myöskään ota sitä huomioon, että osa tonteille jäävistä puutarhan puista voidaan siirtää

alueen puistoihin. Ilman kaavaa hiilivarasto kasvaisi koko kaava-alueella n. 6 tCO₂e vuoteen 2030 mennessä.



Kuva 8. Hiilikartta-työkalun tuottama kuva.

5.4.3 Muut vaikutukset

Taloutteen

Asemakaavalla luodaan uusia asuntoja arviolta noin 120-130 uudelle asukkaalle, mikä edistää kunnan taloutta verotuloina sekä vahvistaa kaupungin palveluja ja lisää kysyntää mahdollisille uusille palveluntarjoajille. Lisääntyvä asukasmäärä ja muutos asukasprofiilissa tuovat lisäpotentiaalia sille, että palveluita tuottavat toimijat saattavat kiinnostua alueesta, jolloin alueen palvelutaso paranee.

Kaavan toteuttamisella on yhdyskuntataloudellisia vaikutuksia. Kaupungille aiheutuvat kylätalon, katujen, vesihuoltoverkon ja puiston rakentamiskustannukset. Lisäksi kylätalon sekä katuverkon kunnossapidosta aiheutuu kaupungille pitkäkestoisia kustannuksia.

Tulot kertyvät tonttien luovutuksista ja vesihuollon liittymismaksuista. Tonteilla on myös mahdollisesti vuokrausmahdollisuus, jolloin tuotot tulevat pitkällä aikajänteellä, tosin vuokratuotto on varmaa ja tasaista tuloa vuosittain. Näin ollen sijoitetut eurot kotiutuvat huomattavasti pidemmän ajan kuluttua.

Kaava-alue tukeutuu pääosin keskustan kaupallisiin palveluihin. Kaava mahdollistaa vähäisen määrän liiketoimintaa kylätaloon. Kaavaratkaisu edistää näin paikallista yritystoimintaa.

Yritysvaikutukset

Kaavan toteutuminen lisää rakennusvaiheessa ja messujen aikana työpaikkoja. Messujen kautta vaikutus saattaa olla positiivinen koko kaupungin keskustan ja sisääntuloväylien läheisyydessä oleville yrityksille. Vaikutus tosin on lyhytaikainen, mutta voi olla merkittäväkin. Rakentaminen työllistää alan yrityksiä ja heidän alihankkijoitaan. Kylätaloon on mahdollista sijoittaa pienimuotoista yritystoimintaa. Asukasprofiilin muutos mahdollistaa osaltaan alueella kuin myös koko kaupungissa toimivien palvelujen kehittymistä.

Sekä muut mahdolliset kaavatyön vaikutukset

Asuntomessujen järjestämisellä tulee olemaan alueelle suuri vaikutus matkailullisesti ja liikenteellisesti lähialueelle ja koko Salolle. Messujen takia alueelle toteutetaan todennäköisesti myös väliaikaisia rakenteita. Messuilla on matkailullista ja imagollista vaikutusta koko Salolle ja lähiseudulle. Asuntomessujen suora vaikutus on kuitenkin ajallisesti vain noin kuukauden mittainen. Alueen sijoituessa rakennetun ympäristön sisään, ei potentiaalia alueen laajenemiselle messujen ansiosta voida hyödyntää.

Salon kaupungin ilmasto- ja ympäristöohjelma 2021–2025

Kaava toteuttaa ilmasto- ja ympäristöohjelmaa hyvin. Ollikkalan alueella ei ole tonttitarjontaa ollut vuosiin. Alueella olevaa kerrostalorakennusoikeutta ei ole haluttu toteuttaa, joten kaavalla

saadaan oleva infra tehokkaampaan käyttöön ja rakentamattomat alueet rakennetuiksi. Alueen pyöräily- ja kävelyinfrastruktuurin laatu paranee ja yhteyksistä tulee sujuvammat. Uusi maastokäytävä risteää pihakadun kanssa kahdesta kohtaa, mutta huolellisella suunnittelulla voidaan ylityskohdat tehdä turvallisiksi. Myös väylän uusi liityntäkohta Ollikkalankadulle vaatinee tarkempaa tarkastelua.

Kaava eheyttää paikallisesti yhdyskuntarakennetta. Kaavan ilmasto- ja ympäristötavoitteita ei ole erikseen määriteltä, mutta ilmaston osalta on annettu hulevesimääräyksiä ja puuston säilymiseen liittyviä määräyksiä. Itse kaavaratkaisu perustuu merkittävimpien puustokokonaisuuksien säilyvyyteen, lisäksi on annettu yksittäisiä suojelumerkintöjä eri kohteille. Kaavaan on annettu erilaisia ilmastokestävyys ja energiatehokkuusmääräyksiä. KILVAa on käytetty. Asemakaavamääräyksissä on erilaisia määräyksiä liittyen ilmasto- ja ympäristötavoitteisiin. Asukkaiden yhteydet lähialueiden ulkoilu- ja virkistyspalveluihin paranee.

Kaava toteuttaa ohjelman tavoitteita ja toimenpiteitä.

Salon kaupunkistrategia 2030 – Avaimet kaikkiin oviin

Kaava-alueelle voi sijoittua uusia asukkaita, jotka rakentavat kotinsa alueelle ja siten sitoutuvat kaupunkiin. Asuntomessuihin liittyvä laadukas julkisten alueiden rakentaminen saattaa heijastua myös alueen ulkopuolisiin julkisiin tiloihin ja siten kokonaisvaikutus koko taajamalle on viihtyisyyden lisääminen. Uudet asukkaat tuovat mukanaan verotuloja.

Strategisista tavoitteista kuntalaisten mahdollisuus vaikuttaa alueen suunnitteluun tapahtuu kaavan mukaisessa vuorovaikutteisessa kuulemisprosessissa. Asemakaava lisää alueellista tonttitarjontaa hyvällä sijainnilla. Alueelle voi sijoittua erityyppisiä asuntomuotoja ja siten tarjolla on monipuolisia asumismahdollisuuksia. Alue tukeutuu jo nykyisellään hyvien kävely ja pyöräilyväylien piiriin, lisäksi kaavaratkaisulla edistetään kävelyn ja pyöräilyn sujuvuutta ja viihtyisyyttä.

Kärkihankkeen mahdollistava maankäyttö osalta tavoite toteutuu. Kaava-alueen tontit sijoittuvat niin keskustan kuin moottoritien eritasoliittymän vaikutusalueiden piiriin. Maankäyttöratkaisu on alueen mittakaava huomioon ottaen tarkoituksenmukaista. Salo on päättänyt Asuntomessujen hakemisesta ja tämä on yksi pientalototeutuksen kohdealue.

Kaava toteuttaa kaupunkistrategian päämääriä, tavoitteita ja kärkihankkeita.

Suunnitteluvaraus

Asemakaava ei mahdollista suunnitteluvarauksen mukaista toteutusta. Toisaalta suunnitelmassa ei ole otettu huomioon kaavan lähtökohtia eli melualueen rakentamatta jättämistä eikä myöskään huomioitu säilytettävää puustoa. Asuntomessu-konsepti ei mahdollista yhtä yksityisen toteuttamaa aluetta.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueelle voi aiheutua ympäristöhäiriötä rakentamisen aikana. Rakentamisen aikaiset häiriöt sisältävät melua, pölyä ja tärinää, jotka voivat vaikuttaa ympäröiviin alueisiin ja lähiasukkaisiin. Rakennustöiden sekä asuntomessun aikana liikennejärjestelyihin saattaa tulla muutoksia, jotka voivat hetkellisesti heikentää alueen saavutettavuutta ja aiheuttaa häiriötä kevyelle liikenteelle (reitit sulkeminen alueen läpi messujen ajan).

Pysyvänä häiriötekijänä on alueen vieressä kulkeva Somerontie (kt52), jonka melu ja liikennehumu ulottuu alueelle. Mitään melulle altista ei kaavassa osoiteta melualueelle ja tonttikohtaisissa ratkaisuissa voidaan tämä häiriö huomioida erilaisilla ratkaisuilla mm. talousrakennus tien puolelle tai aitaaminen. Pidemmällä aikajänteellä kun Kt52 käänä on toteutunut, tien häiriövaikutus myös pienenee liikennemäärän vähenemisen myötä.

5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset ovat kaavaselostuksen liitteessä 8.

5.7 Nimistö

Kaava-alueen katujen nimet ovat seuraavat:

Pihakatu: Puutarhurinpiha

Tonttikatu: Puutarhurinkuja

Puistoja ja kevyen liikenteen väyliä ei nimetä.

Alueen nimistön taustat:

Kaavassa ehdotetaan alueen puutarhahistoriaan liittyvää nimistöä. Ollikkalan alueelle on tyypillistä ammattikuntien nimistön käyttö mm. alueella sijainnut tiilitehdas, ja alueen läpi kulkeva kevyen liikenteen väylä on Puutarhurinpolku. Muutoksenalainen puistoalue tunnettiin aiemmin nimellä Puusepänpuisto, mutta puuseppä-aiheisia kadunnimiä on kaupungissa jo käytössä.

6. Asemakaavan toteutus

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan lainvoimaistumisen jälkeen. Tavoitteena on kaavan valmistuminen alkuvuoden 2026 aikana. Tonttien luovuttaminen tapahtuu välittömästi kaavan valmistuttua ja toteuttaminen kunnallistekniikan valmistuttua siten, että alueella olisi asuntomessuvalmius kesään 2028 mennessä.

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Toteutusta ohjaavat kaavamääräykset. Havainnekuva osoittaa yhden kaavamuutoksen mukaisen toteutustavan alueella. Kaava-asiakirjoihin liittyvä havainnekuva löytyy selostuksen liitteistä. Myös muunlaiset ratkaisut ovat mahdollisia.

Asuntomessuja varten saatetaan laatia tarkempi rakentamistapaohje ja laatukriteeristö. Ohjeessa tarkennetaan asemakaavamääräysten ohjeita ja niiden tulkintaa. Rakentamistapaohjeen yhteydessä laaditaan havainnepiirustuksia kaava-alueelta jotka havainnollistavat tonttien suunnittelua sekä rakennusten sijoittamista tonteille.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavamuutoksen toteuttaminen on tarkoitus aloittaa asemakaavan tultua lainvoimaiseksi. Kaupunki rakentaa kaavan mukaiset kadut ja muut yleiset alueet.

Tonttijako laaditaan ja hyväksytään kaavan yhteydessä. Asemakaava-alueella rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä on hyväksytyn sitovan tonttijaon mukaisesti lohkotun tontin merkitseminen kiinteistörekisteriin.

Kunnallistekniikan toteuttaminen alkaa v. 2026. Tonttihaku asuntomessuille rakennettavien kohteiden osalta alkaa kaavan voimaan tulon jälkeen. Talorakentaminen messukohteiden osalta alkaa loppuvuonna 2026 ja päättyy kesällä 2028. Heinä-elokuussa 2028 on tarkoitus pitää Salon asuntomessut.

Asuntomessujen laaturyhmä, johon kuuluu sekä Suomen Asuntomessut osuuskunnan että Salon kaupungin edustajia, laatii tontinluovutusehdot, joiden pohjalta tehdään tonttivarauhakemukset.

Messujen aikana kortteli 48 on messujen oheistoimintojen käytössä. Korttelin toteuttaminen voi alkaa messujen jälkeen.

6.3 Toteutuksen seuranta

Rakennusvalvonta seuraa rakentamisen laatua myöntäessään rakennuslupia. Kaupungin asemakaavoitus on mukana rakentamisen ohjaamisessa ja antaa tarvittaessa lausuntoja kaavamääräyksistä ja rakennustavasta. Lisäksi asuntomessualueen osalta toteutusta tulee valvomaan myös asuntomessujen järjestämiseen nimettäviä työryhmiä ja asuntomessutoimikunta.

Salossa 28.3.2025

Juha Mäki

Yleiskaavainsinööri

Maankäyttöpalvelut

Salon kaupunki

Hornintie 2-4, Halikko

puhelin 02 778 5113

juha.maki@salo.fi

www.salo.fi