A181 Ollikkalan puutarha-alue asemakaavan muutos Luonnos 28.3.2025

ASEMAKAAVAMERKINNÄT:

- AKR — Asuinkerrostalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.
- AR — Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.
- AO — Erillispientalojen korttelialue.
- AH — Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue.
- VP — Puisto.
- /s — Alue, jolla ympäristö säilytetään.
- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- Osa-alueen raja.
- Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
- Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
- 124 — Korttelin numero.
- PUUTAR — Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
- I — Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- Iu1/2 — Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettaviksi tiloiksi.
- e=0.30 — Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
- Rakennusala.
- mu — Rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.
- me — Alueen osa, jolle ulottuu Valtioneuvoston päätöksen melutason ohjearvoista mukainen uusien alueiden melutason yöohjearvo 45 dBA. Alueelle ei saa sijoittaa melulle herkkiä toimintoja ilman rakenteellista melunsuojausta.
- Katu.
- pp — Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
- Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
- Pihakatu.
- Ohjeellinen ulkoilureitti.
- Johtoa varten varattu alueen osa. z = sähköjohto
- Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- Säilytettävä/istutettava puurivi.
- s-1 — Suojeltava alueen osa.
- Suojeltava puu tai pensas.

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET:

Rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen ilmastokestävyyteen sekä energiatehokkuuteen.

Kaava-alueella tulee suosia uusiutuvaan energiaan perustuvia ratkaisuja kuten esimerkiksi aurinkopaneelejа. Aurinkopaneelien sijoittamisessa on kuitenkin huomioitava niiden sopivuus maisemaan. Vihrerkattojen rakentaminen on sallittua.

Rakennukset tulee suunnitella muuntojoustaviksi.

Rakennusten vähimmäisetäisyys naapuritontin rajasta on 4 metriä.

Alueella tulee kierrättää kaava-alueen rakentamisessa muodostuvia kierrätysmateriaaleja ja käyttää ekologisia ja kestävän kehityksen mukaisia laadukkaita materiaaleja. Rakentamisen tulee olla vaikutukseltaan vähähiilistä.

Kaikilla asunnoilla on oltava oma tarkoituksenmukaisesti suojattu ulko-oleskelutila.

Ne rakentamatta jäävät tontin osat, joita ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin, on istutettava ja pidettävä huolitellussa kunnossa. Tontilla tulee erityisesti välttää vettäläpäisemättömiä pintoja. Pysäköintipaikkojen pinnoitteena käytetään soraa, kivituhkaa tai vettä läpäisevää kiveystä. Kulkuväylien pinnoitteena voidaan käyttää asfalttia.

Rakennusten materiaaleista, värityksestä ja kattomuodosta määrätään erikseen hyväksyttävissä rakentamistapaohjeissa, jotka ovat rakentajia sitovia.

Autopaikkoja on osoitettava:
AO-korttelialueet: 2 ap/tontti
AR- ja AKR-alueet: 1 ap/70 k-m²
AH-korttelialue: 1ap/30 k-m²

Polkupyöräpaikkoja on osoitettava:
Pysäköintipaikkoja polkupyörä varten tulee järjestää vähintään sama määrä kun autopaikkoja. Polkupyöräpaikat tulee olla katettuja runkolukitusmahdollisuudella.

AR ja AKR-korttelialueilla avoimet autojen säilytyspaikat tulee jakaa istutuksin pienemmiksi osiksi siten, ettei synny kuutta autopaikkaa suurempia yhtenäisiä paikoitusalueita.

Tonteilla tulee säästää olemassa olevaa puustoa ja mahdollisuuksien mukaan myös muuta olemassa olevaa kasvillisuutta. Puusto juuristoalueineen tulee suojata, mikäli sen läheisyydessä suoritetaan rakennustoimenpiteitä.

Hulevedet:

Hulevesien hallittuun johtamiseen, viivyttämiseen ja käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota.

VP-alueille voidaan toteuttaa hulevesien käsittelyjärjestelmiä.

Piha-alueilla on varattava riittävät alueet ja rakenteet hulevesien viivyttämiseen ja käsittelyyn. Hulevesien imeyttämiseksi tontin pinta-alasta vähintään 25 % tulee olla istutettua tai muuten veden kulkua hidastavaa. Istutussuunnitelma tulee esittää rakentamisluvan yhteydessä.

Rakentamisluvan yhteydessä hyväksytään hulevesien hallinta- ja viivytyssuunnitelma, jossa tulee huomioida myös rakentamisaikaiset hulevesien hallintajärjestelmät. Hulevesien laatua ei saa heikentää rakentamisen aikana.

Hulevesien hallinta- ja viivytyssuunnitelmassa esitetään hulevesien johtamisreitit sekä hulevesien viivytysalueet. Tontin alueella muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää esimerkiksi viivytypainanteilla, -altailla, -kaivoilla tai -säiliöillä. Viivytysrakenteiden mitoitustilavuus on 1 m^3/100 m^2 vettä läpäisemätöntä pintaa kohden. Viivytysjärjestelmän tulee tyhjentyä noin 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestään. Korttelialueiden hulevedet johdetaan tonttikohtaisista suunnitelmista katualueen ojiin, painanteisiin tai hulevesiverkostoon. Perustusten kuivatusvedet saa johtaa suoraan hulevesiverkostoon.

Ensisijaisesti hulevedet käsitellään ja hyödynnetään syntypaikallaan. Jos hulevesiä ei voi imeyttää tai viivyttää syntypaikallaan, vaan vedet on johdettava viheralueilla eteenpäin, se tehdään hidastaen ja viivyttäen vesien kulkua ojien, tasausaltaiden ja lampien avulla, joissa vesi pääsee imeytymään maahan, pidättymään kasvillisuuteen ja haihtumaan ilmaan.

Tontilla tulee suosia luonnonmukaisia hulevesien käsittelyratkaisuja.

Tämä kaava-alue kuuluu sitovan tonttijaon alueeseen.

SALON KAUPUNKI

Maankäyttöpalvelut

Ollikkalan puutarha-alue

Asemakaavan muutos

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

Asemakaavan muutoksella muodostuu Ollikkalan (6) kaupunginosan korttelit sekä katu- ja virkistysaluetta.

Luonnos 28.3.2025
1:1000

Voimassa oleva asemakaava, johon muutosta haetaan on vahvistettu / hyväksytty
7.12.1972, 28.5.1974, 11.12.2000

Pohjakartta täyttää lain nro 323/2014 vaatimukset

Kantakartan ajantasaisuus tarkastettu 1/2025

Marko Lähde

Luonnos
Ympäristöjaosto x.x.202x §_
Nähtävillä x.x. - x.x.202_
Ehdotus
Kaupunginhallitus __.__.202_ §_ __
Nähtävillä __.__. - __.__.202_
Kaavan hyväksyminen
Kaupunginhallitus __.__.202_ §_ __
Kaupunginvaltuusto __.__.202_ §_ __

Salossa 28.3.2025

Asemakaavapäällikkö Virpi Elovaara

Yleiskaavoitusinsinööri Juha Mäki

Diaarinumero	1655/10.02.03/2025
Arkistonumero	
Mittakaava	1:1000