

Asemakaavan muutos ja tonttijaon 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 asuinkeuhkotalojen, 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 § 69	
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 uudenlaisista asumisratkaisuista, 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	Mika Mannervesi ilmoitti olevansa esteellinen asian käsittelyssä, koska kuuluu Salon vuokratilat Oy:n hallitukseen (yhteisöjäävi) ja poistui kokouksesta klo 16.05. Esittelijänä tämän asian kohdalla toimi maankäyttöjohtaja Raimo Inkinen. Elinvoimajaosto hyväksyi päätösehdotuksen. Pöytäkirja tarkastettiin tämän asian osalta heti kokouksessa.
Tiedoksianto	Maankäyttöpalvelut Kaupunginhallitus 22.09.2025 1655/10.02.03/2025
Valmistelija	Yleiskaavainsinööri Juha Mäki, juha.maki@salo.fi, 02 7785113 Ollikkalan puutarha-alueen kaavaluonnos oli nähtävillä 28.5. – 12.6.2025. Laatimisvaiheen kuulemisen yhteydessä annettiin kolme lausuntoa, yksi kommentti ja kaksi huomautusta. Kaavaluonnoksesta saatu palaute sekä siihen laaditut vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä, liite 9. Kaava-alueen luontoselvitys on valmistunut. Selvityksen pohjalta kaavaan ei tarvitse tehdä merkintöjä. Suosituksena on annettu kerrostalojen purkamisajankohdaksi talvea sekä puutarhan alueella olevan rakennuksen tarkemman lepakkoselvityksen laatiminen ennen purkamista. Myös rakennettavuusselvitys ja siihen liittyvä happamien sulfaattimaiden selvitys on valmistunut. Luonnoksesta saadun palautteen perusteella kaavaan tehtiin seuraavat muutokset: - Ilmastokestävyyyden kannalta edullisia kaavamääräyksiä on lisätty ja osin tarkennettu sekä selostusta täydennetty mm. vaikutusten arvioinnin osalta. - Kaavamääräyksiä on täydennetty. Kaavaan on tehty edellä mainittujen lisäksi seuraavat muutokset: - AKR-tontin kerrosluku on nostettu viiteen ja rakennusoikeus nostettu vastaavasti siten että rakennusoikeus riittää kerroslukua vastaavaan pohjapinta-alaan yksiportaisesti toteutettuna. Samalla rakennusala on siirretty kauemmaksi naapurirakennuksista lisäkerroksen tuoman varjostuksen välttämiseksi. - AKR-tontille on osoitettu istutettavat alueen osat sekä leikki- ja oleskelualue. - AH-korttelialueen kerrosluku on nostettu kahteen. - Korttelin 47 tonttien 11 ja 12 välistä sähköjohto-rasitetta on jatkettu tontin 11 puolella siten että se liittyy olevaan sähköjohtoon kaava-alueen ulkopuolella.

- Korttelin 47 tontilta 11 on otettu suojeltava pensas-merkintä pois.
- Korttelin 122 tontille 4 on lisätty suojeltava puu-merkintä.
- VP/s-alueelle on osoitettu suojeltava alueen osa-rajaus (s-1) olevan kuusiaidan säilyttämiseksi.
- Korttelialueille on lisätty istutettavat alueen osa-merkinnät.
- Korttelien/tonttien rajoja on tarkennettu.
- Puutarhurinkujan katualueen liittymää Ollikkalankadulle on siirretty n. 1 metri länteen.
- VP-alueille on osoitettu ohjeellisia hulevesien käsittelyalueita.
- Kaavateknisiä merkintöjä on lisätty ja asemakaavamääräyksiä on täydennetty.

Kaava on tehty ehdotuksen muotoon. Kaavaehdotuksessa on osoitettu kaupungin maalle 16 omakotitonttia, yksi rivitalotontti ja yksi kerrostalo/rivitalotontti sekä yksi tontti yhteisötaloa varten.

Esityslistan liitteenä on kaavakartta, kaavaselostus liitteineen ja sitovan tonttijaon kartat (selostuksen liite 12). Oheisliitteinä ovat luontoselvitys, rakennettavuusselvitys, selvitys happamista sulfaattimaista, puustokartoitus sekä Ollikkalan puutarha-alueen historia-selvitys.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää asettaa 4.9.2025 päivätyn Ollikkalan puutarha-alueen asemakaavan muutoksen ja sitovan tonttijaon muutoksen, joka koskee Ollikkalan (6) kaupunginosan korttelin 47 tontteja 10-15 ja kortteleita 121-125, virallisesti nähtäville (MRA 27 §) 30 vuorokauden ajaksi ja pyytää kaavaehdotuksesta tarvittavat lausunnot.

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

Asemakaavan muutoksella muodostuu Ollikkalan (6) kaupunginosan korttelit 47 (osa), 121-125 sekä katu- ja virkistysaluetta.

Pöytäkirja tarkastetaan tämän asian osalta heti kokouksessa.

Päätös

Tiedoksianto

Asemakaavayksikkö