

Ollikkalan puutarha-alue asemakaavan muutos

Kaavaluonnos oli nähtävillä 28.5.–12.6.2025

Saapuneet lausunnot 3 kpl, lisäksi ELY-keskus jätti kommentit

1. Varsinais-Suomen pelastuslaitos 10.6.2025
2. Caruna Oy 10.6.2025
3. Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo 13.6.2025
4. Varsinais-Suomen ELY-keskus 12.6.2025 (kommentit)

Kaavaluonnoksesta jätettiin kaksi huomautusta.

Palautetekstejä on voitu lyhentää.

Lausunnot ja niihin laaditut vastineet

1. Varsinais-Suomen pelastuslaitos

Kaava-alueen kunnallistekniikassa tulee toteuttaa tarvittavat pelastuslaitoksen sammutusvedenottoaikat.

Vastine: Pelastuslaitoksen sammutusvedenottoaikat kaava-alueella tarkistetaan kunnallisteknisen suunnittelun yhteydessä.

2. Caruna Oy

Nykyinen sähköverkko

Kaava-alueella sijaitsee Caruna Oy:n sähköjakeluverkkoa liitteen 1 mukaisesti. 20 kV:n kaapelit on esitetty sinisellä ja 0,4 kV:n kaapelit vihreällä värillä. Puistomuuntamot on merkitty violeteilla neliöillä. Muuntamot on esitetty kaavassa asianmukaisesti.

Vaikutukset sähköjakeluun

Kaavamuutoksen myötä sähkökäyttö alueella kasvaa. Alueella on tarvetta uusille 0,4 kV:n kaapeloinneille sekä nykyisten asuinrakentamisen alle jäävien kaapeleiden siirroille. Kasvava sähköntarve pyritään ensisijaisesti kattamaan olemassa olevilla puistomuuntamoilla.

Siirtokustannusten jako

Tarvittavat Caruna Oy:n sähköverkon komponenttien siirrot toteuttaa Caruna ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen, muuntamoiden ja muiden komponenttien siirtojen edellytys on, että niille järjestyy uudet pysyvät sijainnit.

Muuta huomautettavaa

Carunalla ei ole muuta huomautettavaa ko. kaavaluonnoksesta. Pyydämme mahdollisuutta antaa lausunto myös kaavaehdotusvaiheessa.

Vastine: Ei vastattavaa. Lausunto pyydetään ehdotuksesta.

3. Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo

Museo pitää hyvänä kaavahankkeen lähtökohtaa, jossa vanhan puutarha-alueen ominaispiirteet pyritään säilyttämään. Laadittava kasvillisuus selvitys tulee tarjoamaan tältä

kannalta tärkeää lisätietoa. Muilta osin tiedot puutarha-alueen historiasta ovat kuitenkin puutteelliset. Museo katsoo, että asemakaavamuutoksen taustamateriaalia tulee täydentää ympäristöhistoriallisella selvityksellä. Selvityksessä tulee myös inventoida alueen oleva rakennuskanta. Yhdessä kasvillisuushistoriallisen selvityksen kanssa tämä auttaa arvioimaan alueen merkittävyyttä vanhana kaupunginpuutarhana. Tämän pohjalta voi olla syytä tehdä tarkennuksia esimerkiksi uudisrakentamisen sijoitteluun tai muuhun rakentamisen ohjaukseen. Museo osallistuu mieluusti selvitystyöhön ohjaamiseen.

Vastine:

Aikataulullisista syistä ympäristöhistoriallista selvitystä ei laadita. Sen sijaan alueen historiatietoja on tarkennettu selostukseen ja kaavatyön oheisliitteiksi on lisätty asiakirjoja, joissa alueen historiaa on käsitelty. Alueen rakennuskantaa on täydennetty kaavaselostukseen.

Koska kyse on kaupunginpuutarhasta, niin puuston kasvatus on ollut jaksottaista ja sitä on siirretty uusille kasvupaikoille aina tarpeen mukaan. Näin ollen muutos on ollut jatkuvaa käytännössä koko alueella. Puiston vanhin puusto sijoittuu puretun asuinrakennuksen ympäristöön ja lienee ollut rakennuksen pihapiiriä ja siten säilynyt muuttumattomana. Itse kasvatusalueilla muutos on ollut jatkuvaa ja jäljellä oleva puusto, usein riveissä, on jäänteitä viimeisistä istutuksista. Kun aktiivinen käyttö alueella on loppunut, on jäljelle jäänyt nykyinen kasvillisuus. Kaavatyön lähtökohtana on ollut merkityksellisimmän puuston ja lajiston säilyvyys alueella. Puustokartoituksen on laatinut kaupungin puutarhuri yhdessä kaavoitustoimen maisema-arkkitehdin kanssa. Perustelut säilytettävien puiden valinnalle löytyy oheisliitteenä olevasta Puustokartoitus-raportista. Luonnollisesti kaavatyön tavoitteena oleva asunomessutoteutukseen tähtäävä tonttimäärä ja -koko johtaa ristiriitoihin tavoitteen kanssa ja siten kaikkea säilyttämiskelpoista puustoa ei voida säilyttää. Osa istutetuista puuriveistä pyritään siirtämään muille puistoalueille, mikä jo sinällään toimenpiteenä on alueen toiminnallista historiaa kunnioittava ratkaisu.

4. Varsinais-Suomen ELY-keskus

Luonnonsuojelu

Valmisteluaineistoon ei sisälly alueen luontoselvitystä, joten kaavaluonnoksen luonnonsuojelulain mukaisuutta ei ole mahdollista arvioida. ELY-keskus lausuu luonnonsuojeluvaikutusten osalta, kun luontoselvitykset ovat saatavilla. Luonnoksesta ei ole mahdollista lausua myöskään yleiskaavan luontotietojen perusteella, sillä ELY-keskuksen tietojen mukaan yleiskaavavaiheessa alueelta ei tehty luontoselvityksiä.

Ilmastonmuutos ja kiertotalous

Kaavan ilmastovaikutuksia on tunnistettu, ja kaavaluonnoksessa on useita ilmastokestävyyden kannalta hyödyllisiä määräyksiä, jotka liittyvät mm. energiaratkaisuihin, rakennusmateriaaleihin ja kasvillisuuteen. On hyvä vielä arvioida, toteuttaako kaava parhaalla tavalla kaupungin ilmastotavoitteita ja ekologisesti kestävästä kaupunkirakennetusta.

Kaavaluonnoksessa esitetty ratkaisu edellyttää kerrostalojen purkamista. Purkamisen vaikutuksiin on syytä kiinnittää enemmän huomiota. Valmisteluaineistoa olisi syytä täydentää vaihtoehtoisella suunnitelmalla, jossa nykyiset rakennukset säilytetään, ja arvioida molempien vaihtoehtojen ilmasto- ja kiertotalousvaikutukset.

Ilmastonmuutoksen hillinnän ja siihen sopeutumisen sekä myös viihtyisyyden ja virkistymisen kannalta on olennaista, että alueen nykyinen maaperä ja kasvillisuus, erityisesti puusto, säilytetään mahdollisimman laajasti. Viheralueiden muuttaminen rakentamiseen heikentää alueen hiilensidontakykyä, lisää hulevesikuormitusta ja voi voimistaa alueen lämpösaarekeilmiötä. Kaavaan olisi hyvä lisätä määräys luonnontilaisen maaperän säilyttämisestä. Puistoa koskevan /s -merkinnän määräykseen "alue, jolla ympäristö säilytetään" on hyvä täydentää, mitä alueella on tarkoitus säilyttää.

Kaavaselostuksessa on kerrottu, ettei kaavassa anneta ympäristön laatua koskevia tarkempia määräyksiä, vaan alueelle laaditaan rakentamistapaohjeet ja laatukriteerit. Näiden ohjeiden ja kriteereiden ei tule olla luonteeltaan kehottavia vaan sitovia, jotta tavoitteet toteutuvat.

Liikenne

Meluvaikutukset suunnittelualueella on asemakaavassa tutkittu EU:n ympäristömeludirektiivin mukaisen meluselvityksen avulla. ELY-keskus toteaa, että ko. selvitys ei kuitenkaan tarkkuudeltaan ole riittävä asemakaavatasoiseen suunnitteluun. Selvityksen tiedot suunnittelualueen liikennemelusta osoittavat asemakaavamuutoksen suunnitteluratkaisun osalta kuitenkin sen, että hyvällä rakennussuunnittelulla melun ohjearvot sisätiloissa tuskin tulevat ylittymään kaavaluonnoksen korttelialueilla. Asemakaavoituksessa on kuitenkin hyvä varmistua ulko-oleskelualueiden toteuttamismahdollisuuksista melun osalta terveellisiksi esimerkiksi tarkentamalla ulko-oleskelualueiden suunnittelua Somerontien varrelle osoitetuilla erillispientalotonteilla. Tienpitäjä ei vastaa melusuojauksen toteuttamisesta olemassa olevan maantien melualueelle syntyvän uudisrakentamisen osalta.

Vastine:

Luonnonsuojelu

Luontoselvitys on valmistunut ja alueelta ei löytynyt kaavassa huomioitavia kohteita. Selostukseen on tarkennettu vaikutusten arviointia. Luontoselvitys on asemakaavan oheisliitteenä.

Ilmastonmuutos ja kiertotalous

Ilmastokestävyyden kannalta edullisia kaavamääräyksiä on lisätty ja osin tarkennettu. Vaikutusten arviointia on täydennetty selostukseen.

Kaava-alue on valittu asuntomessukohteeksi. Kaupunki on hyväksynyt asuntomessujen varaussopimuksen 26.5.2025 (KH §197), jossa alue on kirjattu yhtenä toteutettavana kohteena. Sopimuksen myötä on mahdollisesti lyöty lukkoon ratkaisuja, jotka edellyttävät olevan rakennuskannan purkamista, joten vaihtoehtoista tarkastelua ei tässä vaiheessa työtä enää tehdä. Kaupunginhallituksessa (25.8.2025 § 67) käsitellyn aiesopimuksen pohjalta olevat kerrostalot tullaan purkamaan.

Maapinnan säilyttämisestä on annettu määräys. /s-merkinnällä on tarkoitus säilyttää olemassa olevaa puustoa. Määräystä on tarkennettu.

Kaavan toteutusta varten perustetaan laatutyöryhmä asuntomessuorganisaation kanssa, jossa käsitellään rakentamisen laatua tonttikohtaisesti. Siten määräyksestä koskien rakentamistapaohjeita on luovuttu. Laatukriteerien osalta ei ole tarkoituksenmukaista antaa määräystä, koska ne ovat messukohtaisia ja voivat koskea mm. tonttien luovutusta tai hinnoittelua ja nämä eivät ole kaavassa ratkaistavia asioita.

Liikenne

Somerontien (maantie 52) sekä Ollikkalankadun varrella oleville tonteille on annettu erillismääräys: "Rakennettaessa uusia asuinrakennuksia, tulee näiden sijoittelussa ja julkisivurakenteissa ottaa huomioon maantien 52 sekä Ollikkalankadun aiheuttama liikennemelu. Asuinrakennusten kattorakenteiden, ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, että sisämelutasojen ohjearvot niillä täyttyvät.

Jokaisella asunnolla on oltava tarkoituksenmukaisesti näkösuojattu, asuntoon välittömästi liittyvä, maan tasossa oleva ulko-oleskelutila. Päivä- ja yöajan melutason ohjearvojen saavuttamiseksi ulko-oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten ja/tai meluesteiden suojaan maantien 52 sekä Ollikkalankadun liikennemelulta. Meluesteenä toimivan rakennuskohteen toteutuminen on varmistettava ennen asuntojen käyttöönottoa, tai ohjearvojen täyttyminen

on varmistettava muilla tavoin.”

Huomautukset ja niihin laaditut vastineet

1. Kaava-alueen naapuri

Kaavaluonnos näyttäisi tuovan yhden AKR rakennusalueen kaava-alueelle. Jos rakennus on kerrostalo, on se ilmeisesti paalutuksella tuettava ja koska maaperä on pelkkää savea, olen huolissani pientalojen matalaperustusten, viemäreiden ja vesiputkistoiden vuoksi. Jos alueelle aiotaan rakentaa kerrostalo, olisi mielestäni jo lähelle rakennettujen pientalojen omistajien ja kaupungin tehtävä yhteinen tarkastus taloihin mahdollisten vaurioiden varalta. Jo kaukolämpöverkostoiden linjojen paikkaukset aiheuttavat taloissa tärinää, kun raskaampi auto ylittää paikatun kohdan.

2. Kaava-alueen naapuri

Tahtoisimme ottaa kantaa Ollikkalan puutarha-alueen asemakaavamuutokseen ja siitä syntyviin mahdollisiin haittoihin. Asemakaavamuutoksesta käy ilmi, että omakoti asuntomme välittömään läheisyyteen on rakenteilla kerrostalo, josta mahdollisesti aiheutuu paalutustyön aiheuttamaa maan siirtymää. Huolestamme syntyy omakotitalomme perustusten mahdollinen vaurioituminen. Siksi vaadimme, että alueella oleviin taloihin suoritetaan kivijalan tarkastus/rakennekuvaus ennen rakennustöiden aloitusta jonkun virallisen tahon hoitamana ja dokumentoimana.

Vastine huomautuksiin 1 ja 2: Kaavaratkaisu tontin osalta ei sinällään tuo muutosta nykyiseen maankäyttöön. Tontille voisi nykykaavan mukaisesti rakentaa kerrostalon, joten sisällöllisesti kaava ei muutu.

Yksittäisen tontin perustamistavasta päätetään kuitenkin vasta rakentamislupavaiheessa, jossa tontille on tehty tonttikohtainen pohjatutkimus ja sen pohjalta perustamistapalausunto.

Asemakaavatasolla ei ratkaista tai oteta yksityiskohtaisesti kantaa asioihin, jotka liittyvät käytännön rakennustöiden järjestämiseen tai naapurikiinteistöihin mahdollisesti aiheutuviin rakentamisaikaisiin vaikutuksiin. Rakennustyömaan aikaisista työvaiheista, katselmuksista ja seurannasta vastaavat urakoitsijat ja muut toimijat kukin toimialallaan laissa, asetuksissa tai muissa määräyksissä esitettyjen vaatimusten mukaisesti. Naapurikiinteistöille riskialttiissa työvaiheissa urakoitsijan edustajat katselmoivat naapurikiinteistöt ennen ja jälkeen töiden mahdollisten työstä aiheutuneiden vaurioiden toteutukseksi. Rakennuslupien yhteydessä vaaditaan pätevän geosuunnittelijan laatima pohjatutkimus ja perustamistapalausunto kustakin rakennuksesta. Pohjatutkimuksissa otetaan huomioon myös maaperän stabiliteetti.

Kaava-alueelle on laadittu rakennettavuusselvitys ja sen pohjalta ainakin yhtiömuotoisissa toteutuksissa voisi perustamistapa olla paaluttaminen ja sen osalta sovelletaan edellä mainittua.

Kaava on tehty ehdotuksen muotoon ja siihen on tehty seuraavat muutokset:

- Ilmastokestävyyden kannalta edullisia kaavamääräyksiä on lisätty ja osin tarkennettu sekä selostusta täydennetty mm. vaikutusten arvioinnin osalta.
- 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.

Kaavaehdotus oli nähtävillä 1.10. – 31.10.2025

Saapuneet lausunnot 4 kpl.

1. Rakennus- ja ympäristölautakunta 15.10.2025
2. Caruna Oy 22.10.2025
3. Varsinais-Suomen pelastuslaitos 23.10.2025
4. Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo 29.10.2025

Nähtävilläolon jälkeen saapui Varsinais-Suomen ELY-keskuksen kommentit 3.11.2025

Kaavaluonnoksesta jätettiin 1 muistutus.

Palautetekstejä on voitu lyhentää.

Lausunnot ja niihin laaditut vastineet

1. Rakennus- ja ympäristölautakunta

Rakennusvalvonnalla ei ole huomautettavaa kaavam muutoksen ehdotusvaiheesta.

Ympäristönsuojeluviranomaisen kannanotto: Asemakaavamääräyksiin on kirjattu, että rakennustöiden yhteydessä tulee selvittää potentiaalisten happamien sulfaattimaiden esiintyminen alueella. Ympäristönsuojelun näkemyksen mukaan happamien sulfaattimaiden esiintyminen alueella tulee selvittää ennen rakennustöiden aloittamista ja rakentamislupaa hakiessa tulee esittää suunnitelma happamien sulfaattimaiden käsittelystä. Selvitys tulee tehdä vähintään siihen syvyyteen saakka, johon rakentaminen ulottuu.

Hulevedet on huomioitu kaavassa riittävällä tasolla.

Ympäristöterveydenhuolto: Kaavamuuotos on terveydensuojelun vaatimusten mukainen.

Vastine: Happamien sulfaattimaiden osalta on määräys tarkennettu seuraavaan muotoon: ”Kaava-alueen maaperä on potentiaalista hapanta sulfaattimaa- aluetta. Ennen rakennustöihin ryhtymistä on selvitettävä potentiaalisten happamien sulfaattimaiden esiintyminen alueella. Rakentamislupaa edellyttävien toimenpiteiden osalta tulee esittää suunnitelma happamien sulfaattimaiden käsittelystä rakentamisluvan yhteydessä. Happamoitumisriski on otettava huomioon rakenteiden suunnittelussa, kaivuutöissä, massanvaihdossa, maa-aineksen läjityksessä sekä kuivatussyvyydessä ja happamien kuivatusvesien käsittelyssä happamoitumishaittojen ennaltaehkäisemiseksi. Kellareiden rakentaminen on alueella kielletty. Tonttien ja katujen rakentamisessa tulee varautua maanpinnan nostoon. Happamoitumisriski on huomioitava laskettaessa pohjaveden pintaa. Ensisijaisesti tulee välttää pohjaveden tason laskemista. Suunnittelussa on huomioitava rakenteiden riittävä kuivatus sekä happamien kuivatusvesien käsittely myös rakentamisen aikana.”

2. Caruna Oy

Ei lausuttavaa.

Vastine: Ei vastattavaa.

3. Varsinais-Suomen pelastuslaitos

Ei lausuttavaa.

Vastine: Ei vastattavaa.

4. Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo

Museo katsoo, että historiatietojen suurpiirteisyydestä huolimatta kaavan liitteenä oleva selvitysaineisto tarjoaa riittävästi informaatiota alueen kulttuurihistorialliseen arvottamiseen nykytilassaan. Alueen kasvillisuus kertoo osaltaan puutarhamenneytydestä, ja vanhojen puiden säilyttäminen palvelee monimuotoisuuden vaalimisen lisäksi kulttuurihistoriallisen luettavuuden säilymistä. Museo suosittelee, että jatkokehityksessä pidetään esillä kaupunginpuutarhaan liittyvä historia ja tieto tuodaan rakennettuun ympäristöön esim. opasteen muodossa. Museo ei katso suunnittelualueen rakennuksilla olevan sellaista kulttuurihistoriallista arvoa, joka pitäisi huomioida asemakaavassa. Tämä koskee sekä entisen puutarha-alueen vuonna 1947 valmistunutta varastorakennusta että 1970-luvun kerrostaloaluetta.

Museolla ei ole huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

Vastine: Ei vastattavaa.

Varsinais-Suomen ELY-keskuksen kommentit

Luonnonsuojelu

Kaavoituksen tulee perustua riittävään vaikutusten arviointiin. Ollikkalan puutarha-alueen asemakaavan osalta näin ei vielä ole, sillä kaavaselostuksessa ei ole tunnistettu vaikutuksia luonnonmonimuotoisuuteen, vaikka kaava toteutuessaan muuttaa luonnonympäristöä. Vaikutuksina luonnonmonimuotoisuuteen tulisi arvioida, millaisia vaikutuksia kaavahankkeella toteutuessaan on alueella esiintyviin uhanalaisiin lintulajeihin sekä miten vanhojen puiden väheneminen vaikuttaa monimuotoisuuteen.

Kaavaratkaisu perustuu kerrostalojen purkamiseen. Luontoselvityksen perusteella ei ole varmaa, pesiikö purettaviksi suunnitelluissa kerrostaloissa tervapääskyjä. Tervapääskyjä on havaittu lentävän rakennusten ympärillä. Jotta kaava perustuisi riittäviin selvityksiin, tulee tervapääskyjen pesiminen purettaviksi suunnitelluissa rakennuksissa selvittää ennen kaavan hyväksymistä. Jos tervapääskyjä pesii purettavissa rakennuksissa, rakennusten purkaminen edellyttää poikkeamista tervapääskyä koskevista luonnonsuojelulain rauhoitusmääräyksistä. Tämä poikkeuslupa tulisi käsitellä ennen kaavan hyväksymistä, jotta tiedettäisiin, onko kaava toteuttamiskelpoinen.

Varpusia puolestaan ei lueta pesäpaikkauskollisiin lajeihin, mutta koska niiden pesintä voi tapahtua myös talviaikaan, tulisi myös varpusen pesinnän häirintää ja pesien hävittämistä varten hakea poikkeuslupaa. Myös tämä poikkeuslupakäsittely tulisi tehdä ennen kaavan hyväksymistä, jotta hyväksymispäätöstä tehtäessä tiedettäisiin, onko poikkeuslupaa ollut mahdollista myöntää ja onko kaava näin ollen toteuttamiskelpoinen.

Tervapääskyihin ja varpusiin liittyen em. poikkeuslupatarpeiden tarkastelu ja poikkeuslupan käsittely on tarpeen, sillä luonnonsuojelulaki kieltää pesien ja munien hävittämisen ja pesinnän häirinnän (LSL 70 §). Kielto koskee pesäpaikkauskollisilla lajeilla myös pesimäkauden ulkopuolista pesien hävittämistä (LSL 70 § mom 3). Tervapääsky on tällainen pesäpaikkauskollinen laji, minkä vuoksi sen vakiintuneiden pesien hävittäminen vaatii poikkeuslupaa myös pesimäkauden ulkopuolella. Oikeuskäytännön mukaan kyse on tahallisesta häirinnästä ja pesien hävittämisestä, vaikka toiminnan tarkoituksena ei olisikaan häirintä ja pesien hävittäminen, jos kuitenkin etukäteen tunnistetaan, että näin tulisi käymään.

Kaava-alueelta on tunnistettu yksi lepakoille soveltuva rakennus. Luontoselvityksen yhteydessä ei ole selvitetty, käyttävätkö lepakot kyseistä rakennusta lisääntymis- ja levähdyspaikkana. Lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen, joiden sijainti vanhoissa rakennuksissa on tyypillistä, heikentäminen ja hävittäminen on luonnonsuojelulain 78 §:n

mukaisesti kiellettyä. Kaavaa toteutettaessa kyseinen rakennus ilmeisesti purettaisiin. Jos lepakot käyttävät rakennusta, sen purkaminen edellyttäisi poikkeuslupaa lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen suojelusta. Jotta kaavan toteuttamisedellytykset tunnetaan ennen kaavan hyväksymistä, tulee rakennuksen merkitys lepakoille selvittää ennen kuin kaava hyväksytään.

Ilmasto- ja kiertotalousvaikutukset

Kaavaehdotuksessa on lähtökohtana kerrostalojen purkaminen, eikä vaihtoehtoisia tarkasteluja ole tehty. Kaavaselostuksessa kerrotaan kerrostalojen ulkoasusta, mutta ei niiden kunnosta. Kaavaselostuksen ilmastovaikutusten arvioinnissa on tunnistettu, että kerrostalojen purkaminen ja uuden rakentaminen aiheuttaa ilmastopäästöjä, mutta vaikutusten suuruutta verrattuna ratkaisuun, jossa kerrostalot säilytettäisiin, ei ole arvioitu. ELY-keskus toteaa, että ilmastovaikutusten arvioinnin tarkoitus on auttaa löytämään ratkaisut vaikutusten lieventämiseen ja että kaavassa mahdollisesti jää käyttämättä merkittävä mahdollisuus lieventää ilmastovaikutuksia.

Säilytettävän alueen (/s) määrystä puuston ja maanpinnan säilyttämisestä ELY-keskus pitää hyvänä.

Vastine:

Luonnonsuojelu: Vaikutusten arviointia luonnon monimuotoisuuteen on täydennetty selostukseen.

Kaavaan on lisätty VP-alueille määräys: ”Aluetta tulee hoitaa luonnon monimuotoisuutta säilyttävillä ja edistävillä toimenpiteillä.”

Kaavan luontoselvityksen on tehnyt kokenut asiantuntija ja tervapääskyjen osalta on todennut, että ne eivät ilmeisesti pesi alueella. Tekijä on antanut suosituksena kerrostalojen purkamisen ajoittamisen keskitalveen, jolloin estyy kerrostaloihin mahdollisesti pesimään asettuvien tervapääskyjen pesien tuhoutuminen. Selvityksen tekijä ei ole esittänyt suosituksena poikkeamislupamenettelyä purkamisen osalta, vaan antanut suosituksen purkuajankohdalle.

Varpusten osalta luontoselvityksen tekijä on antanut suosituksen rakennuksen purkamisajankohdasta. Kerrostalojen mahdollinen purkaminen olisi hyvä ajoittaa keskitalveen, jolloin varpusen pesien tuhoutuminen on epätodennäköisintä, ja linnut voivat siirtyä muualle pesimään.

Puutarha-alueella sijaitsevalle varistorakennukselle on myönnetty purkulupa 29.10.2025.

Ilmasto- ja kiertotalousvaikutukset: Kuvauksia rakennusten kunnoista on lisätty selostukseen. Rakennuksista kaksi on huonokuntoisia, joiden ylläpidosta on osin jo luovuttu. Näin ollen kaavatyö ei sinällään ole purkamisen syynä, vaan edessä oleva väistämättömyys vain nopeutuu hankkeen myötä. Kolmas kerrostalo sen sijaan on julkisivusaneerattu 2015. Mikäli talot pyrittäisiin säilyttämään, tarvittaisiin täydellinen remontti ja siten materiaali ym. kulut voisivat nousta uudisrakentamista vastaaviksi ja ilmaston näkökulmasta uuden rakentaminen voi siten olla pidemmällä aikajänteellä edullisempaa. Toisaalta tilalle ei olla rakentamassa uutta vastaavaa ja siten ei toteutus suunnitelma ole vertailukelpoinen. Kaupunki on laatinut aiesopimuksen Salon Vuokratalot Oy:n kanssa talojen purkamisesta (KH 25.8.2025) ja se on allekirjoitettu 30.9.2025. Aiesopimuksen perusteella kyseessä olevat kerrostalot tulisi purkaa viimeistään kesän 2026 aikana, joten huomioiden luontoselvittäjän kanta, talojen purkaminen tullaan aloittamaan talven 2025-26 aikana. Asiakirjassa on myös veloitettu purkujätteiden hyödyntämisestä kiertotalouskäyttöön.

Muistutukset ja niihin laaditut vastineet

1. Ollikkalan alueen asukas

Vastustan kaavassa ehdotettua Ollikkalankatu 46:n kerrostalon purkamista verovarojen törkeänä tuhlaamisena:

"Ollikkalankatu 46 Ollikkalankatu 46 kerrostalo on valmistunut vuonna 1974. Rakennus on ajalleen ominainen betonirakenteinen hissitön kerrostalo. Talossa on kolme kerrosta ja kolme porraskäytävää. Lisäksi talossa on osin maanpäällinen kellari, jonne on kulku porraskohtaisesti pihan puolelta. Talo on tasakattoinen, mustalla huopakatteella. Talossa on 27 asuntoa. Talossa on kaukolämpö. Rakennus poikkeaa ulkoasultaan viereisistä merkittävästi: julkisivu on uusittu kokonaan 2015. Samassa yhteydessä rakennettiin kellarikerroksen varastoihin katokset. Ulkovuoraus on vaalean ruskeaa rappautusta, ikkunankarmit ovat valkoisia ja ikkunapellit ovat tummanruskeita. Tehosteväriä ikkunariveillä on ruskea. Kivijalka on betonia. Talossa on pintaremontin yhteydessä asennettu huoneistokohtaiset parvekkeet, lisäksi porraskäytävissä sisäänkäyntien yläpuolisissa kerroksissa on yleisessä käytössä olevat parvekkeet. Parvekkeen kaiteet ovat lasitettuja."

- Jo pelkästään siinä, että aletaan edes suunnitella asumiskelpoisen kerrostalon purkamista, kaikuu korruptio läpi niin kuin Poliisin sivuilla sitä kuvataan:

"Korruptio esiintyy usein epäeettisten etuuksien antamisena ja ottamisena, eturistiriitoina ja suosimisena sekä epäeettisenä päätösten valmisteluna."

Varsinkin tuo loppu **"epäeettisenä päätösten valmisteluna"** sopii Salon tilanteeseen hyvin. Valmistellaan peruskorjatun ja täysin asumiskelpoisen kerrostalon purkamista ajaen asukkaat pois kodeistaan ja osan taivasalle vain jonkun asuntomessun takia, jolle Salossa on pilvin pimein muitakin paikkoja ja vapaata maata.

Asemakaavan muutosehdotuksessa todetaankin härskisti:

"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."

Oikeasti se, mitä Salosta puuttuu, on nimenomaan vuokra-asunnot, joista kaikki vapaat mahdolliset on sotapakolaisten käytössä. Asunnottomuus on lisääntynyt tuon takia, ja taivasalla elämään pakottaminen on julmaa ja sadistista näillä leveyspiireillä.

Sitä paitsi verorahojen suuruudenhullu haaskaaminen vain asuntomessuja varten tulee kalliiksi, ottaen huomioon terveydenhuollon yöpäivystyksenkin loppumisen, huonot palvelut ja liikenneyhteydet, jotka eivät tee Saloa tavoitelluksi paikaksi asua.

Kasvoja pitäisi muutoinkin kohottaa nuhjuisessa Ollikkalassa, mikäli haluaisi ihmisten muuttavan sinne. Esimerkiksi piskuisessa tasakattoisessa K-lähikaupassa haisee home jo astuttaessa tuulikaapista sisään. Myös viereisessä ABC-Piihovissa on ollut jo vuosia korjaamatonta kosteusvaurio-ongelmaa, joka lyö vieraiden silmille varsinkin wc-tiloissa. Lähimmät puhtaat tilat löytyvät Valurista, jossa on vain pari hassua kauppa. Linjurissa on käynyt kato ja ne tilat pitäisi vuokrata yrittäjille vaikka ilmaiseksi. Apteekkien aukioloajat ovat Salossa surkeat, ja on vain ajan kysymys, milloin ensimmäiset uhrin tulevat yöpäivystyksen alasajosta, jonka senkään takia Salo ei tule olemaan haluttu asuinpaikka pitkään aikaan.

Vastine: Mieliä ei suoranaisesti koske valmisteilla olevaa asemakaavaa ja vastineessa otetaan kantaa vain kaavaa koskeviin asioihin.

Kaavaratkaisu ei velvoita purkamaan mitään rakennuksia; kyseinen kerrostalo on omistajan niin halutessa mahdollista säilyttää. Vasta tilanteessa, jossa rakennus puretaan, tulee

asemakaavan ohjausvaikutus voimaan ja silloin tontille ei saa uutta vastaavaa enää rakentaa. Samalta tontilta on purettu aiemmin yksi kerrostalo, eikä purkaminen edellytä asemakaavan muutosta. Asianomaisen kannanotto liittyykin myöhemmin käsiteltävään purkamislupaan. Rakennusta ei siten ole pakollista purkaa kaavan takia, eikä asuntomessujenkaan, ellei niin haluta. Purkamisen tarkoituksenmukaisuuteen kaavoitustoimi ei ota kantaa.

Korruptioväitteisiin sekä asuntomessujen sijoittumispaikan valintaan kaavoitustoimi ei ota kantaa. Kaavamuuotos alueelle oli joka tapauksessa ajankohtaista. Alueen asemakaavamuutos oli kaavoituskatsauksessa helmikuussa 2023 ja asuntomessujen hakemuspäätös tehtiin valtuustossa maaliskuussa 2024, näin ollen kaavan laatiminen tavoitteena pientaloasutuksen laajeneminen käytöstä poistuneelle kaupungin puutarha-alueelle ja viereiselle asuinkerrostalojen alueelle oli kaupungin suunnitelmassa jo ennen messujen tuomista alueelle.

Kaavassa on varattu yksi tontti kerrostalolle, johon voisi toteuttaa vuokrakerrostalon ja myös rivitalotontille voisi vuokratalon toteuttaa. Nämä ovat vuokrataloyhtiön asioita, eivätkä kaavallisia.

Asuntomessuille on tyypillistä, että kunnat joutuvat investoimaan ja useasti se on kokonaisuutena miljoonaluokkaa. Kyseessä on poliittinen päätös, johon päätöksentekijät ottavat osaltaan kantaa vuosittaisissa talousarviovalmisteluissa. On huomioitava, että jos messut eivät jostain syystä toteutuisikaan, nyt laadittava asemakaava jää voimaan. Kaava on laadittu siten, että sen toteuttaminen ei ole messuista kiinni, vaan alueen kaavamuuotos ja sen tavoitteet ovat messuista riippumattomia. Siinä tapauksessa pientaloalueen alta purettaisiin kaksi huonokuntoista kerrostaloa ja kolmas talo voitaisiin ”käyttää loppuun” ennen rivitalototeutusta.

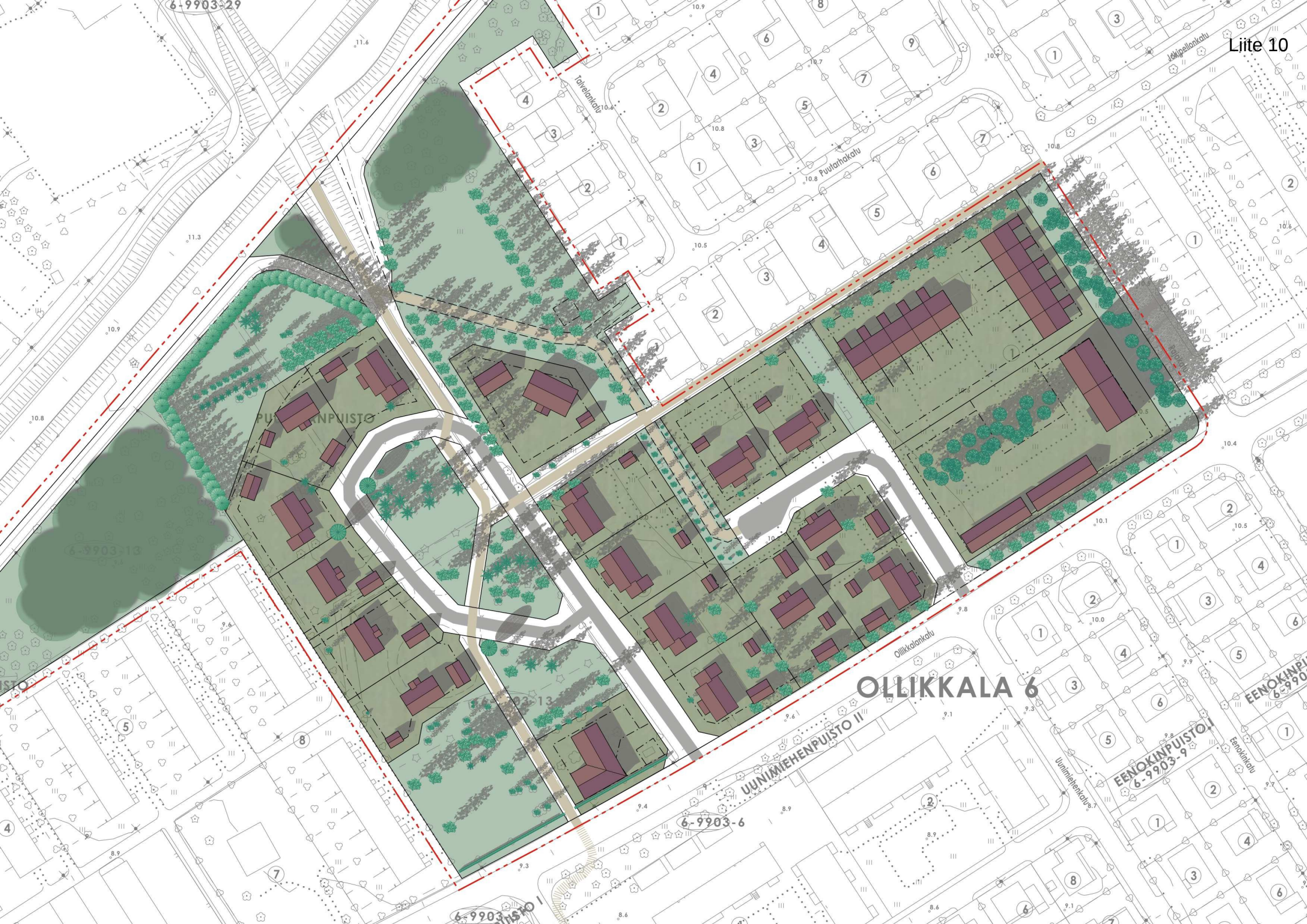
Kaavatyöllä nimenomaan tähdätään Ollikkalan ”kasvojen kohottamiseen” mm. ympäristökuvan parantamisella, puutarha-alueen avaamisella laajemmalle käyttäjäkunnalle, saavutettavuuden parantamisella ja alueen yleisilmeen modernisoimisella tuomalla alueelle modernia rakentamista. Viimeksi mainittu tuo vaihtelevuutta nyt hyvin aikakausisidonnaiseen aluekuvaan.

Kaavaehdotuksen virallisen nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset:

Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset:

- Sulfaattimaa määräyksen ensimmäinen lause on korvattu seuraavalla muotoilulla:
Ennen rakennustöihin ryhtymistä on selvitettävä potentiaalisten happamien sulfaattimaiden esiintyminen alueella. Rakentamislupaa edellyttävien toimenpiteiden osalta tulee esittää suunnitelma happamien sulfaattimaiden käsittelystä rakentamisluvan yhteydessä.
- Selostukseen on täydennetty luonnon monimuotoisuuden vaikutusten arviointia.
- Kaavaan on lisätty VP-alueille määräys: Aluetta tulee hoitaa luonnon monimuotoisuutta säilyttävillä ja edistävillä toimenpiteillä.
- Pihakatua on laajennettu n. 4 metriä AH-korttelin pohjoispuolelta VL-alueelle ja laajennusalueelle on tehty varaus yhteiselle jätteenkeräyspisteelle. Piste on tarkoitettu kaava-alueen AO-tonttien yhteiskeräyspisteeksi.

Tehdyt muutokset ovat vaikutuksiltaan niin vähäisiä, että sen seurauksena kaavaa ei ole tarpeen laittaa uudelleen nähtäville.



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Salo	Täyttämispvm	14.11.2025
Kaavan nimi	Ollikkalan puutarha-alue		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	28.5.2025
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	6,7504	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	6,7504

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	6,7504	100,00	8396	0,12	0,0000	-154
A yhteensä	2,5168	37,3	8396	0,33	0,3520	-154
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	3,0872	45,7			-1,3547	
R yhteensä						
L yhteensä	1,1464	17,0			1,0027	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	6,7504	100,00	8396	0,12	0,0000	-154
A yhteensä	2,5168	37,3	8396	0,33	0,3520	-154
AR	0,4369	17,4	1311	0,30	0,4369	1311
AO	1,5883	63,1	4765	0,30	1,5883	4765
AH	0,1065	4,2	320	0,30	0,1065	320
AKR	0,3851	15,3	2000	0,52	0,3851	2000
AK	0,0000	0,0	0		-2,1648	-8550
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	3,0872	45,7			-1,3547	
VP	3,0872	100,0			0,5875	
PI					-1,9422	
R yhteensä						
L yhteensä	1,1464	17,0			1,0027	
Kadut	0,1446	12,6			0,0009	
Pihakadut	0,3068	26,8			0,3068	
Kev.liik.kadut (jk/pp)	0,6950	60,6			0,6950	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						