

Lausunto kaavaehdotuksesta, Ollikkalan puutarha-alueen asemakaavan muutos

Rakennus- ja ympäristölautakunta 15.10.2025 § 43
1655/10.02.03/2025

Valmistelija

Tarkastusrakennusmestari Saija Kaleva, saija.kaleva@salo.fi, 02 778 3205, vs. ympäristönsuojelusuunnittelija Henna Koivunen, henna.koivunen@salo.fi, 02 778 6694, terveystarkastaja Sami Saari, sami.saari@salo.fi, 02 778 4607

Kaupunginhallitus käsitteli Ollikkalan puutarha-alueen asemakaavan muutosehdotuksen ja sitovan tonttijaon muutosta kokouksessaan 22.9.2025 § 108. Kaupunginhallitus pyytää rakennus- ja ympäristölautakunnan lausuntoa kaavaehdotuksesta. Lausunto pyydetään antamaan kirjallisesti viimeistään 31.10.2025 klo 14.45 mennessä.

Ehdotus on MRA 27 §:n nojalla virallisesti nähtävillä 1.10. - 31.10.2025 välisen ajan osoitteessa <https://www.salo.fi/asebakaavat> sekä Halikon virastotalossa (Hornintie 2-4).

Suunnittelualue sijoittuu rakennetun ympäristön keskelle ja sijaitsee Salon keskustan pohjoisosassa, Ollikkalan alueella. Kaava-aineiston mukaan 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 umpeen kasvamassa olevat piha-alueet ja Ollikkalankadun varressa laaja tien suuntainen päällystämätön pysäköintialue

Kaavamuutoksen tavoitteena on kaavoittaa entisen puutarha-alueen tilalle asuntorakentamista ja selvittää kerrostaloalueen maankäyttö joko uudistamalla tai täydennysrakentamalla. Salon kaupunki on hakenut asuntomessuja ja tämä suunnittelualue olisi asuntomessujen yksi kohdealue.

Rakennusvalvonnan kannanotto:

Rakennusvalvonnalla ei ole huomautettavaa kaavamuutoksen ehdotusvaiheesta. Kaavamuutoksessa mahdollistetaan asuntorakentamista puutarha-alueelle sekä kerrostaloalueelle. Alueiden väliin on osoitettu puistoalueita ja kaavaan on merkitty alueita joilla on ympäristön säilyvyyttä edellyttävä määräys /s. Olemassa olevan puuston säilyttäminen tuo alueelle viihtyisyyttä jo rakentamiskäytössä, eikä vaikutukset muuhun ympäristöön juuri muutu.

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.

Ympäristöterveydenhuollon kannanotto:

Liikennemelun torjunta on huomioitu antamalla asiamukainen kaavamääräys meluntorjunnasta. Viheralueiden ja kevyen liikenteen kehittäminen lisäävät osaltaan alueen asumisviihtyvyyttä. Asuinrakennuksiin ei saa rakentaa kellaritiloja sulfaattimaan takia, millä

vältetään rakenteiden vaurioita ja mahdollisia asumisterveydellisiä haittoja. Kaavamuutos on terveydensuojelun vaatimusten mukainen.

Esittelijä	Kaupunginlakimies, rakennus- ja ympäristövalvonnan johtajan sijaisena
Päätösehdotus	Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää antaa valmistelun mukaiset kannanotot lausuntonaan Ollikkalan puutarha-alueen asemakaavamuutoksesta.
Päätös	Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.
Tiedoksianto	Kirjaamo