

Asemakaavamuutos Valhoja, Metsäkedonkatu

Elinvoimajaosto 31.03.2026 § 44
4550/10.02.03/2025

Valmistelija

Kaavoitusarkkitehti Eeva Huittinen, eeva.huittinen@salo.fi, 02 778 5101

Asemakaavan muutos sisältyi kaupunginhallituksen 12.2.2024 § 46 hyväksymään kaavoituskatsaukseen vuodelle 2024. Asemakaavatyö otettiin mukaan kaavoituskatsaukseen kaupungin omasta aloitteesta.

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on korjata voimassa olevan asemakaavan liikennejärjestelyt siten, että olemassa olevalle alemmalle Y-tontille voidaan järjestää toimiva ja turvallinen ajoneuvoliikenteen kulkuyhteys. Voimassa olevan asemakaavan mukainen kulkuyhteys rakennetun palvelukodin tontin kautta ei ole toteutuskelpoinen maaston jyrkkien korkeuserojen takia.

Kaavalla on siis tarkoitus osoittaa uusi katu alemmaa Y-tonttia varten ja mahdollistaa pientalotonttien muodostuminen uuden kadun varteen.

Vireilletulosta ilmoitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olon yhteydessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) julkaistiin ja on ollut nähtävillä Salon kaupungin ilmoitustaululla Halikon virastotalossa ja kaupungin nettisivuilla 30.9. – 15.10.2025 välisen ajan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei saapunut yhtään mielipidettä.

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Salossa, Ollikkalan kaupunginosassa, Vanutehtaanmäen alueella Valhojassa. Alue rajautuu Metsäkedonkatuun, Uhrilähteenkatuun ja kevyenliikenteen väylään. Alue on noin 2,5- 3 kilometrin etäisyydellä Salon kaupungin keskustasta. Asemakaavan muutosalueeseen kuuluu Autistisäätiö Villa Metsäkedon palvelukodin tonttia sekä sen lounaispuolella sijaitsevaa, pääosin rakentamatonta aluetta. Kaava-alue on kooltaan noin 3,8 ha.

Kaavallinen tilanne

Maakuntakaava:

Varsinais-Suomen vahvistettujen ja hyväksytyjen maakuntakaavojen yhdistelmässä alue on Taajamatoimintojen alue (A). Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajamatoimintojen alue.

Sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriitä aiheuttamattomia, pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita.

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

Alueiden kehittämistä tulee edistää johdonmukaisella suunnittelulla ja kaavoituksella olevaa yhdyskuntarakennetta täydentäen. Alueen maankäytön kehittämisen, liikenteellisten ratkaisujen ja palvelujen yhteensovittamisen tulee olla taajamakuvaan eheyttävää ja taajamakuvalliset ominaispiirteet huomioivaa.

Yleiskaava:

Voimassa olevassa ISOKYLÄ-TOIJALA-TAVOLAN Osayleiskaavassa (MRL 37§ Kaupunginvaltuuston hyväksymispäätös 16.9.2013, § 117) alue on Pientalovaltainen asuntoalue (AP-2).

LISÄMÄÄRÄYKSET: Vanhoja tielinjoja pyritään käyttämään hyväksi uusilla asumiseen kaavoitettavilla alueilla.

Asemakaava:

Kaavoitettavalla alueella on kaksi voimassa olevaa asemakaavaa (hyväksytyt 14.10.1977 ja 21.10.1997). Vuonna 1977 valmistuneessa asemakaavassa alueelle on osoitettu Y/K- aluetta eli yleisten rakennusten korttelialue (K yläindeksinä osoittaa alueen varatuksi kaupungin tarpeisiin) sekä PL eli Luonnontilassa säilytettävä puistoaluetta. Vuonna 1997 tehdyssä asemakaavan puolella on EV-alue eli suojaviheraluetta, VL alueita eli lähivirkistysalueita (Valhojanpuistoaluetta) sekä pp- aluetta eli kaavallista jalankululle ja pyöräilylle varattua katualuetta.

Kaavaluonnos

Lähtökohta-aineiston ja kaupungin tavoitteiden pohjalta laadittiin yksi kaavaluonnos, jonka pääperiaatteet ovat seuraavat:

Asemakaavassa alueelle on osoitettu yksi uusi katu, Saarnimetsänkuja. Asemakaavassa muodostuu neljä erillispientalojen korttelialuetta AO (korttelit 126–129) sekä yksi yleisten rakennusten kortteli Y (kortteli 95). Muu osa kaavoitettavasta alueesta on lähivirkistysaluetta VL ja suojaviheraluetta EV. Alueella kulkee myös jo olemassa oleva jalankululle ja pyöräilylle varattu katu (jk/pp).

Asemakaavassa muodostuu yhteensä erillispientalotontteja 6 kpl. Alueella on olemassa oleva asuinrakennus, joka on voimassa olevassa kaavassa EV-alueella, mutta joka kaavamuutoksessa muutetaan AO-tontiksi (kortteli 126). Näin mahdollistetaan olemassa olevan rakennuksen säilyminen ja rakennuspaikan käyttö. Kaavallinen rakennusoikeus määräytyy tehokkuuden mukaan. Kortteleissa 126 ja 127 tehokkuus on $e=0.20$ ja korttelissa 128 sekä 129 tehokkuus $e=0.25$. Kerroskorkeus on kaikilla AO-tonteilla maksimissaan II.

Y- korttelissa alue on jaettu kahdeksi tontiksi. Rakennusoikeus tonteilla määräytyy tehokkuuden mukaan $e=0.4$ ja maksimi kerroskorkeus on II.

Kaavassa on myös annettu ympäristön laatua koskevia määräyksiä. Määräykset koskevat muun muassa rakennusten materiaalia (puurakentaminen), kattomuotoja, energiatehokkuutta, puuston säilyttämistä sekä hulevesien luonnonmukaista hallintaa. Kaavan tonttijako on sitova.

Tarkemmat kaavan määräykset sekä perustelut löytyvät liitteenä olevasta kaavakartasta ja kaavaselostuksessa.

Liitteet

Valhoja, Metsäkedonkatu - Kaavaluonnos 10.03.2026, laatimisvaihe

Valhoja, Metsäkedonkatu - Kaavaselostus, laatimisvaihe

Valhoja, Metsäkedonkatu - Selostuksen liitteet 1-5

Valhoja, Metsäkedonkatu - Selostuksen liite 6

Valhoja, Metsäkedonkatu - Selostuksen liite 7

Valhoja, Metsäkedonkatu - Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), päivitetty 10.03.2026

Esittelijä

Elinvoimajohtaja

Päätösehdotus

Elinvoimajaosto päättää asettaa Valhoja, Metsäkedonkatu kaavaluonnoksen nähtäville MRA 30 §:n mukaisesti 30 vrk:n ajaksi ja pyytää siitä tarvittavat viranomaislausunnot.

Asemakaavan muutos koskee Ollikkalan (6) kaupunginosan korttelia 95 sekä katu-, puisto- ja suojaviheraluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat Ollikkalan (6) kaupunginosan korttelit 95 ja 126–129 sekä katu-, puisto- ja suojaviheraluetta.

Päätös

Elinvoimajaosto hyväksyi päätösehdotuksen.

Tiedoksianto

Maankäyttöpalvelut/Asemakaavoitus