

Liite 3: Vuorovaikutusraportti

**Olikkalan puutarha-
alueen yleiskaavan
muutos
15.11.2024**

Asianro 1840/10.02.02/2024

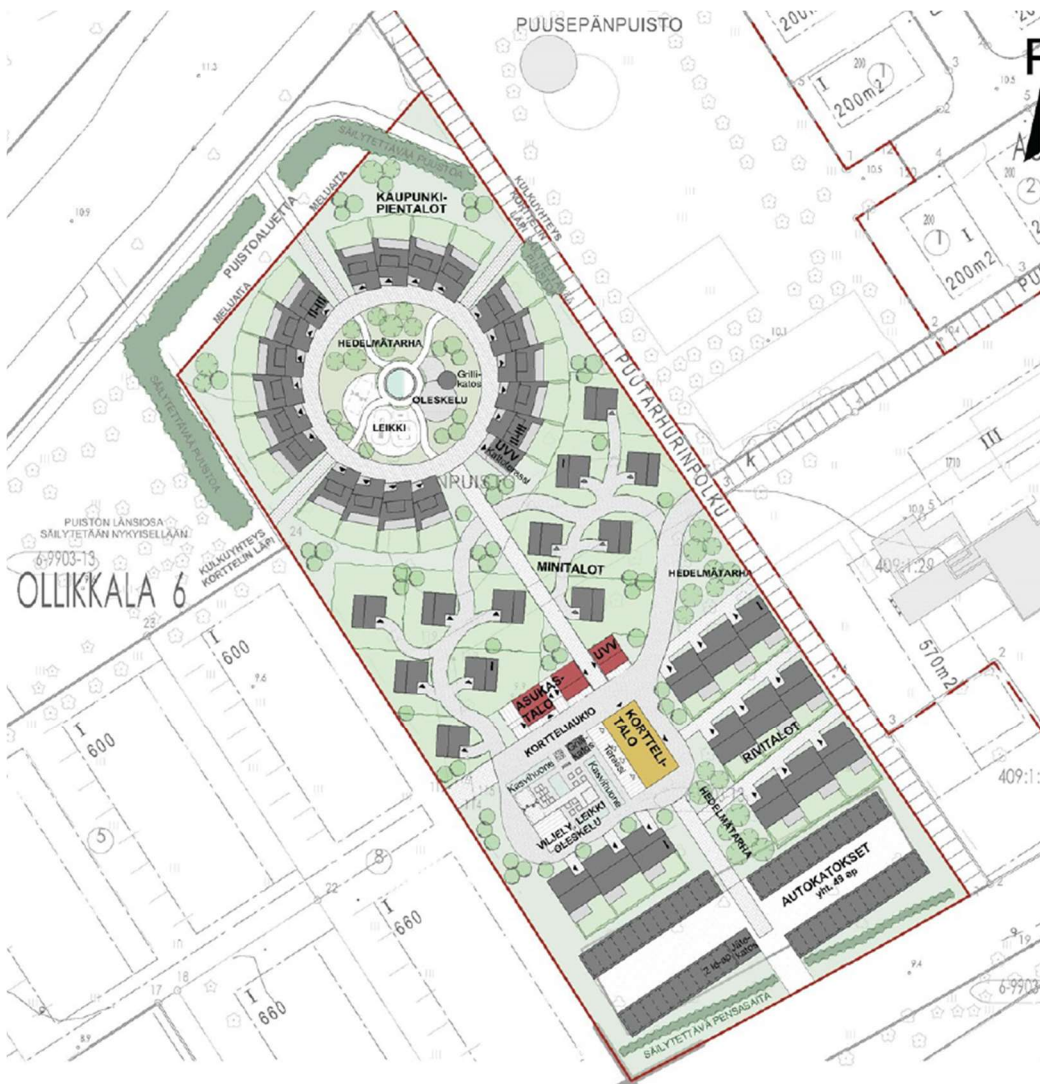


Yleiskaavaluonnoksesta saatu palaute

Ollikkalan puutarha-alueen yleiskaavan muutosluonnokseen saapui 2 mielipidettä ja 4 lausuntoa. Salon Vuokratalot Oy ilmoitti, että heillä ei ole huomautettavaa. Myös Varsinais-Suomen liitto ilmoitti, ettei heillä ole aihetta lausunnon antamiseen. Tässä dokumentissa on esitetty ensin kopio alkuperäisestä mielipiteestä tai lausunnosta ja heti sen perään kaupungin vastine palautteeseen.

Alueelle kohdistuvan suunnitteluvarauksen haltijan mielipide:

”Esitetty yleiskaavaratkaisu on mielestämme pääpiirteissään oikeanlainen. Täydennysrakentamisen näkökulmasta lähivirkistysalueeksi (VL) merkittyä aluetta pitäisi kaventaa pohjoisen suuntaan, jotta rakennettavasta alueesta (A) tulisi riittävä volyymiltaan. Vanhan puutarhan tilalle rakennettava uusi asunalue tulee olemaan pienimittakaavaista pientaloaluetta, jossa säilytetään alueen puistomaisuus ja mahdollisimman paljon olemassa olevaa puustoa. Säilytettävä puistomaisuus tukee yleiskaavaluonnoksen ideaa, vaikka rakennettava alue (A) olisikin hieman suurempi. Samoin alueen läpi on mahdollisuus kulkea vastaisuudessakin. Esitämme liitteenä olevan luonnoksen (kuva ohessa) mukaista rajausta asunalueen (A) ja lähivirkistysalueen (VL) välillä.”



Vastine:

Mielipiteessä mainittu Somerontien ja kaavaehdotuksen A-alueen välinen VL-merkinnällä merkitty alue on pääosin melualueetta, jonne ei tule sijoittaa rakentamista. A-alueetta on ehdotusvaiheessa laajennettu hieman Somerontien suuntaan kuitenkin niin, että se ei ulotu melualueelle. Melualueen raja on merkitty kaavakarttaan kantatie 52:n tiesuunnitelmaan liittyvän meluselvityksen ennusteen perusteella. Mielipiteen yhteydessä esitetty suunnitelma ei sellaisenaan ole toteutuskelpoinen muun muassa siksi, että se sijoittuu osittain melualueelle ja siksi, että se ei ota huomioon alueen olemassa olevaa puustoa.

Salo isännöinnin mielipide:

”Asunto Oy Timpuri huomauttaa vireillä olevaan kaavamuutokseen liittyen seuraavaa: Taloyhtiöt Asunto Oy Timpuri ja Asunto Oy Salon Puusepänpuisto ovat aikanaan sopineet Salon kaupungin kanssa tonttien läpi kulkevan kevyenliikenteen (asemapiirroksessa nimellä Puutarhapolku) väylän käytöstä poistosta. Syynä ovat olleet rauhaton ulkopuolisten oleskelu taloyhtiöiden pihalla, esiintynyt ilkivalta, tuhopoltot jätepisteissä sekä lisääntynyt jätteiden tuonti taloyhtiöiden jätepisteille. Salon kaupungin luvalla on suljettu pohjoisrajalla oleva entisen kevyenliikenteenväylän läpikulku em. yhtiöiden tonteille. Asunto Oy Timpurin kanta on, ettei läpikulkua tule missään tapauksessa em. vedoten avata uudelleen. Alueella on riittävästi kevyenliikenteen kulkuväyliä jo nyt.”

Vastine:

Mielipiteessä mainittu kulkureitti on poistettu kaavaehdotuksesta.

Alueellisen vastuumuseon lausunto:

”Suunnittelualueen rakennusten perustiedot (vähintään valokuva, rakennusvuosi, suunnittelijatieto mikäli saatavilla) tulee esittää kaava-aineistossa. Kaavassa ei ole perusteltu, miksi olemassa olevat rakennukset on tarkoitus purkaa uudisrakentamisen tieltä. Alueen täydennysrakentaminen lienee mahdollista myös rakennuksia purkamatta. Tämä olisi eduksi rakennuskannan ajallisen kerroksellisuuden sekä rakentamisen hiilijalanjäljen kannalta. Varsinais-Suomen alueellisella vastuumuseolla ei ole muuta huomautettavaa asiaan oman toimialansa osalta.”

Vastine:

Alueella vanhastaan sijainneet rakennukset on kaupungin vuokrataloja ja yhtä varastorakennusta lukuun ottamatta purettu. Kaupungin vuokratalot on todettu niin huonokuntoisiksi, että niistä ainakin osa tullaan mahdollisesti lähitulevaisuudessa purkamaan. Asiasta ei ole päätöstä. Kaava kuitenkin mahdollistaa olemassa olevien rakennusten säilyttämisen.

ELY-keskuksen lausunto:

”Elinympäristön laatu: Kaavaselostuksessa korostetaan alueen tiivistämistä maakuntakaavan suunnittelumääräyksen mukaisesti. Luonnos mahdollistaa asukasmäärän kasvamisen ja vähentää virkistysaluetta. Selostuksessa on arvioitu, että lisääntyvä melun ja liikenteen määrä voi heikentää asuinviihtyvyyttä. Suunnittelualue sijoittuu kaupunkirakenteeseen, jossa viheraluetta on vähän. ELY-keskus katsoo, että kaavatyoässä tulee selvittää, säilyvätkö suunnittelualueella ja sitä ympäröivillä asuinalueilla riittävät virkistysmahdollisuudet ja

ekologiset yhteydet sekä pyrkiä lieventämään liikenteen aiheuttamaa häiriötä. Luonnoksessa on käytetty merkintää A, asuntoalue, joka mahdollistaa monentyyppisen asuinympäristön asemakaavoittamisen. Yleiskaavan muutoksella olisi mahdollista ohjata asemakaavoitusta määräyksillä niin, että tuleva rakentaminen sopeutuisi nykyistä paremmin ympäröivään asuinalueeseen.

Luonnonsuojelu: Kaavaselostuksen (16.8.2024) mukaan alueelta ei teetetä erillistä luontoselvitystä, koska käytöstä poistettu puutarha-alue ei ole luonnontilassa. Vaikka alue ei olisikaan luonnontilassa, voi sillä kuitenkin olla huomioon otettavia luontoarvoja, kuten linnusto ja lepakot. Jos erillistä luontoselvitystä ei tehdä, tulisi kaava-alueen luontoarvot kuvata perustuen olemassa olevaan tietoon. Jos alueelta ei ole aiempaa luontotietoa esim. yleiskaavan yhteydessä tehtyjen selvitysten tuloksena, tulee kaavalle tehdä erillinen luontoselvitys. Luontoarvojen selvittämistä ja kuvausta varten voidaan hyödyntää SYKE:n ja ympäristöministeriön opasta: Luontoselvitykset ja luontovaikutusten arviointi. Opas tekijälle, tilaajalle ja viranomaiselle. 2. korjattu painos (2024). Sen arviointi, mitä luontoselvityksiä tulee tehdä, kuuluu selvitysten tekijälle. Viheralueen muuttaminen asuntoalueeksi todennäköisesti heikentää olemassa olevia luontoarvoja. Suomi on osaltaan sitoutunut EU:n biodiversiteettistrategiaan, jonka tavoitteena on pysäyttää luontokato ja kääntää luonnon monimuotoisuuden kehitys myönteiseksi vuoteen 2030 mennessä. Luontokadon pysäyttämisen on tästä syystä perusteltua olla yksi keskeinen tavoite maankäyttöä suunnitellessa. Maankäytössä tulee esim. VARELY/5689/2024 3/4 pyrkiä säilyttämään ja istuttamaan kotoperäistä kasvillisuutta ja edistämään luonnonvaraisten eläinlajien selviytymistä.

Ilmastokestävyys: Yleiskaavan merkitys maankäytön ilmastovaikutusten hillinnässä on ratkaiseva. Keskeistä on vaikutus yhdyskuntarakenteeseen sekä vaikutus alueen hiilivarastoihin ja -nieluihin. ELY-keskus pitää hyvänä, että kaavan ilmastovaikutusten arvioinnissa on hyödynnetty työkaluina sekä KILVA:a että Hiilikarttaa. Kaavan ilmastovaikutukset on selostuksen ilmastovaikutusten arvioinnissa hyvin identifioitu, mutta yleiskaavan kestäväan asemakaavoitukseen ohjaava rooli jää tunnistamatta. Suunniteltu rakentaminen tiivistää yhdyskuntarakennetta, mutta ilmastovaikutusten arviointi osoittaa selkeästi myös kaavaluonnoksen puutteet mm. kulutuksen päästöjen minimoinnissa. On hyvä, että alueen massatasapainoon ja hulevesien hallintaan on kiinnitetty huomiota kaavan yleismääräyksissä. Kaavaa tulee kehittää vielä ilmastokestävämmän asemakaavoituksen ohjauksen osalta, esimerkiksi tuomalla KILVA-tarkastelussakin esiin nousseet kestäväan rakentamisen sekä hiilivarastojen ja -nielujen turvaamisen tavoitteet kaavan yleismääräyksiin. Kestävien energiaratkaisujen hyödyntämistä voidaan Salossa vahvistaa ainakin edellyttämällä osayleiskaavan yleismääräyksillä, että alueen jatkosuunnittelussa on selvitettävä uusiutuvan energian ja mahdollisen ylijäämäenergian hyödyntämisen mahdollisuuksia. Tarkemmin määräysten avulla voi ohjeistaa huomioimaan rakentamisen yhteydessä aurinkoenergian aktiivinen ja passiivinen hyödyntäminen sekä passiivinen ylälämmöltä suojautuminen. Vähähiilisten energiaratkaisujen hyödyntämistä voi edistää energiasuunnitelmalla, joka käsittelee suunnittelualueelle sopivia energiantuotantotapoja, energiajärjestelmiä ja paikallisten energiaratkaisujen ohjausta. Osayleiskaavan määräyksiin on mahdollista myös sisällyttää rakentamisen ilmastovaikutusten pienentämiseen ja vähähiilisiin rakenneratkaisuihin kuten puurakentamiseen ja -rakenteisiin liittyviä linjauksia. Kaavan yleismääräyksiä on syytä täydentää vähintään ilmastokestäväan rakentamiseen ohjaava määräys, esimerkiksi: Alueen rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen ilmastokestävyyteen ja rakentamisen vähähiilisyyteen. Osayleiskaava-aineistossa hiilivaraston muutos on arvioitu Hiilikarttatyökalulla. Analyysi osoittaa alueet, joilla hiilivarasto pienenee merkittävimmin. Erityisesti näillä alueilla on syytä kiinnittää huomiota hiilinielujen- ja varastojen säilyttämiseen. Kuva analyysin tuloksesta on syytä esittää selostuksen ilmastoarvioinnin yhteydessä.

Maaperän tila: Kaava-alueella ei sijaitse yhtään Maaperän tilan tietojärjestelmään (MATTI) merkittyä kohdetta. Kaavaselostuksen mukaan kaupungin puutarha-alueelle on kuitenkin valmistunut 29.8.2018 maaperätutkimusraportti, jonka yhteydessä alueelta löytyi noin 0,5 m² laajuinen alue, jossa kevyiden VARELY/5689/2024 4/4 öljyhiilivetyjakeiden pitoisuus ylitti niille asetetun alemman ohjearvon ja joidenkin raskaiden öljyhiilivetyjakeiden pitoisuus ylitti vaarallisen jätteen raja-arvon. Ympäristösuojelulain 135 §:n mukaan tehty maaperäselvitys on toimitettava valtion valvontaviranomaiselle. Kyseessä olevaa raporttia ei ole tästä huolimatta toimitettu ELY-keskukselle, joten ELY-keskus ei voi kantaa siihen raportissa esitettyyn arvioon ko. alueen maaperän mahdollisesta pilaantumisesta. ELY-keskus pyytää toimittamaan maaperätutkimusraportin viipymättä ELY-keskukselle, jotta kohde voidaan merkitä MATTIjärjestelmään ja ko. alueen mahdollinen maaperän pilaantuminen ja puhdistustarve arvioida.

Liikenne: Kantatien 52 (Somerontie) keskimääräinen vuorokausiliikennemäärä ko. alueella on 10 644 ajoneuvoa. Nopeusrajoitus alueella on 50 km/h. Tienpitäjä ei vastaa uuden asuinalueen mahdollisista meluntorjuntatoimenpiteiden kustannuksista. Väyläviraston avoimissa palveluissa viimeisimmät melutiedot on julkaistu vuodelta 2022 Väyläviraston maanteiden EU:n ympäristömeludirektiivin mukaisen meluselvityksen pohjalta. Väyläviraston melukartan mukaan melutaso osayleiskaavan mukaisella asuinalueella jää alle ohjearvojen, joka on päiväsaikaan 55 dB ja yöaikaan 45 dB. Suunniteltu asuinalue sijoittuu kuitenkin melualueen raja-alueelle. Liikennemäärien kasvaessa melutasot alueella todennäköisesti kasvavat tulevaisuudessa. Alueen jatkosuunnittelussa on hyvä toteuttaa meluselvitys ja kiinnittää huomiota melun torjuntaan rakentamisen suunnittelussa. Meluhaittaa voidaan minimoida mm. rakennuksen sijoittamisella ja suuntaamisella. Rakennusten sijoittamisella tulisi pyrkiä siihen, että ne suojaisivat oleskelupihaa tieliikenteen melulta.”

Vastine:

Elinympäristön laatu: Entinen puutarha-alue ei ole nykyisellään yleisessä virkistyskäytössä, mutta alueelle on tarkoitus tehdä myös yleisessä käytössä olevia kulkureittejä. Lisäksi on tarkoitus säästää entisellä puutarha-alueella kasvavaa puustoa. Tarkemmassa tarkastelussa on tullut ilmi, että kaava-alueen läpi kulkeva kevyenliikenteenväylä ei ole optimaalisessa paikassa, koska väylä ei jatku kaava-alueelta jokirantaan. Lisäksi luontoarvojen säilyttämisen kannalta saattaisi olla tarkoituksenmukaisempaa sijoittaa kevyenliikenteenväylä olemassa olevan puutarhan alueelle ja käyttää nykyisen kevyenliikenteenväylän sijaintia rakentamiseen. Asemakaavavaiheessa tutkitaan, mikä on paras sijainti kevyenliikenteenväylälle ottaen huomioon väylän jatkuvuus jokirantaan sekä puutarha-alueelta mahdollisesti löytyvät ja hyödynnettävät virkistysmahdollisuudet ja luontoarvot. Kaupungin entisen puutarha-alueen kohdalla kaavamerkintää on tarkennettu siten, että uudisrakentaminen tulee sovittaa ympäristöön olemassa olevan puuston säilyvyys huomioiden (A-1). Kevyenliikenteen väylää ympäröivä kapea VL-alue on poistettu, jotta sekä väylän että sitä ympäröivän viherkaistaleen paikkaa voidaan tarkentaa asemakaavavaiheessa. Kaava-alueelta on kattavasti kevyen liikenteen yhteyksiä eri suuntiin ja siten alueen ulkopuoliset virkistysalueet ovat saavutettavissa. Kaava-alueen läheisyydessä on n. 200 metrin etäisyydellä kaksi leikkipaikkaa.

Luonnonsuojelu: Kaupungin entisen puutarhan alueella kasvaa jalopuita ja erikoisuuksia sekä tavanomaisempaa puustoa, joiden kuntoa on tarkoitus selvittää. Osa puustosta on elinkaarensa lopussa, mutta osa pyritään säilyttämään. Tästä syystä kaavamerkintää on tarkennettu edellä kuvatulla tavalla ja lisäksi kaavamääräyksiin on lisätty määräys, että kaikilla rakentamisalueilla sallitaan vain rakentamisen kannalta välttämätön puuston poisto ja että rakentamisalueilla olevat puuryhmät ja jalopuut sekä erikoisemmat lajit tulee pyrkiä säilyttämään. Olemassa olevan puuston kuntoa selvitetään tarkemmin asemakaavavaiheessa.

Asemakaavaa varten teetetään luontoselvitys, jonka tulosten pohjalta voidaan riittävällä tarkkuudella arvioida mahdolliset tarpeet mm. linnuston ja lepakoiden huomioimiseksi.

Ilmastokestävyys: Yleismääräyksiin on lisätty ELY-keskuksen näkemyksen mukaisia määräyksiä tai asiasisällöltään vastaavia määräyksiä mm. hiilivarastojen ja -nielujen turvaamiseksi sekä uusiutuvan energian hyödyntämiseksi kaava-alueella. Hiilivarastot pienenevät kaavan toteutuksen myötä, mutta toisaalta määräys puuston poistamisesta vain välttämättömiltä alueilta, mahdollistaa jäävien puiden hiilinieluna jatkamisen ja hiilivaraston kasvamisen. Kaavaan on annettu yleismääräyksiä hulevesien kestävästä hallinnasta.

Maaperän tila: Maaperätutkimusraportti on toimitettu Ely-keskuksen kirjaamoon 31.10.2024. Raportista ilmenee tosiasiallinen puhdistustarve.

Liikenne: A-aluetta on ehdotusvaiheessa laajennettu hieman Somerontien suuntaan kuitenkin niin, että se ei ulotu melualueelle. Melualueen raja on merkitty kaavakarttaan kantatie 52:n tiesuunnitelmaan liittyvän meluselvityksen ennusteen perusteella. Rakennusten sijoittamista ja pihojen sijoittamista meluhaitan minimoimisen kannalta optimaalisesti pohditaan asemakaavavaiheessa.

Caruna Oy:n lausunto:

”Yleiskaavassa esitetyn rakentamisen toteutuessa alueen sähkönkäyttö kasvaa, mikä edellyttää jakeluverkon rakentamista alueelle. Mahdollisesti tarvittavien jakelumuuntamoiden sijoittamista käsitellään tarkemmin asemakaavoitusprosessissa. Mahdollisesti tarvittavat johtojen ja laitteiden siirrot toteutetaan Caruna Oy:n toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää sitä, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.”

Vastine:

Lausunto ei edellytä tässä vaiheessa toimenpiteitä, mutta asia otetaan huomioon tulevassa asemakaavoituksessa.

Kaupungin ympäristönsuojelun lausunto:

”Pilaantuneet maa-alueet: Alueelle on tehty vuonna 2018 maaperätutkimuksia. Näytteenotto kohdistettiin alueille, joilla on ollut taimitarhaviljelyä ja kasvihuoneita sekä kiinteistön piha-alueelle. Asuinrakennuksen ja talousrakennuksen alueita ei tutkittu, raportin mukaan ne tutkitaan sitten, jos ko. rakennukset puretaan (asuinrakennuksessa ollut öljylämmitys). Tutkituista näytteistä ei todettu torjunta-aineita laboratorion määrittämissä ylittävänä pitoisuutena. Arseenin kynnysarvo ylittyi neljän kokoomanäytteen alueelta. Piha-alueelta todettiin pistemäiseltä alueelta öljyhiilivetyjä vaarallisen jätteen raja-arvon ylittävänä pitoisuutena. Raportissa esitetään, että arseenipitoisuus on luontaista ja öljyä todettiin vain noin 0,5 m² kokoisella alueella, jolta öljyinen maa voidaan poistaa maanmuokkaustöiden yhteydessä. Ympäristönsuojelu muistuttaa, että maaperän suhteen jatkotoimenpiteet tulee vahvistaa toimivaltaiselta viranomaiselta eli Varsinais-Suomen ELY-keskukselta. Kohdetta ei ole merkitty Maaperän tilan tietojärjestelmään (Matti). Ympäristönsuojelulain 135 § :n mukaisesti tutkimusraportti on toimitettava valtion valvontaviranomaiselle (Varsinais-Suomen ELY-keskus), jos näin ei ole jo tehty. Ympäristönsuojelun näkemyksen mukaan tutkimuksessa piha-alueelta pistemäisenä todettu öljyinen maa tulee joka tapauksessa toimittaa vastaanottoaikaan, jolla on lupa ottaa vastaan ko. maa-ainesjätettä. Maanmuokkauksien yhteydessä maa-ainesten mahdolliset haitta-ainepitoisuudet tulee huomioida maiden sijoittamisessa ja käsittelyssä. Kaavahankkeessa tulee lisäksi huomioida se, että jos

maankäyttö muuttuu myös alueilla, joita ei aiemmin ole tutkittu ja joissa on saattanut olla maaperää pilaavaa toimintaa, myös ko. alueiden maaperän mahdollinen pilaantuneisuus tulee selvittää (esim. asuinrakennuksen ja talousrakennuksen alueet).

Hulevedet: Kaavaselostuksessa on todettu alueella olevan hulevesiviemärointiä. Hulevesiin liittyen kaavassa on määrätty näin: " Alueella syntyvät hulevedet tulee hoitaa kiinteistökohtaisesti. Asemakaavoituksen yhteydessä laaditaan tarvittaessa erillinen hulevesien hallintaa koskeva suunnitelma." Ollikkalan alue nousi yhtenä ongelma-alueena Salon tulva- ja hulevesikyselyssä 2024. Kaavassa tulee myös huomioida alueen tulvaherkkyys sekä selvittää miltä alueilta hulevesiä johdetaan joko putkitettuna tai avo-ojilla kaava-alueelle tai sen läpi. Noin puolet kaava-alueesta on merkitty virkistysalueeksi (VL), jonka soveltuvuus lähialueen hulevesien luonnonmukaiseen hallintaan tulisi huomioida jo tässä vaiheessa. Luonnonmukaisilla hulevesien käsittelyratkaisulla voidaan lisätä vesipinta-alaa ja vahvistaa luonnon monimuotoisuutta alueella, mikä tekee kohteesta myös houkuttelevamman virkistyskäytölle."

Vastine:

Maaperätutkimusraportti on toimitettu Ely-keskuksen kirjaamoon 31.10.2024. Raportista ilmenee tosiasiallinen puhdistustarve.

Kaavamääräyksiin on lisätty tarkennuksia hulevesien käsittelyyn liittyen.