

Ollikkalan puutarha-alueen yleiskaavan muutos

Kaavaselostus 14.2.2025

OAS nähtävillä:	11.9.2024 – 3.2.2025
Luonnos nähtävillä:	11.9.2024 – 10.10.2024
Ehdotus nähtävillä:	28.12.2024 – 3.2.2025
Hyväksyminen KH:	
Hyväksyminen KV:	



Yhteystiedot

Salon kaupunki
Kaupunkisuunnittelu
Hornintie 2-4, 24800 Halikko

Yleiskaavainsinööri
Juha Mäki
puh. 02 778 5113
juha.maki@salo.fi

Maankäyttöinsinööri
Anne Villberg
puh. 02 778 5100
anne.villberg@salo.fi

Pohjakartta-aineisto: © MLL 2024, © Salon kaupunki

Perus- ja tunnistetiedot

TUNNISTETIEDOT

Asianumero: 1840/10.02.02/2024

Yleiskaavan selostus, joka koskee 15.11.2024 päivättyä yleiskaavakarttaa.

Kaavanlaatija: Salon kaupunki, Maankäyttöpalvelut, yleiskaavainsinööri Juha Mäki ja maankäyttöinsinööri Anne Villberg.

KAAVAPROSESSI

Vireilletulo

Kuulutettu 11.9.2024 – 10.10.2024 Salon kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla sekä 11.9.2024 Salon Seudun Sanomissa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Nähtävillä 11.9.2024 – 3.2.2025

Luonnos

Elinvoimajaosto 27.8.2024 § 89

Nähtävillä 11.9.2024 – 10.10.2024

Ehdotus

Kaupunginhallitus 9.12.2024 § 387

Nähtävillä 28.12.2024 – 3.2.2025

Kaavan hyväksyminen

Kaupunginhallitus __.__.202_ § __

Kaupunginvaltuusto __.__.202_ § __

KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

Kaavan nimi

Ollikkalan puutarha-alueen yleiskaavan muutos

Tavoite

Ollikkalan puutarha-alueen yleiskaavan muutoksen tavoitteena on osoittaa alueelle ympäristöön sopivaa, yhdyskuntarakennetta tiivistävää ja uudistavaa maankäyttöä. Entisen puutarha-alueen tilalle on tavoitteena sijoittaa asuntorakentamista.

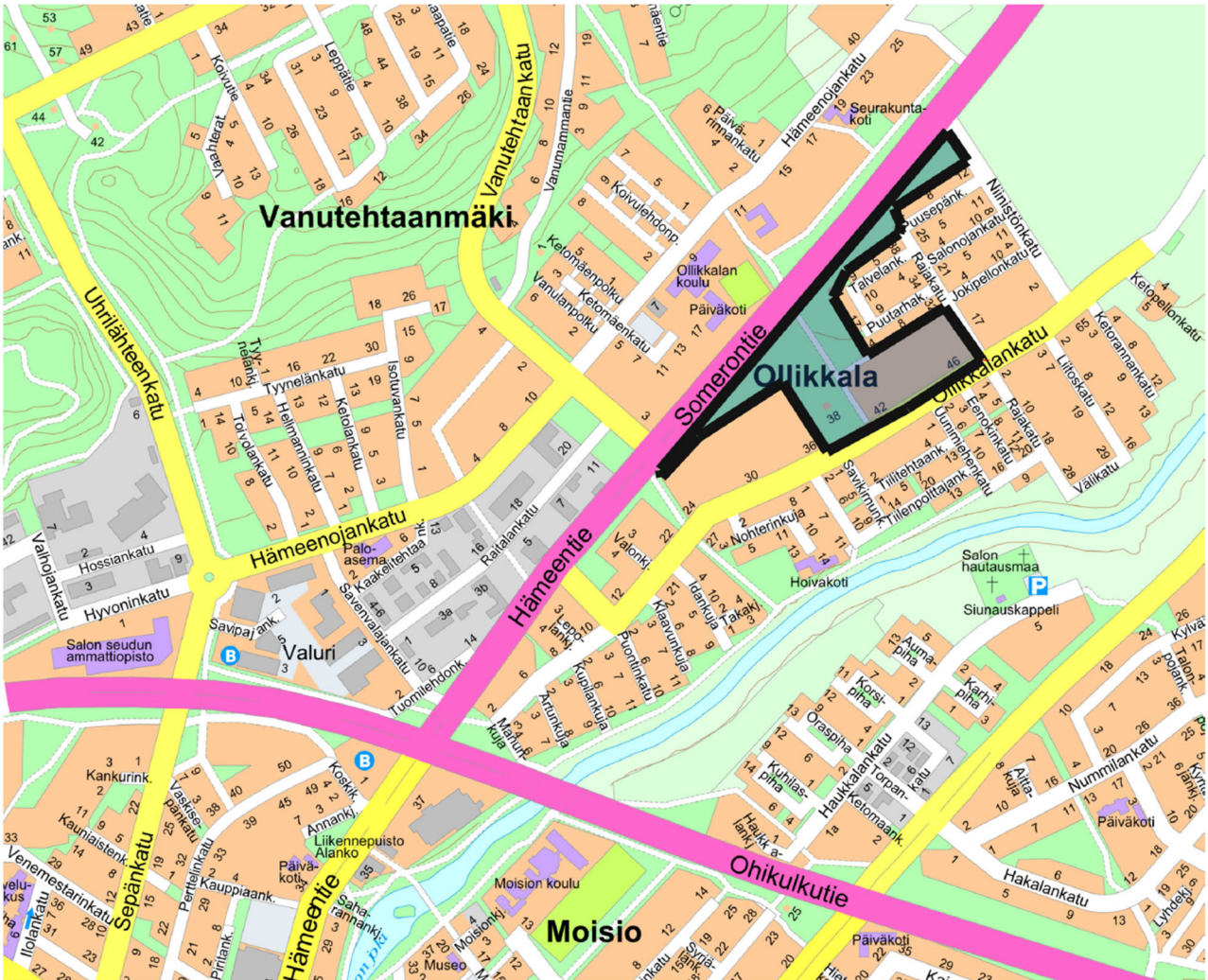
Tavoitteena on, että kaava-alueelle osoitettavat uudet toiminnot tukeutuvat olemassa olevaan rakenteeseen niin toiminnallisesti kuin visuaalisestikin sekä lisäävät alueen elinvoimaa ja houkuttelevuutta asuinalueena.

KAAVAN OIKEUSVAIKUTUKSET

Yleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena (MRL 42 §). Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta katsottava, ettei toimenpiteillä vaikuteta yleiskaavan toteutumista.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualue sijaitsee Salon keskustaajamassa Ollikkalassa noin 1,8 kilometriä pohjoiseen Salon torilta. Suunnittelualue rajautuu lännessä Somerontiehen, pohjoisessa pientaloalueeseen, idässä Ollikkalankatuun ja etelässä rivitaloalueeseen.



Kuva 1. Yleiskaava-alue sijaitsee noin 1,8 km Salon torilta pohjoiseen.

KAAVA-ALUEEN PINTA-ALA

Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on noin 6,8 hehtaaria.

VÄESTÖ

Suunnittelualueella sijaitsee kolme 3-kerroksista kaupungin vuokrakerrostaloa. Asukkaita asunnoissa on noin 90.

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Kaavaselostuksen liitteet

Liite 1	Kaavakartta ja -määräykset 14.2.2025
Liite 2	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 16.8.2024
Liite 3	Vuorovaikutusraportti 14.2.2025

Kaavatyössä hyödynnetyt selvitykset ja suunnitelmat

Kaavatyössä on hyödynnetty voimassa olevista maakunta-, yleis- sekä asemakaavoista saatuja lähtötietoja ja muita lähteitä. Keskeisimmät muutokset kohdistuvat käytöstä poistettuun kaupungin puutarha-alueeseen, joka ei ole luonnontilassa, joten erillistä luontoselvitystä alueelta ei teetä. Erityisiä kulttuuriympäristöön liittyviä kohteita alueella ei ole.

Tiivistelmä

Ollikkalan puutarha-alueen yleiskaavamuutoksen suunnittelualue sijaitsee Salon keskustaajamassa Ollikkalassa noin 1,8 kilometriä pohjoiseen Salon torilta. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 6,8 hehtaaria. Alue on voimassa olevassa yleiskaavassa kerrostaloaluetta (AK) ja puistoa (VP). Nykyisellään sillä sijaitsee käytöstä poistettu kaupungin puutarha-alue, kolme 3-kerroksista kerrostaloa sekä viheraluetta. Koko suunnittelualue on kaupungin omistuksessa.

Yleiskaavan muutoksen tavoitteena on osoittaa alueelle ympäristöön sopivaa, yhdyskuntarakennetta tiivistävää ja uudistavaa maankäyttöä. Entisen puutarha-alueen tilalle on tavoitteena sijoittaa asuntorakentamista. Tavoitteena on, että kaava-alueelle osoitettavat uudet toiminnot tukeutuvat olemassa olevaan rakenteeseen niin toiminnallisesti kuin visuaalisestikin sekä lisäävät alueen elinvoimaa ja houkuttelevuutta asuinalueena.

Salon kaupunginvaltuusto hyväksyi 4.3.2024 asuntomessujen hakemisen Saloon. Tämä suunnittelualue on yksi mahdollinen asuntomessujen kohdealue. Kaava laaditaan kaupungin aloitteesta. Elinvoimajaosto päätti yleiskaavan laatimisen aloittamisesta 26.3.2024 kaupungin hallintosäännön 43§ mukaisesti.

Yleiskaavaa toteutetaan asemakaavoituksella. Alueen asemakaavamuutos sisältyy vuoden 2024 kaavoituskatsaukseen.

Sisällysluettelo

Perus- ja tunnistetiedot.....	3
Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	5
Tiivistelmä.....	5
1.1 Kaavaprosessin vaiheet	8
1.1.1 Vireilletulo	8
1.1.2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	8
1.1.3 Kaavaluonnos	8
1.1.4 Kaavaehdotus	8
1.1.5 Kaavan hyväksyminen	8
1.2 Suunnitelmat ja selvitykset.....	9
1.3 Suunnitteluorganisaatio ja sen tehtävät	9
1.4 Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen	9
2. SUUNNITTELUALUEEN NYKYTILA.....	10
2.1 Alueen yleiskuvaus	10
2.2 Ympäristö.....	10
2.3 Maanomistus	11
3. YLEISKAAVOITUSTA OHJAAVAT SUUNNITELMAT JA OHJELMAT.....	11
3.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	11
3.2 Maakuntakaavoitus	11
3.3 Yleiskaavoitus	12
3.4 Asemakaavoitus.....	13
3.5 Salon kaupungin strategia 2030	13
3.6 Liikennettä koskevia suunnitelmia ja ohjelmia	13
3.7 Luontoselvitykset.....	13
4. YLEISKAAVATYÖN TAVOITTEET.....	14
5. YLEISKAAVAN KUVAUS	14
5.1 Kaavaratkaisu.....	14
5.2 Aluevaraukset.....	14
5.3 Palvelut	14
5.4 Liikenne.....	14
5.5 Suojelu	14
5.6 Tekninen huolto.....	14
6. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI	15
6.1 Vaikutusarvioinnin tausta.....	15
6.2 Vaikutukset.....	15

6.2.1	Yleispiirteiset kaavat/suunnitelmat.....	15
6.2.2	Yhdyskuntarakenne ja rakennettu ympäristö	15
6.2.3	Luonnonympäristö.....	15
6.2.4	Vaikutukset maisemaan ja kulttuuriperintöön.....	16
6.2.5	Väestö, työpaikat ja palvelut	16
6.2.6	Liikenne.....	16
6.2.7	Ympäristöhäiriöt	16
6.2.8	Yhdyskuntatalous ja elinkeinoelämä	16
6.2.9	Ihmisten elinolot ja elinympäristö.....	16
6.2.10	Ilmastovaikutukset	17
6.2.11	Sosiaaliset vaikutukset.....	19
7.	TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	20
8.	YLEISKAAVAN TOTEUTTAMINEN	21
9.	VIRALLISEN NÄHTÄVILLÄOLON JÄLKEEN TEHDYT MUUTOKSET.....	21
10.	YHTEYSTIEDOT	21

1. YLEISKAAVAPROSESSI

1.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavahanke käsittää pääpiirteissään viisi vaihetta: vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos, kaavaehdotus ja hyväksyminen. Kaavoitusvaiheeseen sisältyy kaksi nähtävilläoloa, joista ensimmäinen koskee kaavaluonnosta. Vasta sen jälkeen kaupunginhallitus asettaa varsinaisen kaavaehdotuksen virallisesti nähtäville.

1.1.1 Vireilletulo

Yleiskaavan vireilletulo on kuulutettu 11.9.2024 Salon kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla sekä 11.9.2024 Salon Seudun Sanomissa.

1.1.2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavahankkeesta laaditussa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) kerrotaan, miten kaavoitukseen osallistuminen ja vuorovaikutus järjestetään sekä vaikutusten arviointi järjestetään. OAS on nähtävillä 11.9.2024 alkaen koko kaavaprosessin ajan ja sitä voidaan tarkistaa tarvittaessa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollista antaa palautetta kaavatyön aikana. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on selostuksen liitteenä 2.

1.1.3 Kaavaluonnos

Elinvoimajaosto päätti asettaa kaavaluonnoksen nähtäville kokouksessaan 27.8.2024. Kaavaluonnos oli nähtävillä 11.9.-10.10.2024 Halikon virastotalolla ja Salon kaupungin internetsivuilla (MRL 62 §, MRA 30 §). Luonnosvaiheen kuulemisesta tiedotettiin kuulutuksen lisäksi lähettämällä kirjeet kaava-alueen kiinteistöjen maanomistajille ja naapureille. Maanomistajilla, asukkailla ja muilla osallisilla oli mahdollisuus esittää mielipiteensä kirjallisesti kaavaluonnoksesta nähtävilläoloaikana. Lisäksi kaavaluonnoksesta pyydettiin tarvittavat lausunnot viranomaistahoilta. Luonnosvaiheessa ei järjestetty asukastilaisuutta.

Kaavaluonnoksesta saatiin yhteensä 4 lausuntoa ja 2 mielipidettä. Lausunnot ja mielipiteet sekä kaupungin vastineet niihin löytyvät vuorovaikutusraportista, joka on selostuksen liitteenä 3.

1.1.4 Kaavaehdotus

Kaupunginhallitus päätti asettaa kaavaluonnoksen nähtäville kokouksessaan 9.12.2024. Kaavaluonnos oli nähtävillä 28.12.2024 – 3.2.2025 Halikon virastotalolla ja Salon kaupungin internetsivuilla. Maanomistajilla, asukkailla ja muilla osallisilla oli mahdollisuus esittää muistutuksensa kirjallisesti kaavaehdotuksesta nähtävilläoloaikana. Lisäksi kaavaluonnoksesta pyydettiin tarvittavat lausunnot viranomaistahoilta. Ehdotusvaiheessa ei järjestetty asukastilaisuutta.

Kaavaluonnoksesta saatiin yksi lausunto ja yksi muistutus. Lisäksi Lounea halusi antaa tietoon, että alueen läpi kulkee maassa iso osa eteläisen Ollikkalan (Somerrontien ja Uskelanjoen välisen) alueen runkokaapeloinista. Tämä on otettu huomioon kaavatyössä. Salon vuokratalot Oy, Kiinteistö Oy Tiilitehtaanpiha, Pelastuslaitos ja Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo ilmoittivat, että heillä ei ole huomautettavaa kaavaehdotuksesta. Caruna ilmoitti, että heillä ei ole lisättävää luonnosvaiheen lausuntoon.

Lausunto ja muistutus sekä kaupungin vastineet niihin löytyvät vuorovaikutusraportista, joka on selostuksen liitteenä 3.

1.1.5 Kaavan hyväksyminen

Salon kaupunginvaltuusto hyväksyy Ollikkalan puutarha-alueen yleiskaavan muutoksen. Aikataulun mukaan kaavan hyväksymiskäsittely on vuoden 2025 aikana. Hyväksymispäätöksestä tiedotetaan MRL 67 §:n mukai-

sesti niitä kunnan jäseniä sekä muistutuksen tekijöitä, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa. Kaupunginvaltuuston päätöksestä on mahdollista valittaa Turun hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

1.2 Suunnitelmat ja selvitykset

Kaavatyössä on hyödynnetty voimassa olevista maakunta-, yleis- sekä asemakaavoista saatuja lähtötietoja ja muita selvityksiä. Keskeisimmät muutokset kohdistuvat käytöstä poistettuun kaupungin puutarha-alueeseen, joka ei ole luonnontilassa, joten erillistä luontoselvitystä alueelta ei teetetä. Erityisiä kulttuuriympäristöön liittyviä kohteita alueella ei ole.

1.3 Suunnitteluorganisaatio ja sen tehtävät

Ollikkalan puutarha-alueen yleiskaavan muutos on tehty Salon kaupungin omana työnä. Kaavatyötä ovat tehneet yleiskaavainsinööri Juha Mäki ja maankäyttöinsinööri Anne Villberg.

1.4 Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Kaavahankkeen osalliset on lueteltu 16.8.2024 päivätystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on kaavaselostuksen liitteenä 2. Osallisia ovat alueen maanomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Kaikista merkittävistä kuulemis- ja päätöksentekovaiheista ilmoitetaan Salon Seudun Sanomissa ja kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla.

Uusimmat kaava-asiakirjat ja valmisteluaineisto päivitetään ja ne ovat nähtävillä koko ajan kaupungin internetsivulla. Lisäksi nähtävilläoloaikoina kaava-aineistoon ja kaavaan liittyvään valmisteluaineistoon voi käydä tutustumassa ajanvarauksella Halikon virastotalolla, Hornintie 2-4. Ajanvaraus pyydetään tekemään valmistelijoilta, joiden yhteystiedot löytyvät tämän dokumentin lopusta.

Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavatyön eri vaiheissa.

2. SUUNNITTELUALUEEN NYKYTILA

2.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Salon keskustaajamassa Ollikkalassa noin 1,8 kilometriä pohjoiseen Salon torilta. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 6,8 hehtaaria. Alue on voimassa olevassa yleiskaavassa kerrostaloaluetta (AK) ja puistoa (VP). Nykyisellään sillä sijaitsee käytöstä poistettu kaupungin puutarha-alue, kolme 3-kerroksista kerrostaloa sekä viheraluetta. Koko suunnittelualue on kaupungin omistuksessa.



Kuva 2. Suunnittelualueen rajaus ilmakuvalla.

2.2 Ympäristö

Alueen maaperä on savea.

Suunnittelualueella ei ole pintavesiä eikä alue ole pohjavesialuetta. Alue kuuluu kaupungin vesi- ja viemäri-verkkoon. Alueella on hulevesiviemärintiä.

Kaava-alueella ei ole luonnonsuojelukohteita. Alue on osa Salon keskustaajamaa ja pääosin puistoaluetta sekä käytöstä poistettua kaupungin puutarha-aluetta, joten alueella ei ole jäljellä alkuperäisiä luontoarvoja.

Kaava-alueella ei ole tiedossa olevia kulttuurihistoriallisia tai arkeologisia kohteita eikä arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä.

Kaupungin puutarha-alueelle on valmistunut 29.8.2018 maaperätutkimusraportti, jonka mukaan arseenin pitoisuus alueella ylitti lievästi kynnysarvon. Tämän arvellaan olevan luontaista. Lisäksi alueelta löytyi noin 0,5 m² laajuinen alue, jossa kevyiden öljyhiilivetyjakeiden pitoisuus ylitti niille asetetun alemman ohjearvon ja joidenkin raskaiden öljyhiilivetyjakeiden pitoisuus ylitti vaarallisen jätteen raja-arvon. Raportin mukaan pilaantumisen arvellaan rajoittuvan aivan maan pintakerrokseen eli todennäköisesti siihen on joskus valunut hieman öljyä jostakin koneesta tai kulkuneuvosta. Raportin johtopäätös oli, että koska pilaantuminen rajoittuu erittäin pienelle alueelle eikä todennäköisesti muodosta riskiä alueen nykyisessä käytössä, ei tarvetta kunnostustoimenpiteille ole. Mikäli alueen käyttötarkoitus muuttuu ja alueen käyttäjien altistumisriski kasvaa merkittävästi, voidaan pilaantuneesta kohdasta kaapia öljyiset maat pois esimerkiksi muiden maanmuokkauksien yhteydessä.

Väyläviraston ylläpitämässä ”Suomen väylät”-palvelun mukaan melutaso asumiseen suunnitellulla alueella ei ylitä yöllä 45 dB eikä päivällä 50dB. Valtioneuvoston päätöksessä melutason ohjearvoista (993/1992) ohjearvo päivälle on 55 dB ja uusilla alueilla yölle 45 dB.

2.3 Maanomistus

Koko suunnittelualue on Salon kaupungin omistuksessa.

3. YLEISKAAVOITUSTA OHJAAVAT SUUNNITELMAT JA OHJELMAT

3.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) tulivat voimaan 1.4.2018. VAT:t ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Niiden kautta valtioneuvosto linjaa koko maan kannalta merkittäviä alueidenkäytön kysymyksiä. Tavoitteilla varmistetaan, että valtakunnallisesti merkittävät asiat huomioidaan kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Maakuntakaava välittää valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet kuntakaavoitukseen.

Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista suunnittelualueetta koskevat erityisesti seuraavat tavoitteet:

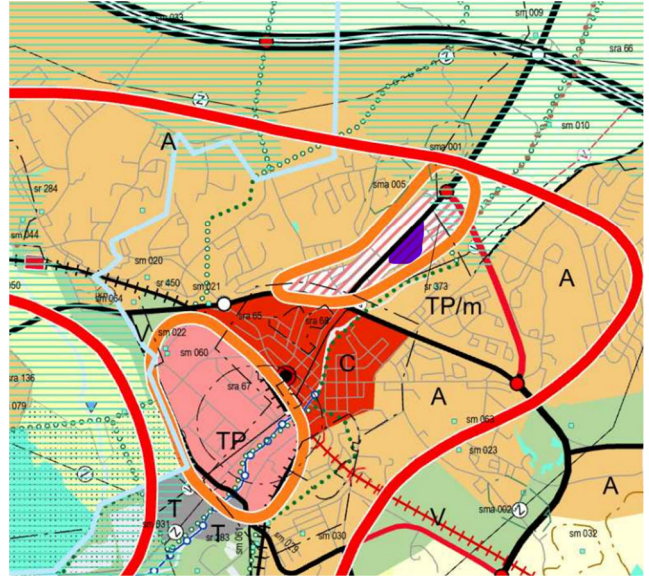
- Tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä.
- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta.
- Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

3.2 Maakuntakaavoitus

Maankäyttö- ja rakennuslain 32 §:n mukaan maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta otettava maakuntakaava huomioon, pyrittävä edistämään kaavan toteuttamista ja katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta kaavan toteuttamista.

Varsinais-Suomen vahvistettujen ja hyväksytyjen maakuntakaavojen yhdistelmässä suunnittelualue on osoitettu kaupunkikehittämisen kohdealueeksi (punainen raja), vähittäiskaupan kehittämisen kohdealueeksi (oranssi raja) ja muuttuvaksi työpaikkatoimintojen alueeksi TPLMK (vaaleanpunainen viivoitus).

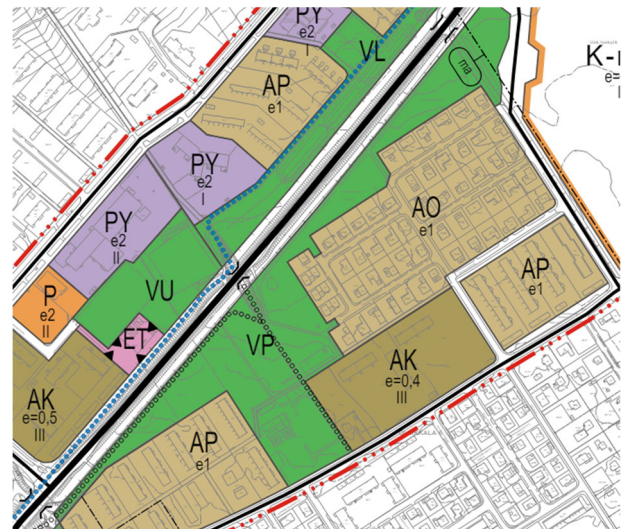
Maakuntakaavayhdistelmän suunnittelumääräysten mukaan alueella tulee tiivistää yhdyskuntarakennetta ja lisätä rakentamistehokkuutta. Alueen maankäytön, liikenteellisten ratkaisujen ja palvelujen yhteensovittamisen tulee olla kaupunki- ja taajamakuva eheyttävää.



Kuva 3. Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavasta. Suunnittelualue on summittaisesti merkitty kartalle violetilla. Lisätietoja maakuntakaavasta: <https://varsinais-suomi.fi/suunnittelu/maakuntakaava/voimassa-oleva-maakuntakaava/varsinais-suomen-maakuntakaavayhdistelma/>

3.3 Yleiskaavoitus

Suunnittelualue on voimassa olevassa yleiskaavassa kerrostaloaluetta (AK) ja puistoa (VP). Puistoalueelle alueen etelä- ja lounaisosaan on merkitty kaksi kulkureittiä, jotka ovat käytännössä toteutuneet ja joita ei ole tarkoitus muuttaa.



Kuva 4. Ote voimassa olevasta yleiskaavasta, jossa suunnittelualue on kerrostaloaluetta ja puistoa (VP).

3.4 Asemakaavoitus

Suunnittelualue on voimassa olevassa asemakaavassa kerrostaloaluetta (AK) ja viheraluetta.



Kuva 5. Ote ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualue on asemakaavassa kerrostaloaluetta ja viheraluetta.

3.5 Salon kaupungin strategia 2030

Salon kaupungin perustehtävänä on kehittää alueensa elinvoimaa, edistää asukkaiden hyvinvointia ja vahvistaa kuntalaisten osallistumista ja yhteisöllisyyttä. Strategiassa esiin nousevia teemoja, jotka koskevat Ollikkalan puutarha-alueen yleiskaavaa ovat mm.:

PÄÄMÄÄRÄT:

Elinvoimainen Salo: Elinvoimainen Salo on Suomen yritys- ystävällisin kaupunki, joka houkuttelee niin uusia asukkaita kuin yrityksiäkin. Lujittava elinvoima kumpuaa osaavista tekijöistä, monipuolisesta yrityskentästä, todellisesta yhteistyöstä, viihtyisästä keskustasta ja vireistä kylistä.

Hyvinvoiva Salo: Hyvinvoiva Salo tarjoaa mahdollisuudet hyvään elämään, jatkuvaan oppimiseen, mielekkäseen vapaa-aikaan sekä sujuvaan ja turvalliseen arkeen. Hyvinvoiva Salo pitää huolta henkilöstöstään ja edistää asukkaidensa hyvinvointia yhdessä aktiivisten asukkaiden, yhdistysten ja muiden yhteisöjen kanssa.

Kestävän talouden Salo: Kestävän talouden Salossa verotulopohjaa vahvistavat menestyvät yritykset sekä muuttovoitto. Talouden tasapainoa edistävät kustannustehokkaat, vaikuttavat ja ennalta- ehkäisevät palvelut. Salo toimii ekologisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävästi.

3.6 Liikennettä koskevia suunnitelmia ja ohjelmia

Alue sijaitsee paikallisliikenteen linjan Salo-Pertteli varrella ja lähistöllä on useita bussipsäkkejä. Alue sijaitsee kaupungin keskustassa, joten palvelut ovat saavutettavissa ja liikkuminen mahdollista myös kävellen tai polkupyörällä.

3.7 Luontoselvitykset

Keskeisimmät muutokset kohdistuvat käytöstä poistettuun kaupungin puutarha-alueeseen, joka ei ole luonnontilassa. Kaupungin entisen puutarhan alueella kasvaa jalopuita ja erikoisuuksia sekä tavanomaisempaa puustoa, joiden kuntoa on tarkoitus selvittää tarkemmin asemakaavavaiheessa. Asemakaavaa varten teetetään luontoselvitys, jonka tulosten pohjalta voidaan riittävällä tarkkuudella arvioida mahdolliset tarpeet mm. linnuston ja lepakoiden huomioimiseksi.

4. YLEISKAAVATYÖN TAVOITTEET

Ollikkalan puutarha-alueen yleiskaavan muutoksen tavoitteena on osoittaa alueelle ympäristöön sopivaa, yhdyskuntarakennetta tiivistävää ja uudistavaa maankäyttöä. Entisen puutarha-alueen tilalle on tavoitteena sijoittaa asuntorakentamista. Tarkoituksena on kehittää kaupungin keskustaa ja hyödyntää moottoritien läheisyyttä sekä lisätä tonttitarjontaa hyvin saavutettavilla alueilla.

Tavoitteena on, että kaava-alueelle osoitettavat uudet toiminnot tukeutuvat olemassa olevaan rakenteeseen niin toiminnallisesti kuin visuaalisestikin sekä lisäävät alueen elinvoimaa ja houkuttelevuutta asuinalueena.

5. YLEISKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu perustuu olevaan ympäristöön ja sen tarkoituksenmukaiseen täydennysrakentamiseen. Keskeisimmät muutokset kohdistuvat käytöstä poistettuun kaupungin puutarha-alueeseen, jolle kaupungilla ei ole enää tarvetta sen aiemmassa käyttötarkoituksessa. Kaavassa osoitettava uusi maankäyttö tukeutuu olevaan rakenteeseen ja toimintoihin sekä liikenneverkkoon. Muutoksista huolimatta suunnittelualueelle jää jatkossakin viheraluetta.

5.2 Aluevaraukset

Suurin osa alueesta on olemassa olevan tilanteen toteamista. Keskeisin muutos kohdistuu käytöstä poistettuun kaupungin puutarha-alueeseen, jolle kaupungilla ei ole enää tarvetta sen aiemmassa käyttötarkoituksessa ja jolle ollaan sijoittamassa asuinrakentamista. Väljemmillä Asuntoalue (A ja A-1) merkinnöillä mahdollistetaan alueen rakennuskannan monipuolistuminen mahdollisen uudistamisen yhteydessä. Asuinrakentamiseen (A ja A-1) osoitettava pinta-ala on n. 3,7 hehtaaria ja virkistysalueeksi (VL) osoitettava pinta-ala on n. 3 hehtaaria.

5.3 Palvelut

Alue sijaitsee aivan kaupungin keskustan tuntumassa, joten olemassa olevat palvelut ovat hyvin saavutettavissa eikä kaavan seurauksena ole tarpeen laajentaa kaupungin palveluverkkoa.

5.4 Liikenne

Suunnittelualue tukeutuu olemassa olevaan tie- ja katuverkkoon, joten uutta katua ei tarvitse toteuttaa muutoin kuin alueen sisäisen katuverkon osalta.

Joukkoliikenteeseen ei esitetä muutosta.

5.5 Suojelu

Alueella ei ole suojeltuja rakennuksia eikä arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä. Alueella ei ole tiedossa olevia huomioitavia luontokohteita.

5.6 Tekninen huolto

Alueella on vesi- ja viemäriverkosto sekä kaukolämpöverkosto. Suunnittelualueen itäosassa on kaksi puistomuuntamoita, mahdollinen lisärakentamistarve sijaintineen ratkaistaan asemakaavassa. Yksittäisiä puistomuuntamoita ei esitetä yleiskaavatasolla.

6. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

6.1 Vaikutusarvioinnin tausta

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 § 1 mom. mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitettäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 § tarkentaa, että kaavan vaikutuksia selvitettäessä on otettava huomioon aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset:

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön;
- 6) elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

Ollikkalan puutarha-alueen yleiskaavan muutoksen vaikutusarviointi perustuu käytössä oleviin perustietoihin, selvityksiin, suunnitelmiin, maastokäynteihin, osallisilta saatuihin lähtötietoihin, lausuntoihin ja mielipiteisiin sekä laadittavien suunnitelmien ympäristöä muuttavien ominaisuuksien analysointiin. Lähtötietona vaikutusarvioinnissa ovat olleet alueelle aiemmin laaditut maankäytön suunnitelmat.

Vaikutuksia arvioidaan koko siltä alueelta, johon ympäristössä tapahtuvien muutosten vaikutusten oletetaan ulottuvan. Kaavahankkeen merkittävimiksi vaikutuksiksi on tunnistettu maankäytön muutoksen mukanaan tuomat vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön, jossain määrin liikenteeseen, ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön sekä ilmastoon kohdistuvat vaikutukset. Ne maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n listauksen aihepiirit, joihin ei voida katsoa kohdistuvan vaikutuksia tai vaikutukset jäävät vähäisiksi, on jätetty käsittelemättä seuraavassa vaikutuksia koskevassa luvussa.

6.2 Vaikutukset

6.2.1 Yleispiirteiset kaavat/suunnitelmat

Yleiskaavalla mahdollistetaan alueen kehittäminen alueen ominaispiirteet ja vahvuudet huomioiden. Alueelle tuleva uusi asutus tiivistää olevaa yhdyskuntarakennetta ja lisää alueen elinvoimaa.

Maakuntakaavayhdistelmän suunnittelumääräysten mukaan alueella tulee tiivistää yhdyskuntarakennetta ja lisätä rakentamistehokkuutta. Alueen maankäytön, liikenteellisten ratkaisujen ja palvelujen yhteensovittamisen tulee olla kaupunki- ja taajamakuva eheyttävää. Yleiskaavamuutos tähtää nimenomaan näiden tavoitteiden toteutumiseen, joten kaavan voi katsoa olevan maakuntakaavan tavoitteiden mukainen.

6.2.2 Yhdyskuntarakenne ja rakennettu ympäristö

Rakentaminen tiivistää yhdyskuntarakennetta kaava-alueella, mikä on maakuntakaavan suunnittelumääräysten mukaista.

6.2.3 Luonnonympäristö

Alue on jo ennestään kaupungin keskustassa eikä se ole luonnontilaista, joten kaavalla ei ole mainittavaa heikentävää vaikutusta luonnonympäristöön. Asemakaavaa varten teetetään luontoselvitys, jonka tulosten pohjalta voidaan riittävällä tarkkuudella arvioida mahdolliset tarpeet mm. linnuston ja lepakoiden huomiointiseksi.

6.2.4 Vaikutukset maisemaan ja kulttuuriperintöön

Alue on pieni (6,8 ha) ja keskellä kaupunkia eikä sillä sijaitse kulttuurisesti arvokkaita kohteita, joten kaavalla ei ole maisemaan tai kulttuuriperintöön liittyviä vaikutuksia.

6.2.5 Väestö, työpaikat ja palvelut

Uuden asuinrakentamisen myötä asukasmäärä alueella lisääntyy. Alue sijaitsee aivan kaupungin keskustan tuntumassa, joten olemassa olevat palvelut ovat hyvin saavutettavissa eikä kaavan seurauksena ole tarpeen laajentaa kaupungin palveluverkkoa.

6.2.6 Liikenne

Kasvava asukasmäärä lisää jonkin verran liikennettä alueella. Alueella ja sen ympäristössä on kuitenkin olemassa oleva väljä liikenneverkko sekä autoille että kevyelle liikenteelle, joten nykyisen liikenneverkon välityskyky on riittävä.

Lisääntyvä asukasmäärä voi parantaa joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä ja kannattavuutta. Alue sijaitsee lähellä kaupungin keskustaa ja alueella on hyvät olemassa olevat kevyenliikenteenyhteydet keskustaan ja muuallekin keskustajaman alueella, joten kulkeminen myös jalan tai pyöräillen on hyvin mahdollista.

6.2.7 Ympäristöhäiriöt

Yleiskaava ei merkittävästi tuota tai lisää ympäristöhäiriöitä muutoin kuin lisääntyvän liikenteen myötä. Liikenne aiheuttaa paikallisesti mm. melua, pölyä, päästöjä. Liikenteen lisääntyminen alueella on kuitenkin mallista nykytilanteeseen verrattuna.

Merkittävimmät lähiympäristöön kohdistuvat häiriöt syntyvät rakentamisen aikana (mm. melu ja mahdolliset liikennehäiriöt).

6.2.8 Yhdyskuntatalous ja elinkeinoelämä

Uusien asuntoalueiden toteuttaminen vaatii resursseja niin toteutusvaiheessa kuin niiden ylläpidossakin. Näin ollen kaupungille tulee investointitarpeita kunnallistekniikan toteutuksen osalta. Kunnallistekniikan toteutus on kokonaiskustannus, kun taas tontinluovutustulot tulevat osissa, tontti kerrallaan, niin kuin myös kiinteistövero tuotot. Näin ollen sijoitetut eurot kotiutuvat vasta tulevaisuudessa. Uudet kadut tuovat myös lisää ylläpitotöitä. Keskeisimmät menoerät alueen toteutumisen jälkeen liittyvät myöhempään ylläpitoon. Pidemmällä aikajänteellä kaupunki saa verotuloja niin asukkailta kuin kiinteistöistäkin sekä liittymismaksuista.

Kaava mahdollistaa asukasmäärän kasvun ja tiiviimmän kaupunkirakenteen Salon keskustassa, millä on myönteisiä vaikutuksia Salon elinvoimaan. Kaavalla on positiivisia yritysvaikutuksia. Kaavan toteuttaminen tuo yrityksille työtä ja lisääntyvä asukasluku lisää keskustan palvelujen kysyntää.

6.2.9 Ihmisten elinolot ja elinympäristö

Kasvavan asukasmäärän myötä lisääntyvä melun ja liikenteen määrä voi vaikuttaa ympäristön asukkaiden asumisviihtyvyyteen heikentävästi. Toisaalta vanhan ja huonokuntoisen rakennuskannan korvaaminen uudella ja panostukset jäljelle jääviin paremmin jäsenneltyihin viheralueisiin voivat lisätä asumisviihtyvyyttä.

Merkittävin tekijä, joka vaikuttaa epäedullisesti ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön, liittyy rakentamiskäsitteeseen ja meluun. Rakentamisen aikana ympäristön asukkaita haittaavat lähinnä rakentamisen, rakentamiskäsitteeseen ja -kuljetusten aiheuttamat häiriöt. Rakennustyön aikaisia ympäristövaikutuksia, lähinnä melua ja ääntä, syntyy mm. maa-ainesten käsittelystä, työmaakuljetuksista, työkoneista, työnaikaisista liikennejärjestelyistä sekä eri materiaalien käsittelystä. Rakentamisen aikaiset vaikutukset kohdistuvat vaikutusalueen ihmisiin ja luonnonympäristöön. Haitallisia rakentamisen aikaisia vaikutuksia voidaan pienentää työmaan huolellisella suunnittelulla ja aikataulutuksella.

6.2.10 Ilmastovaikutukset

Ilmastovaikutusten arvioinnissa on hyödynnetty Ilmastokestävä kaavoitus–tarkistuslistaa osoitteessa: <https://www.ymparisto.fi/KILVA>. Lisäksi ilmastovaikutusten arvioinnissa on käytetty Hiilikartta-työkalua.

KILVA-työkalun tarkoituksena on pyrkiä ilmaston kannalta positiivisilla ratkaisuilla keräämään sektorikaavioon mahdollisimman täydet värikentät.

Ilmaston kannalta parhaat ratkaisut riippuvat kokonaisuudesta. Merkittävimpiä ratkaisuja tehdään jo suunnittelualueiden valinnassa, mutta tämänkin päätöksen jälkeen suunnittelualan sisällä voidaan vielä tehdä valinnat mahdollisimman hyvin. Lisäksi on tärkeää, että yleispiirteisimmillä suunnittelun tasoilla kiinnitetään huomiota ilmastonäkökulmaan, jotta asia ohjautuisi myös tarkempaan suunnitteluun mahdollisimman systemaattisesti. Siksi työkalussa käydään läpi samat kysymykset, vaikka käytännön ratkaisua ei välttämättä tehtäisikään juuri käsiteltävässä kaavassa.

Työkalun lähtökysymyksenä on kysymys suunnittelualan suhteesta olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Sen avulla kartoitetaan, millaisia vaikutusmahdollisuuksia on olemassa. Suurin ilmastoratkaisu tehdään usein valittaessa kaavoitettavan alueen sijainti.

Työkalussa täyttyvän kaavion sektorit on rakennettu Suomen Ympäristökeskuksen laskentamenetelmän pohjalta siten, että ne vastaavat niitä päästöjä, jotka kytkeytyvät yhdyskuntarakenteeseen liittyviin päästölähteisiin. Kukin sektori vastaa noin kymmenystä kokonaisuudesta – joko päästölähteenä tai hiilinieluna.

Mitä tärkeämpi ja mitä parempi valinta ilmaston näkökulmasta, sitä suurempi värialue valitun vastausvaihtoehdon perusteella kolmiosta täyttyy. Lopputuloksena syntyy sektorimainen kuvio, josta näkee vilkaisulla, mitkä ovat annettujen vastausten perusteella kaavan vahvuuksia ja heikkouksia. Mitä täydemmät sektorit, sitä paremmin asiat on otettu huomioon ilmaston kannalta. Ilmastonmuutokseen sopeutuminen taas esitetään kuvion päälle piirtyvänä värialueena. Mitä vahvemmin sopeutuminen on huomioitu, sitä isompi osa kuvioista peittyy.

Kaavasi ilmastokestävyyden painottuminen

- I Luonnonvarojen käytön minimointi
- II Kestävän elämäntavan mahdollistaminen
- III Kulutuksen päästöjen minimointi
- IV. Ilmastonmuutoksen aiheuttamiin riskeihin varautuminen



Kuva 6. KILVA-työkalun tuottama sektorikaavio.

KILVA-työkalun mukaan kaavassa olevia heikkouksia ovat hiilen säilyminen tulevassa rakenteessa, liikkumisen tarpeen vähentäminen, alueen uusiutuvan energian tuotantopotentiaalin selvittäminen, uusiutuvan energian tuotannon mahdollistaminen, alueen energiatehokkuuden huomioiminen, infran ja teknisen huollon resurssi-tehokkuuden huomioiminen, alueen ilmatoriskeille alttiiden ominaispiirteiden tunnistaminen, alueen haavoittuvien arvojen ja toimintojen tunnistaminen sekä äärevöityvistä sääoloista aiheutuvien vaaratekijöiden tunnistaminen. Työkalu ottaa esille nämä heikkoudet lähinnä siksi, että kaavatyön yhteydessä ei erikseen ole arvioitu näitä osa-alueita. Osa heikkouksista korjaantuu asemakaavavaiheessa, jossa näihin osa-alueisiin voidaan paremmin kiinnittää huomiota.

Kaava-alue on yleiskaavaksi erittäin pieni (6,8ha) eikä KILVA-työkalua todennäköisesti ole suunniteltu erityisesti työhön, jossa hyödynnetään jo olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ilman merkittäviä uusia panostuksia. Tästä syystä työkalu ei ainakaan yleiskaavavaiheessa tuo esiin tiivistyvään yhdyskuntarakenteeseen liittyviä hyötyjä. Lähtökohtaisesti yhdyskuntarakennetta tiivistävää maankäyttöä voi kuitenkin pitää ilmastoystävällisenä.

Lisäksi ilmastovaikutusten arvioinnissa on käytetty Hiilikartta-työkalua. Työkalun mukaan hiilivarasto alueella pienenee. Työkalu on uusi ja sen luotettavuus tarkkojen lukemien suhteen on epävarma. Lisäksi lopputulokseen vaikuttavat asemakaavoitusvaiheessa tehtävät ratkaisut. Nykyisellään alueella on melko vähän puustoa, joten sen määrää olisi ehkä mahdollista lisätä siinäkin tapauksessa, että alueelle sijoitetaan lisää rakentamista. Lähtökohtaisesti on kuitenkin oletettavaa, että viheralueiden ottaminen asumiskäyttöön pienentää hiilivarastoa. Tarkempi raportti löytyy osoitteesta: <https://hiilikartta.avoin.org/raportti?planIds=b9d27115-bf82-4384-e2fe-efa1efedb98d&prevPageId=ffb0c6a81700472abd1c>.

7. TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Asuinalueiden kaavamerkinnäksi valittiin väljät A- ja A-1- merkinnät, jotka mahdollistavat monipuoliset vaihtoehdot asemakaavavaiheessa. Alueelle on mahdollista toteuttaa ympäristöön sopivaa, yhdyskuntarakennetta tiivistävää ja uudistavaa maankäyttöä. Uudet toiminnot tukeutuvat olemassa olevaan rakenteeseen sekä lisäävät alueen elinvoimaa ja houkuttelevuutta asuinalueena.

Maakuntakaavayhdistelmän suunnittelumääräysten mukaan alueella tulee tiivistää yhdyskuntarakennetta ja lisätä rakentamistehokkuutta. Alueen maankäytön, liikenteellisten ratkaisujen ja palvelujen yhteensovittamisen tulee olla kaupunki- ja taajamakuvaa eheyttävää. Tässä kaavassa pyritään nimenomaan näihin tavoitteisiin, joten kaava on maakuntakaavan tavoitteiden mukainen.

8. YLEISKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Yleiskaavaa toteutetaan asemakaavoituksella. Alueen asemakaavamuutos sisältyy vuoden 2024 kaavoituskatsaukseen.

9. VIRALLISEN NÄHTÄVILLÄOLON JÄLKEEN TEHDYT MUUTOKSET

Kaavaan rajoittuvan AO-alueen lounaisreunan ja kaavan A-alueen väliin on A-aluetta pienentämällä lisätty kapea VL-kaista ja vastaavasti laajennettu kaavan A-aluetta alikulun suuntaan piikiksi. Maankäytön pinta-alat eivät juuri muutu, joten tällä ei ole vaikutusta laskettuun hiilivaraston muutokseen. Muutoksen vaikutus on niin vähäinen, että sen seurauksena ei ole tarpeen laittaa kaavaa uudelleen nähtäville.

Salossa 14.2.2025

Juha Mäki, yleiskaavainsinööri

Anne Villberg, maankäyttöinsinööri

10. YHTEYSTIEDOT

Salon kaupunki, Kaupunkisuunnittelu

Salon kaupunki
Maankäyttöpalvelut
Hornintie 2-4, 24800 Halikko

Yleiskaavainsinööri
Juha Mäki
puh. 02 778 5113
juha.maki@salo.fi

Maankäyttöinsinööri
Anne Villberg
puh. 02 778 5100
anne.villberg@salo.fi