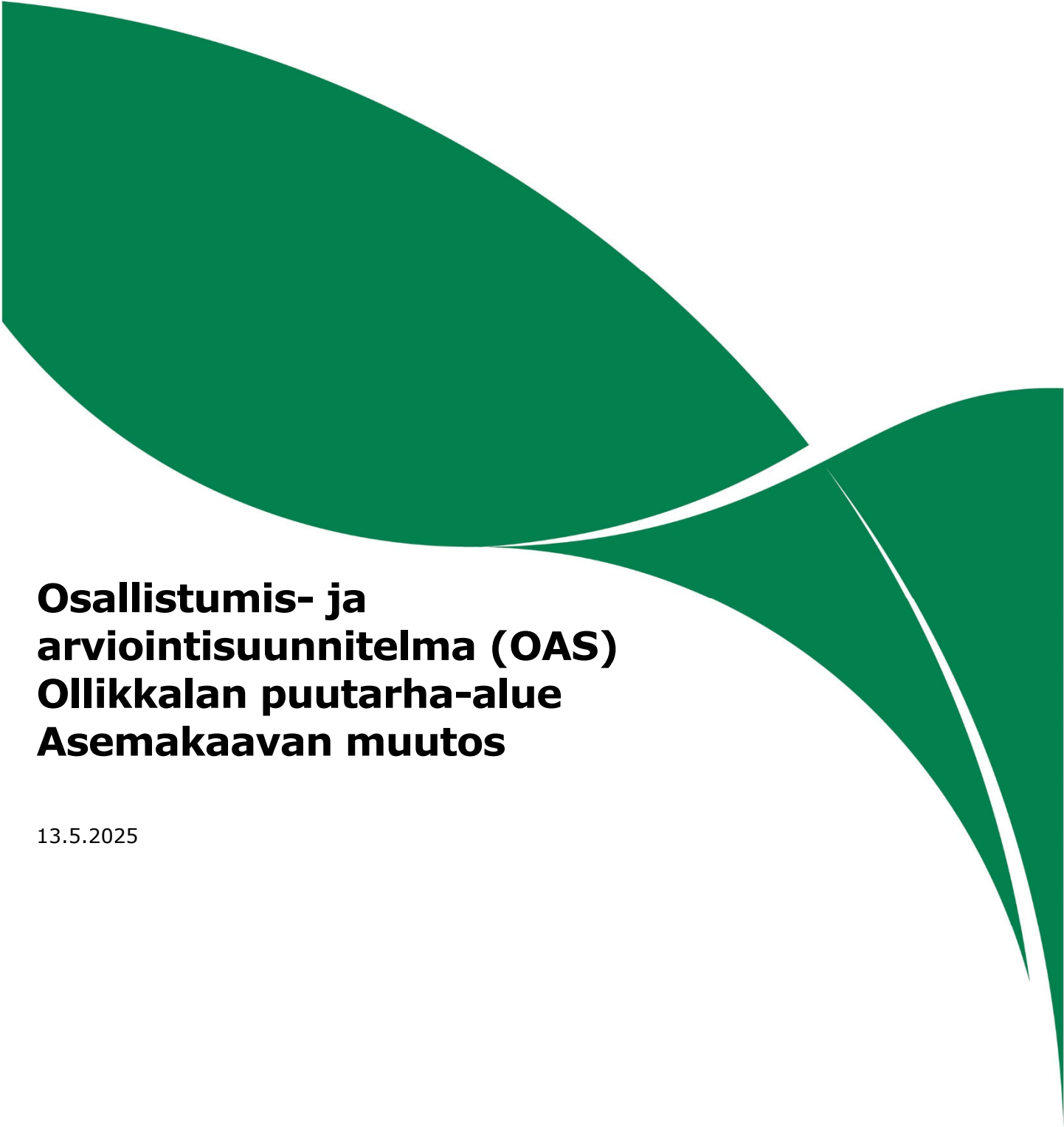




Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) Olikkalan puutarha-alue Asemakaavan muutos

13.5.2025

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (oas)

Asemakaavan muutos Ollikkalan puutarha-alue

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (Alueidenkäyttölaki 63§) kerrotaan kaavatyön lähtökohdista ja tavoitteista. Suunnitelmassa kerrotaan kaavan vaikutusten arvioinnista, kaavoitusprosessin kulusta sekä siitä, missä vaiheessa ja millä tavoin osalliset voivat vaikuttaa kaavan suunnitteluun. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa korjataan ja täydennetään kaavoitusprosessin aikana tarpeen mukaan.

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Salon keskustan pohjoisosassa, Ollikkalan alueella, Somerontien itäpuolella. Alue sijaitsee n. 1,8 kilometriä Salon torilta pohjoiseen. Suunnittelualueen pinta-ala on n. 6,75 ha. Suunnittelualue tarkentuu työn edetessä.

Alue rajautuu luoteessa Somerontiehen (kt52), koillisessa/idässä pientaloalueisiin, kaakossa Ollikkalankatuun ja etelässä/lounaassa rivitaloalueeseen.



Kuva 1. Asemakaava-alueen sijainti. © Salon kaupunki

Aloite

Asemakaavamuutostyö on lähtenyt kaupungin aloitteesta. Asemakaavan laadinta sisältyi ensimmäisen kerran vuoden 2023 Kaavoituskatsaukseen Ollikkalan puutarha-alue-nimisenä asemakaavahankkeena. Hanke on mukana myös Kaavoituskatsaus 2025:ssä tarkennetulla nimellä: Ollikkalan puutarha-alue, Puusepänpuisto.

Kaupunkikehityslautakunta on 30.5.2023 myöntänyt koko suunnittelualueelle suunnitteluvarauksen perustettavalle yhtiölle Puusepänpuisto Innovations Oy:lle. Perustuen mm. ajatukseen, jossa Puusepänpuisto Innovations Oy:n innovatiiviset suunnitteluideat saataisiin parhaiten kaupungin asemakaavoituksen resurssoinnin tueksi suunnitteluvarausta hyödyntäen. Varaus on voimassa 31.12.2025 asti.

Tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on kaavoittaa entisen puutarha-alueen tilalle asuntorakentamista ja selvittää kerrostaloalueen maankäyttö joko uudistamalla tai täydennysrakentamalla.

Salon kaupunki on neuvotellut asuntomessujen järjestämisestä. Salon kaupunginvaltuusto hyväksyi 4.3.2024 asuntomessujen hakemisen Saloon. Salon kaupunki on hakenut asuntomessuja vuodelle 2028 ja alueen suunnittelun myötä messuille saadaan ainutlaatuinen paikka. Messut ovat harvinaislaatuinen tilanne vaikuttaa Salon houkuttelevuuteen sekä asuinpaikkana että yritysten sijoittumispaikkana ja parantaa tätä kautta kaupungin elinvoimaa. Tämä suunnittelualue on asuntomessujen yksi kohdealue. Tavoitteena siten on mahdollistaa messujen sijoittuminen alueelle riittävällä pientalotuotannolla sekä profiiliin sopivalla tonttikoolla ja rakennusoikeudella.

Tavoitteena on selvittää kevyen liikenteen akselin jatkuvuus alueen läpi pohjoiseen sekä jatkuen aina jokirantaan johdonmukaisena yhteytenä.

Yhtenä tavoitteena on alueen historian korostuminen kaupungin puutarha-alueena mm. säilyttämällä merkittävimmät puuryhmät, jalopuut sekä muut erikoisuudet.

Puisto- ja tonttialueilla tavoitteena on säilyttää mahdollisuuksien mukaan olemassa olevaa puustoa. Samalla yhtenäistetään alueen virkistysalueiden käyttötarkoituksimerkintä.

Suunnitteluvarauksen haltijan tavoitteena on kehittää keskeisellä paikalla sijaitseva ja hyvillä palveluilla jo valmiiksi varustettu alue kaupunkimaiseksi, aktiiviseksi ja monipuoliseksi kokonaisuudeksi uusine asuntoineen ja niihin liittyvine palveluineen sekä harraste- ja liikuntatiloineen.

Lähtötiedot

Suunnittelualue sijoittuu rakennetun ympäristön keskelle. Alueella on kolme osin maanpäällisen kellarikerroksen omaavaa 3-kerroksista kerrostaloa, jotka on rakennettu 1970-luvulla. Alueelta on purettu yksi vastaava talo 2005-2006. Kuvissa 2 ja 3 näkyvä omakotitalo on purettu vuoden 2024 aikana. Entisen kaupungin puutarhan alueelta on purettu omakotitalo sekä 2 kpl kasvihuoneita vuonna 2023. Purettu rakennukset näkyvät kuvissa 2-3. Puutarha-alueen viimeinen, varastokäytössä oleva rakennus, on suunniteltu purettavaksi vuoden 2025 aikana. Puutarha-alueen ympärillä kulkee täysikasvuisiksi päästettyä kuusiaitaa, johon on jouduttu avaamaan aukkoja huonokuntoisten puiden poistamisen johdosta.

Somerontien varressa kulkee jalankulku- ja pyöräilyväylä, joka alkaa kaava-alueen pohjoisimmasta osasta ja jatkuu aina kaupungin keskustaan asti katkeamattomana. Väylän ja maantien välisellä alueella on istutettua matalaa pensaskasvillisuutta. Väylän itäpuolella on monilajista puustoista ympäristöä sekä leikkipaikka. Entisen puutarhan vierestä koillisreunalla kulkee jalankulku- ja pyöräilyväylä alittaen Somerontien ja jatkuu kaava-alueen ulkopuolelle osana laajempaa väyläverkkoa. Kaava-alueen kaakkoisreunalla väylässä on epäjatkuvuuskohta jokirannan suuntaan.

Suunnittelualueelle laaditaan luontoselvitys ja rakennettavuusselvitys kesän 2025 aikana.

Suunnittelussa hyödynnetään mm. Kt 52 rakentaminen välillä mt 110 – vt 1 tiesuunnitelmassa laadittuja meluselvityksiä sekä Suomen väylät-nettisivulla (<https://suomenvaylat.vayla.fi/>) olevia väyläkohtaisia tieverkon melutaso-tietoja.

Puutarha-alueelta on tehty puuston inventointi, jonka pohjalta arvioidaan säilytettäväksi jätettävät puut ja puuryhmät. Alueella on runsaasti eri-ikäistä ja -lajista havu- ja lehtipuulajistoa.



Kuva 2. Suunnittelualue ilmakuvasa toukokuulta 2023. Kaavarajaus näkyy haalealla vihreällä.
© Salon kaupunki

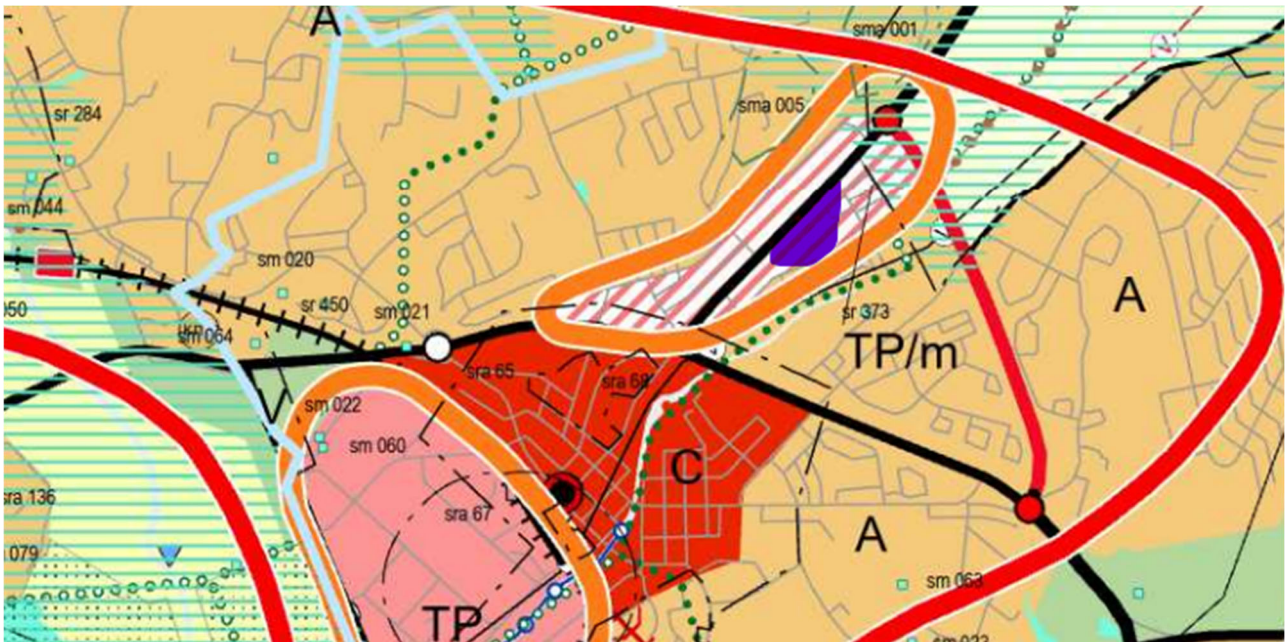


Kuva 3. Suunnittelualueen rakennettu osa viistoilmakuvasa toukokuu 2023. Puretut rakennukset on merkitty punaisella ympyrällä. © Salon kaupunki

Kaavatilanne

Maakuntakaava

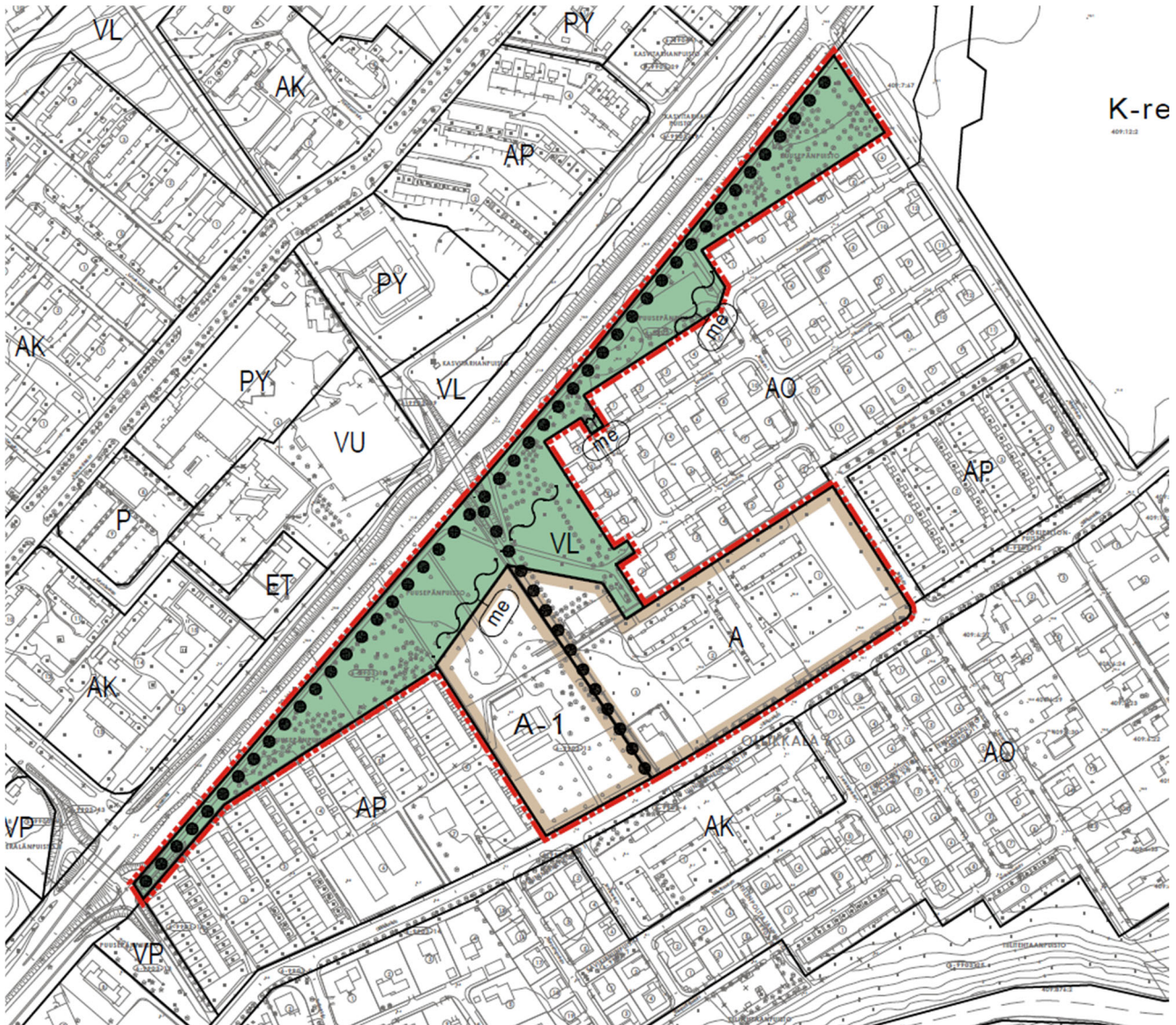
Varsinais-Suomen vahvistettujen ja hyväksytyjen maakuntakaavojen yhdistelmässä suunnittelualue on osoitettu kaupunkikehittämisen kohdealueeksi (punainen raja), vähittäiskaupan kehittämisen kohdealueeksi (oranssi raja) ja muuttuvaksi työpaikkatoimintojen alueeksi TPLMK (vaaleanpunainen viivoitus). Maakuntakaavayhdistelmän suunnittelumääräysten mukaan alueella tulee tiivistää yhdyskuntarakennetta ja lisätä rakentamistehokkuutta. Alueen maankäytön, liikenteellisten ratkaisujen ja palvelujen yhteensovittamisen tulee olla kaupunki- ja taajamakuva eheyttävää.



Kuva 4. Ote maakuntakaavojen yhdistelmästä. Suunnittelualue on viitteellisesti violetilla.

Yleiskaava

Suunnittelualueilla on voimassa oikeusvaikutteinen Ollikkalan puutarha-alueen yleiskaavan muutos, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 3.3.2025. Yleiskaavassa alueet ovat asuntoaluetta (A ja A-1) ja lähivirkistysaluetta (VL). Alueella kulkee kevyen liikenteen reittejä. Somerontien puolelle on merkitty melualue.



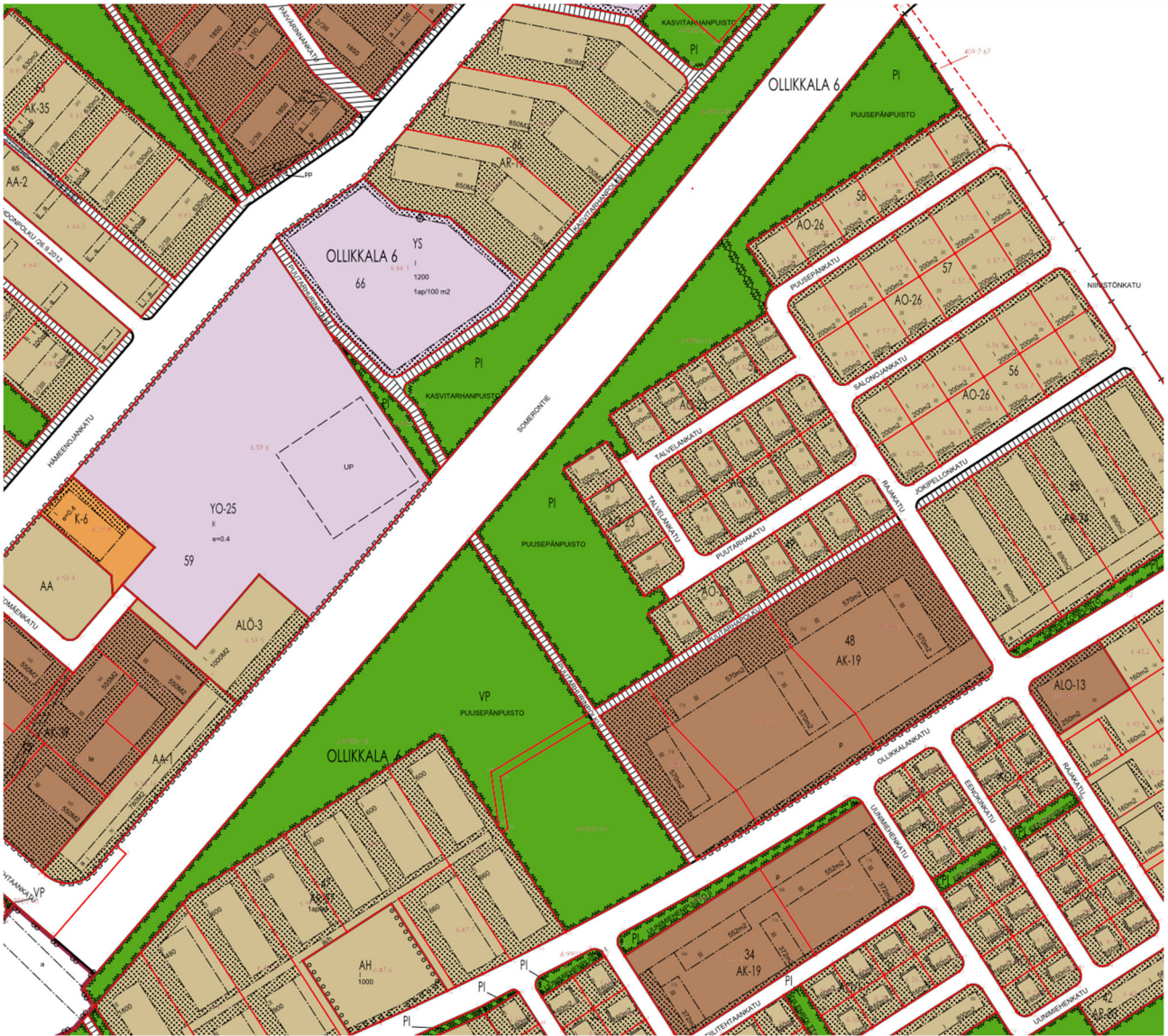
Kuva 5. Yleiskaavakartta. Suunnittelualue vastaa yleiskaava-aluetta. Ei mittakaavassa.

Asemakaava

Alueella on voimassa kolme asemakaavaa.

- Puusepänpuiston asemakaavan muutos kv 11.12.2000
- Asemakaava Ollikkalan (6) kaupunginosan kortteleille 55 - 58 sekä katu- ja puistoalueille. kv 28.5.1974
- Asemakaava Ollikkalan (6) kaupunginosan kortteleille 47 - 52 sekä katu- ja puistoalueille. Asemakaavan muutos Ollikkalan (6) kaupunginosan puistoalueella. kv 7.12.1972

Suunnittelualue on voimassa olevassa asemakaavassa kerrostaloaluetta (AK), viheraluetta (VP, PI) ja jalankululle varattua katualuetta.



Kuva 6. Ote ajantasa-asetmakaavasta. Ei mittakaavassa.

Maanomistus

Kaupunki omistaa koko suunnittelualueen. Alueella on Salon Vuokratalot Oy:n vuokrasopimukset voimassa 2030 ja 2062 asti.

Keskeiset osalliset

- Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja -haltijat, yritykset sekä asukkaat
- Sähkö- ja teleyhtiöt
- Kaupungin toimialat sekä viranomaiset ja päättäjät:
Elinvoimajaosto, Rakennus- ja ympäristölautakunta, Tekninen lautakunta, Salon Kaukolämpö Oy, Salon Vuokratalot Oy, Liikelaitos Salon Vesi, Varsinais-Suomen

Muita mahdollisia osallisia ovat erilaiset yhdistykset ja yhteisöt sekä muut mahdolliset vaikutuspiiriin kuuluvat tahot.

Vaikutusten arviointi

Alueidenkäyttölain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman sekä muiden tarkasteltavien vaihtoehtojen ympäristövaikutukset.

Vaikutuksissa tulee huomioida suunnitelman ja sen vaihtoehtojen yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset sekä muut mahdolliset vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, johon kaavalla arvioidaan olevan olennaisia vaikutuksia.

Ollikkalan puutarha-alueen kaavoituksen yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa:

- rakennettuun ympäristöön
- luontoon ja luonnonympäristöön
- talouteen
- terveellisyteen ja turvallisuuteen
- sosiaaliset vaikutukset
- yritysvaikutukset
- ilmastovaikutukset
- sekä muut mahdolliset kaavatyön aikana ilmenevät vaikutukset

Arvioinnin tulokset esitetään kaavaselostuksessa. Arviointi tapahtuu kiinteänä osana suunnitteluprosessia. Se pohjautuu osittain jo olemassa oleviin selvityksiin. Tarpeen mukaan lisäselvityksiä ja vaikutustarkasteluja voidaan teettää ulkopuolisilla asiantuntijoilla.

Kaavan eteneminen ja aikataulutavoite

Asemakaavan muutos laaditaan kaupungin omana työnä. Kaavaprosessi käynnistyi alkuvuonna 2025. Laativaiheen aineisto pyritään saamaan nähtäville alkukesästä 2025.

Ehdotusvaiheen kaavaehdotus pyritään saamaan nähtäville syksyllä 2025. Tavoitteena on, että kaavaprosessi saataisiin päätökseen alkuvuonna 2026.

Mahdolliset lisäselvitykset ja neuvottelut saattavat viivyttää aikataulua huomattavasti.

2025	Kevät-kesä	Aloitusvaihe (OAS)
2025	Kevät-kesä	Laatimisvaihe (kaavaluonnos)
2025	Syksy	Ehdotusvaihe (kaavaehdotus)
2026	Talvi	Hyväksymisvaihe

Julkinen tiedottaminen kaavatyön eri vaiheissa:

- Kaavan vireilletulosta kuulutetaan paikallislehdessä sekä kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla yleisessä tietoverkossa.
- Kaikista osallisten kuulemisvaiheista tiedotetaan kuuluttamalla paikallislehdessä sekä kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla.
- Kaavatyön kulkua voi seurata asemakaavoituksen sivustolla yleisessä tietoverkossa.
- Kaupunginhallituksen ja -valtuuston sekä elinvoimajaoston kokousten esityslistoista sekä pöytäkirjoista.

Aloitusvaihe (OAS)

Osalliset voivat antaa palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Osalliset voivat kertoa kaavoittajalle myös kaavan lähtökohtiin ja tavoitteisiin liittyviä mielipiteitään aloitusvaiheen aikana.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään tiedoksi Varsinais-Suomen ELY-keskukselle ja Varsinais-Suomen liitolle.

Laatimisvaihe (kaavaluonnos)

Keväällä 2025 valmistellaan asemakaavaluonnos, jonka elinvoimajaosto asettaa nähtäville Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 30 §:n mukaisesti. Laatimisvaiheen kuulemisesta tiedotetaan kuulutuksen lisäksi kaava-alueen ja siihen välittömästi rajoittuvien kiinteistöjen omistajia, asukkaita ja yrityksiä.

Maanomistajat, asukkaat ja muut osalliset voivat esittää mielipiteensä (huomautus) kaavaluonnoksesta sen nähtävilläoloaikana. Huomautuksen voi toimittaa kirjallisena hallinto-osaston kirjaamoon tai lähettää sähköpostilla osoitteeseen kirjaamo@salo.fi.

Kirjaamon käyntiosoite: Tehdaskatu 2, 24101 Salo

Kirjaamon postiosoite: PL 77, 24101 Salo

Kaavaluonnoksesta pyydetään tarvittavat lausunnot.

Ehdotusvaihe (kaavaehdotus)

Ehdotusvaiheessa laaditaan kaavaehdotus, jossa huomioidaan lähtötiedot, tavoitteet ja valmisteluvaiheessa saatu palaute. Kaupunginhallitus asettaa ehdotuksen julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi MRA:n 27§:n mukaisesti. Ehdotusvaiheen kuulemisesta tiedotetaan kuuluttamalla. Kuultavaksi osoitetuille ulkopaikkakuntalaisille lähetetään kirjeet.

Maanomistajat, asukkaat ja muut osalliset voivat esittää kaavaehdotusta koskevan muistutuksen sen nähtävilläoloaikana. Muistutukset tulee osoittaa kaupunginhallitukselle ja toimittaa kirjallisena hallinto-osaston kirjaamoon tai lähettää sähköpostilla osoitteeseen kirjaamo@salo.fi.

Kirjaamon käyntiosoite: Tehdaskatu 2, 24101 Salo

Kirjaamon postiosoite: PL 77, 24101 Salo

Kunnan perusteltu kannanotto muistutuksiin toimitetaan niille muistutuksen tehneille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa.

Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat lausunnot.

Hyväksymisvaihe

Kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavamuutoksen. Hyväksymisestä kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla ja paikallislehdessä. Kaupunginvaltuuston päätöksestä on mahdollista valittaa Turun hallinto-oikeuteen 30 päivän kuluessa ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen, mikäli oikeus antaa valitusluvan. Jos kaavasta ei valiteta, se tulee voimaan, kun asiasta on ilmoitettu kuulutuksella (lainvoimaisuuskuulutus) paikallislehdessä sekä kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla.

Yhteystiedot

Salon Kaupunki
Maankäyttöpalvelut
Hornintie 2-4
24800 Halikko

Juha Mäki
Yleiskaavainsinööri
juha.maki@salo.fi
Puhelin 02 7785113