



ASEMAKAAVAMERKINNÄT:

- AKR** Asuinkeuhkotojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.
- AR** Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.
- AO** Erillispientalojen korttelialue.
- AH** Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue.
- Alue varataan yhteisötalouksien varten. Korttelin kerrosalasta enintään 1/3 saa käyttää palvelutaloja, toimistotiloja ja ympäristöohjotia tuottamattomia työpaikkoja varten. Asiakaspysäköinti on toteutettava tontilla, eikä toiminnasta saa aiheuttaa raskasta liikennettä. Korttelialueelle saa sijoittaa jätteiden lajitteutukseen, joka on aidattava ja toteutettava ulkonaolotilan korkeatasoisena.
- VP** Puisto.
- Alue, jolla ympäristö säilytetään.
- Merkinnällä varustetulla alueella säilyttäminen koskee olemassa olevaa puustoa. Olemassa oleva puusto on säilytettävä siten, että säilytän vain luonnon tai maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet. Poistettaessa puustoa tulee tilalle istuttaa uutta vastaava määrä. Alueelle voidaan sijoittaa hulevesijärjestelyjä esim. oja, tasausalaita tai lampi. Alueen läpi saa johtaa polkuja. Säilytettävien puiden ympärillä oleva alue tulee suojata rakentamisen aikana, eikä aluetta saa käyttää varastoituihin. Säilytettävien puiden kohdalla maanpinnan tasoa ei saa muuttaa ja pinnan muu kasvillisuus tulee pääsääntöisesti säilyttää. Rakennettävien pintojen tulee sijaita vähintään kahden metrin etäisyydellä puista.
- 6** Korttelialueella on varattava vapaa-alueita leikki- ja oleskelutarkoituksien vähintään 10% asuinkeuhkosta.
- 1/s** AR- ja AKR-tontilla saa tontille määrätyn rakennuskohteen lisäksi rakentaa autotalli- tai varastorakennuksia 300 k-m².
- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- +** Kaupunginosan raja.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- Osa-alueen raja.
- Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
- Sitovan tonttijaoon mukaisen tontin raja ja numero.
- 6** Kaupunginosan numero.
- OLL** Kaupunginosan nimi.
- 124** Korttelin numero.
- PUUTAR** Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
- 1** Roomalainen numero osoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- 2000** Rakennuskohteen kerrosalaneliömittarin.
- e=0.30** Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
- Rakennusala.**
- mu** Rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.
- me** Alueen osa, jolle ulottuu Valtioneuvoston päätöksen mukaisen melutaso ohjearvoista mukainen uusien alueiden melutaso ohjearvo 45 dBA. Alueelle ei saa sijoittaa melulle haitallisia toimintoja ilman rakenteellista melusuojauksia.
- VP** Istutettava alueen osa.
- VP/s** Alueella oleva puusto tulee säilyttää.
- Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.**
- Alueen toiminnot tulee sijoittaa olevan puuston lomaan.
- hule** Ohjeellinen hulevesien viivyttyäminen varattu alue.
- Katu.**
- Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.**
- Pihakatu.**
- Ohjeellinen ulkoilureitti.**
- Johtoa varten varattu alueen osa.**
- z = sähköjohto**
- Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliikennettä.**
- Säilytettävä/istutettava puuriivi.**
- Suojeltava alueen osa.**
- Merkinnällä varustetulla alueella säilyttäminen koskee olemassa olevaa kuusiainia. Aita tulee pitää huolittuina kunnossa ja tarvittaessa uudistaa tai täydennystuottaa.
- Suojeltava puu tai pensas.**

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET:

- Yleiset määräykset:**
- Kaava-alueen maa- ja vesialueen potentiaalista hapanta sulfaattimaa-alueita.
- Alueen rakennustöiden yhteydessä tulee selvittää potentiaalisten happamien sulfaattimaiden esiintyminen alueella. Happamotumaisuus on otettava huomioon rakenteiden suunnittelussa, kaivuutissa, massanvaihdossa, maa-aineksen läjityksessä sekä kuivatussyydyssä ja happamien kuivatusvesien käsittelyssä happamotumaisuuden ennaltaehkäisemiseksi. Kellariden rakentaminen on alueella kielletty. Tonttien ja katujen rakentamisessa tulee varautua maanpinnan nostoon. Happamotumaisuus on huomioitava laskettaessa pohjaveden pintaa. Ensimmäisesti tulee välttää pohjaveden tason laskemista. Suunnittelussa on huomioitava rakenteiden riittävä kuivatus sekä happamien kuivatusvesien käsittely myös rakentamisen aikana.
- Tontin suunnittelussa rakennuskohteen sijoittelussa tulee ottaa huomioon alueen vaihtelevat rakennettavuuskäytöt ja maaperäolosuhteet.
- Erityistä huomiota on kiinnitettävä rakennuksen arkkitehtonisesti korkeaan laatuun sekä toteutuksen korkeaan tasoon, jotta se olisi sopusoinnussa alueen luonteen kanssa.
- Rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota ilmastokestävyyteen sekä energiatehokkuuteen.
- Rakentamisessa tulee suosia ratkaisuja, joissa rakennuksen hyvä energiatehokkuus yhdistyy uusiutuvien energialähteiden hyödyntämiseen ja sähköisen liikenteeseen varautumiseen.

- Rakennusten suunnittelussa tulee ottaa huomioon tuuliolosuhteet pihojen oleskelualueilla ja mahdollinen aurinkoenergian hyödyntäminen. Katuille tai julkisivuihin suunniteltavat aurinkoenergian keräämiseen liittyvät laitteet tulee suunnitella osaksi rakennuksen arkkitehtuuria siten, että ne eivät aiheuta häiritsevää heijastusta. Mahdollisuuksien mukaan tulee välttää naapuritonttien aurinkoenergian keräämiseen liittyvien laitteiden varjoitusta.

Viherkattojen rakentaminen on sallittua.

Rakennukset tulee suunnitella muuntojoustaviksi.

Rakennusten vähimmäisetäisyys naapuritontin rajasta on 4 metriä. Rakennelman etäisyyden naapuritontin rajasta tulee olla vähintään 2 metriä.

Alueella, jolla ei suoriteta rakentamistoimenpiteitä, tulee maanpinta säilyttää mahdollisimman paljon nykyisellään. Rakentamisessa syntyvät puhtaat maamassat sekä kivaines tulee hyödyntää alueella. Alueella tulee käyttää ekologisia ja kestäviä kehityksen mukaisia laadukkaita materiaaleja. Rakentamisen tulee olla vaikutukseltaan vähähiilistä.

Kaikilla asunnoilla on oltava oma tarkoituksenmukaisesti suojattu uiko-oleskelutila.

Tontilla tulee säästää olemassa olevaa puustoa ja mahdollisuuksien mukaan myös muuta olemassa olevaa kasvillisuutta. Puusto juuristoalueineen tulee suojata, mikäli sen läheisyydessä suositellaan rakennustoimenpiteitä. Säilytettävä puusto ja istutusjärjestelyt tulee esittää rakentamisluvan yhteydessä.

Ne rakentamatta jäävät tontin osat, joita ei käytetä ajoneiden eikä pysäköintiin, on istutettava ja pidettävä huolittuina kunnossa. Tontilla tulee erityisesti välttää vetäjäpääsemättömiä pintoja. Pysäköintipaikkojen pinnotteena käytetään soraa, kivituhkaa tai vettä läpäisevää kiveystä. Kulkuväylien pinnotteena voidaan käyttää asfalttia.

AR- ja AKR-korttelialueet: Korttelialueella on varattava vapaa-alueita leikki- ja oleskelutarkoituksien vähintään 10% asuinkeuhkosta.

AR- ja AKR-tontilla saa tontille määrätyn rakennuskohteen lisäksi rakentaa autotalli- tai varastorakennuksia 300 k-m².

Kullekin tontille voidaan rakentaa korkeintaan yksi erillinen saunarakennus jonka maksimikoko on 30 m² sillä edellytyksellä, että rakennuksen tulee olla kiinteistön osakkaiden yhteiskäyttöinen.

AO-korttelialueet: Kullekin tontille voidaan rakentaa korkeintaan yksi erillinen saunarakennus jonka maksimikoko on 30 m².

Rakennusten ja rakennelmien tulee muodostaa visuaalisesti yhtenäinen pihapiiri. Katoksen maksimikoko on 30 m². Autosuojien ja talousrakennusten tulee olla massoiteltuja alisteisia päärakennukselle. Päärakennuksen lisäksi tontilla saa sijoittaa muita rakennuskohteita korkeintaan 5 kappaletta.

Korttelin 47 tontteja 13-15 sekä korttelin 122 tontteja 4, 5 ja 7 koskee seuraava määräys:

Rakennettaessa uusia asuinrakennuksia, tulee näiden sijoittelussa ja julkisivurakenteissa ottaa huomioon maantien 52 sekä Ollikkalan kadun aiheuttama liikennemuoto. Asuinrakennusten katonrakenteiden, ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, että sisämuutosten ohjeistavat niillä täyttyvät.

Jokaisella asunnolla on oltava tarkoituksenmukaisesti näkösuojattu, asuntoon välittömästi liittyvä, maan tasossa oleva uiko-oleskelutila. Päivä- ja yöajan melutaso ohjearvojen saavuttamiseksi uiko-oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten ja/tai melusteiden suojaan maantien 52 sekä Ollikkalan kadun liikennemelulta. Melusteiden toimivan rakennuskohteen toteutuminen on varmistettava ennen asuntojen käyttöönottoa, tai ohjeistojen täyttymisen on varmistettava muilla tavoin.

Auto- ja polkupyöräpaikat:

Autopaikkoja on osoitettava:

AO-korttelialueet: 2 ap/tontti

AR- ja AKR-alueet: 1 ap/70 k-m²

AH-korttelialue: 1ap/30 k-m²

AR- ja AKR-korttelialueilla avoimet autojen säilytyspaikat tulee jakaa istutuksen pienemmiksi osiksi siten, ettei synny kuutta autopaikkaa suurempia yhtenäisiä paikoitusalueita.

Polkupyöräpaikkoja on osoitettava:

Pysäköintipaikkoja polkupyöriä varten tulee järjestää vähintään sama määrä kuin autopaikkoja. Polkupyöräpaikat tulee olla katettuja runkolukitusmahdollisuudella. Pyöräpaikoille tai niiden välittömään läheisyyteen tulee järjestää mahdollisuus pyörän akun lataamiseen. Mikäli tontilla on yli 5 asuntoa, tulee sinne järjestää katettu pesu- ja huutopaikka polkupyörille ja vastaaville uikovalineille.

Polkupyörän pysäköintipaikoista vähintään 50 % tulee sijaita katetussa ja lukittavassa tilassa, joka on esteettömästi saavutettavissa. Päivä- ja yöajan melutaso ohjearvojen saavuttamiseksi uikotilan lähelle keskeisiä kulkureittejä. Kaikissa pyöräpaikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus.

Hulevedet:

Hulevesien hallittuun johtamiseen, viivyttyäminen ja käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota.

VP-alueille voidaan toteuttaa hulevesien käsittelyjärjestelmiä.

Pihajärvillä on varattava riittävät alueet ja rakenteet hulevesien viivyttyäminen ja käsittelyyn. Hulevesien imeytämiseksi tontin pinta-alasta vähintään 25 % tulee olla istutettua tai muuten veden kulkua hidastavaa. Istutussuunnitelma tulee esittää rakentamisluvan yhteydessä.

Rakentamisluvan yhteydessä hyväksytään hulevesien hallinta- ja viivyttyssuunnitelma, jossa tulee huomioida myös rakentamisaikaiset hulevesien hallintajärjestelmät. Hulevesien laatu ei saa heikentää rakentamisen aikana.

Hulevesien hallinta- ja viivyttyssuunnitelmassa esitellään hulevesien johtamisreitit sekä hulevesien viivyttyssuunnitelma. Tontin alueella muodostuvia hulevesiä tulee viivyttaa esimerkiksi viivytyspanneilla, -altilla, -kaivoilla tai -säiliöillä. Viivytysrakenteiden mitoitustilavuus on 1 m³/100 m² vettä läpäisemättömää pintaa kohden. Viivytysjärjestelmän tulee tyhjentyä noin 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestään. Korttelialueiden hulevedet johdetaan tonttikohdaisista suunnitelmista katualueen ojiin, painanteisiin tai hulevesiverkostoon. Puustusten kuivatusaluetta saa johtaa suoraan hulevesiverkostoon.

Ensimmäisesti hulevedet käsitellään ja hyödynnetään syntypaikoillaan. Jos hulevesiä ei voi imeyttää tai viivyttaa syntypaikoillaan, vaan vedet on johdettava viheralueilta eteenpäin, se tehdään hidastien ja viivytteen vesien kulkua ojiin, tasausalaita ja lampien avulla, joissa vesi pääsee imeytymään maahan, pidättymään kasvillisuuteen ja haihtumaan ilmaan.

Tontilla tulee suosia luonnonmukaisia hulevesien käsittelyratkaisuja.

Tämä kaava-alue kuuluu sitovan tonttijaoon alueeseen.

SALON KAUPUNKI

Maankäyttöpalvelut

Ollikkalan puutarha-alue

Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutos koskee Ollikkalan (6) kaupunginosan korttelia 48 sekä katu- ja virkistysaluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Ollikkalan (6) kaupunginosan korttelit 47 (osa), 121-125 sekä katu- ja virkistysaluetta.

Ehdotus 4.9.2025
1:1000

Voimassa oleva asemakaava, johon muutosta haetaan on vahvistettu / hyväksytty
7.12.1972, 28.5.1974, 11.12.2000

Pohjakartta täytöllä lain no. 323/2014 voimavallalla

Kartan tekijä: Ollikkalan kaupunginvaltuusto / 1/2025

Maria Laitinen

Luonnos
Ehdotusajankohta 30.5.2025 §49
Nähtävyys 28.5. - 12.6.2025
Ehdotus
Kaupunginvaltuusto ____ 202, § ____
Nähtävyys ____ 202, § ____
Kaavan hyväksyminen
Kaupunginvaltuusto ____ 202, § ____
Kaupunginvaltuusto ____ 202, § ____

Selitys 4.9.2025

Diagrammi 1655/10.02.03/2025

Asemakaavapäätös 1655/10.02.03/2025

Yleiskaavapäätös 1655/10.02.03/2025

Mittakaava 1:1000