

Ollikkalan puutarha-alue asemakaavan muutos

Kaavaluonnos oli nähtävillä 28.5.–12.6.2025

Saapuneet lausunnot 3 kpl, lisäksi ELY-keskus jätti kommentit

1. Varsinais-Suomen pelastuslaitos 10.6.2025
2. Caruna Oy 10.6.2025
3. Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo 13.6.2025
4. Varsinais-Suomen ELY-keskus 12.6.2025 (kommentit)

Kaavaluonnoksesta jätettiin kaksi huomautusta.

Palautetekstejä on voitu lyhentää.

Lausunnot ja niihin laaditut vastineet

1. Varsinais-Suomen pelastuslaitos

Kaava-alueen kunnallistekniikassa tulee toteuttaa tarvittavat pelastuslaitoksen sammutusvedenottoaikat.

Vastine: Pelastuslaitoksen sammutusvedenottoaikat kaava-alueella tarkistetaan kunnallisteknisen suunnittelun yhteydessä.

2. Caruna Oy

Nykyinen sähköverkko

Kaava-alueella sijaitsee Caruna Oy:n sähköjakeluverkkoa liitteen 1 mukaisesti. 20 kV:n kaapelit on esitetty sinisellä ja 0,4 kV:n kaapelit vihreällä värillä. Puistomuuntamot on merkitty violeteilla neliöillä. Muuntamot on esitetty kaavassa asianmukaisesti.

Vaikutukset sähköjakeluun

Kaavamuutoksen myötä sähkökäyttö alueella kasvaa. Alueella on tarvetta uusille 0,4 kV:n kaapeloinneille sekä nykyisten asuinrakentamisen alle jäävien kaapeleiden siirroille. Kasvava sähköntarve pyritään ensisijaisesti kattamaan olemassa olevilla puistomuuntamoilla.

Siirtokustannusten jako

Tarvittavat Caruna Oy:n sähköverkon komponenttien siirrot toteuttaa Caruna ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen, muuntamoiden ja muiden komponenttien siirtojen edellytys on, että niille järjestyy uudet pysyvät sijainnit.

Muuta huomautettavaa

Carunalla ei ole muuta huomautettavaa ko. kaavaluonnoksesta. Pyydämme mahdollisuutta antaa lausunto myös kaavaehdotusvaiheessa.

Vastine: Ei vastattavaa. Lausunto pyydetään ehdotuksesta.

3. Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo

Museo pitää hyvänä kaavahankkeen lähtökohtaa, jossa vanhan puutarha-alueen ominaispiirteet pyritään säilyttämään. Laadittava kasvillisuusselvitys tulee tarjoamaan tältä

kannalta tärkeää lisätietoa. Muilta osin tiedot puutarha-alueen historiasta ovat kuitenkin puutteelliset. Museo katsoo, että asemakaavamuutoksen taustamateriaalia tulee täydentää ympäristöhistoriallisella selvityksellä. Selvityksessä tulee myös inventoida alueen oleva rakennuskanta. Yhdessä kasvillisuushistoriallisen selvityksen kanssa tämä auttaa arvioimaan alueen merkittävyyttä vanhana kaupunginpuutarhana. Tämän pohjalta voi olla syytä tehdä tarkennuksia esimerkiksi uudisrakentamisen sijoitteluun tai muuhun rakentamisen ohjaukseen. Museo osallistuu mieluusti selvitystyöhön ohjaamiseen.

Vastine:

Aikataulullisista syistä ympäristöhistoriallista selvitystä ei laadita. Sen sijaan alueen historiatietoja on tarkennettu selostukseen ja kaavatyön oheisliitteiksi on lisätty asiakirjoja, joissa alueen historiaa on käsitelty. Alueen rakennuskantaa on täydennetty kaavaselostukseen.

Koska kyse on kaupunginpuutarhasta, niin puuston kasvatus on ollut jaksottaista ja sitä on siirretty uusille kasvupaikoille aina tarpeen mukaan. Näin ollen muutos on ollut jatkuvaa käytännössä koko alueella. Puiston vanhin puusto sijoittuu puretun asuinrakennuksen ympäristöön ja lienee ollut rakennuksen pihapiiriä ja siten säilynyt muuttumattomana. Itse kasvatusalueilla muutos on ollut jatkuvaa ja jäljellä oleva puusto, usein riveissä, on jäänteitä viimeisistä istutuksista. Kun aktiivinen käyttö alueella on loppunut, on jäljelle jäänyt nykyinen kasvillisuus. Kaavatyön lähtökohtana on ollut merkityksellisimmän puuston ja lajiston säilyvyys alueella. Puustokartoituksen on laatinut kaupungin puutarhuri yhdessä kaavoitustoimen maisema-arkkitehdin kanssa. Perustelut säilytettävien puiden valinnalle löytyy oheisliitteenä olevasta Puustokartoitus-raportista. Luonnollisesti kaavatyön tavoitteena oleva asunomessutoteutukseen tähtäävä tonttimäärä ja -koko johtaa ristiriitoihin tavoitteen kanssa ja siten kaikkea säilyttämiskelpoista puustoa ei voida säilyttää. Osa istutetuista puuriveistä pyritään siirtämään muille puistoalueille, mikä jo sinällään toimenpiteenä on alueen toiminnallista historiaa kunnioittava ratkaisu.

4. Varsinais-Suomen ELY-keskus

Luonnonsuojelu

Valmisteluaineistoon ei sisälly alueen luontoselvitystä, joten kaavaluonnoksen luonnonsuojelulain mukaisuutta ei ole mahdollista arvioida. ELY-keskus lausuu luonnonsuojeluvaikutusten osalta, kun luontoselvitykset ovat saatavilla. Luonnoksesta ei ole mahdollista lausua myöskään yleiskaavan luontotietojen perusteella, sillä ELY-keskuksen tietojen mukaan yleiskaavavaiheessa alueelta ei tehty luontoselvityksiä.

Ilmastonmuutos ja kiertotalous

Kaavan ilmastovaikutuksia on tunnistettu, ja kaavaluonnoksessa on useita ilmastokestävyyden kannalta hyödyllisiä määräyksiä, jotka liittyvät mm. energiaratkaisuihin, rakennusmateriaaleihin ja kasvillisuuteen. On hyvä vielä arvioida, toteuttaako kaava parhaalla tavalla kaupungin ilmastotavoitteita ja ekologisesti kestävästä kaupunkirakennetusta.

Kaavaluonnoksessa esitetty ratkaisu edellyttää kerrostalojen purkamista. Purkamisen vaikutuksiin on syytä kiinnittää enemmän huomiota. Valmisteluaineistoa olisi syytä täydentää vaihtoehtoisella suunnitelmalla, jossa nykyiset rakennukset säilytetään, ja arvioida molempien vaihtoehtojen ilmasto- ja kiertotalousvaikutukset.

Ilmastonmuutoksen hillinnän ja siihen sopeutumisen sekä myös viihtyisyyden ja virkistymisen kannalta on olennaista, että alueen nykyinen maaperä ja kasvillisuus, erityisesti puusto, säilytetään mahdollisimman laajasti. Viheralueiden muuttaminen rakentamiseen heikentää alueen hiilensidontakykyä, lisää hulevesikuormitusta ja voi voimistaa alueen lämpösaarekeilmiötä. Kaavaan olisi hyvä lisätä määräys luonnontilaisen maaperän säilyttämisestä. Puistoa koskevan /s -merkinnän määräykseen "alue, jolla ympäristö säilytetään" on hyvä täydentää, mitä alueella on tarkoitus säilyttää.

Kaavaselostuksessa on kerrottu, ettei kaavassa anneta ympäristön laatua koskevia tarkempia määräyksiä, vaan alueelle laaditaan rakentamistapaohjeet ja laatukriteerit. Näiden ohjeiden ja kriteereiden ei tule olla luonteeltaan kehottavia vaan sitovia, jotta tavoitteet toteutuvat.

Liikenne

Meluvaikutukset suunnittelualueella on asemakaavassa tutkittu EU:n ympäristömeludirektiivin mukaisen meluselvityksen avulla. ELY-keskus toteaa, että ko. selvitys ei kuitenkaan tarkkuudeltaan ole riittävä asemakaavatasoiseen suunnitteluun. Selvityksen tiedot suunnittelualueen liikennemelusta osoittavat asemakaavamuutoksen suunnitteluratkaisun osalta kuitenkin sen, että hyvällä rakennussuunnittelulla melun ohjearvot sisätiloissa tuskin tulevat ylittymään kaavaluonnoksen korttelialueilla. Asemakaavoituksessa on kuitenkin hyvä varmistua ulko-oleskelualueiden toteuttamismahdollisuuksista melun osalta terveellisiksi esimerkiksi tarkentamalla ulko-oleskelualueiden suunnittelua Somerontien varrelle osoitetuilla erillispientalotonteilla. Tienpitäjä ei vastaa melusuojauksen toteuttamisesta olemassa olevan maantien melualueelle syntyvän uudisrakentamisen osalta.

Vastine:

Luonnonsuojelu

Luontoselvitys on valmistunut ja alueelta ei löytynyt kaavassa huomioitavia kohteita. Selostukseen on tarkennettu vaikutusten arviointia. Luontoselvitys on asemakaavan oheisliitteenä.

Ilmastomuutos ja kiertotalous

Ilmastokestävyyden kannalta edullisia kaavamääräyksiä on lisätty ja osin tarkennettu. Vaikutusten arviointia on täydennetty selostukseen.

Kaava-alue on valittu asuntomessukohteeksi. Kaupunki on hyväksynyt asuntomessujen varaussopimuksen 26.5.2025 (KH §197), jossa alue on kirjattu yhtenä toteutettavana kohteena. Sopimuksen myötä on mahdollisesti lyöty lukkoon ratkaisuja, jotka edellyttävät olevan rakennuskannan purkamista, joten vaihtoehtoista tarkastelua ei tässä vaiheessa työtä enää tehdä. Kaupunginhallituksessa (25.8.2025 § 67) käsitellyn aiesopimuksen pohjalta olevat kerrostalot tullaan purkamaan.

Maapinnan säilyttämisestä on annettu määräys. /s-merkinnällä on tarkoitus säilyttää olemassa olevaa puustoa. Määräystä on tarkennettu.

Kaavan toteutusta varten perustetaan laatutyöryhmä asuntomessuorganisaation kanssa, jossa käsitellään rakentamisen laatua tonttikohtaisesti. Siten määräyksestä koskien rakentamistapaohjeita on luovuttu. Laatukriteerien osalta ei ole tarkoituksenmukaista antaa määräystä, koska ne ovat messukohtaisia ja voivat koskea mm. tonttien luovutusta tai hinnoittelua ja nämä eivät ole kaavassa ratkaistavia asioita.

Liikenne

Somerontien (maantie 52) sekä Ollikkalankadun varrella oleville tonteille on annettu erillismääräys: "Rakennettaessa uusia asuinrakennuksia, tulee näiden sijoittelussa ja julkisivurakenteissa ottaa huomioon maantien 52 sekä Ollikkalankadun aiheuttama liikennemelu. Asuinrakennusten kattorakenteiden, ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, että sisämelutasojen ohjearvot niillä täyttyvät.

Jokaisella asunnolla on oltava tarkoituksenmukaisesti näkösuojattu, asuntoon välittömästi liittyvä, maan tasossa oleva ulko-oleskelutila. Päivä- ja yöajan melutason ohjearvojen saavuttamiseksi ulko-oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten ja/tai meluesteiden suojaan maantien 52 sekä Ollikkalankadun liikennemelulta. Meluesteenä toimivan rakennuskohteen toteutuminen on varmistettava ennen asuntojen käyttöönottoa, tai ohjearvojen täyttyminen

on varmistettava muilla tavoin.”

Huomautukset ja niihin laaditut vastineet

1. Kaava-alueen naapuri

Kaavaluonnos näyttäisi tuovan yhden AKR rakennusalueen kaava-alueelle. Jos rakennus on kerrostalo, on se ilmeisesti paalutuksella tuettava ja koska maaperä on pelkkää savea, olen huolissani pientalojen matalaperustusten, viemäreiden ja vesiputkistoiden vuoksi. Jos alueelle aiotaan rakentaa kerrostalo, olisi mielestäni jo lähelle rakennettujen pientalojen omistajien ja kaupungin tehtävä yhteinen tarkastus taloihin mahdollisten vaurioiden varalta. Jo kaukolämpöverkostoiden linjojen paikkaukset aiheuttavat taloissa tärinää, kun raskaampi auto ylittää paikatun kohdan.

2. Kaava-alueen naapuri

Tahtoisimme ottaa kantaa Ollikkalan puutarha-alueen asemakaavamuutokseen ja siitä syntyviin mahdollisiin haittoihin. Asemakaavamuutoksesta käy ilmi, että omakoti asuntomme välittömään läheisyyteen on rakenteilla kerrostalo, josta mahdollisesti aiheutuu paalutustyön aiheuttamaa maan siirtymää. Huolestamme syntyy omakotitalomme perustusten mahdollinen vaurioituminen. Siksi vaadimme, että alueella oleviin taloihin suoritetaan kivijalan tarkastus/rakennekuvaus ennen rakennustöiden aloitusta jonkun virallisen tahon hoitamana ja dokumentoimana.

Vastine huomautuksiin 1 ja 2: Kaavaratkaisu tontin osalta ei sinällään tuo muutosta nykyiseen maankäyttöön. Tontille voisi nykykaavan mukaisesti rakentaa kerrostalon, joten sisällöllisesti kaava ei muutu.

Yksittäisen tontin perustamistavasta päätetään kuitenkin vasta rakentamislupavaiheessa, jossa tontille on tehty tonttikohtainen pohjatutkimus ja sen pohjalta perustamistapalausunto.

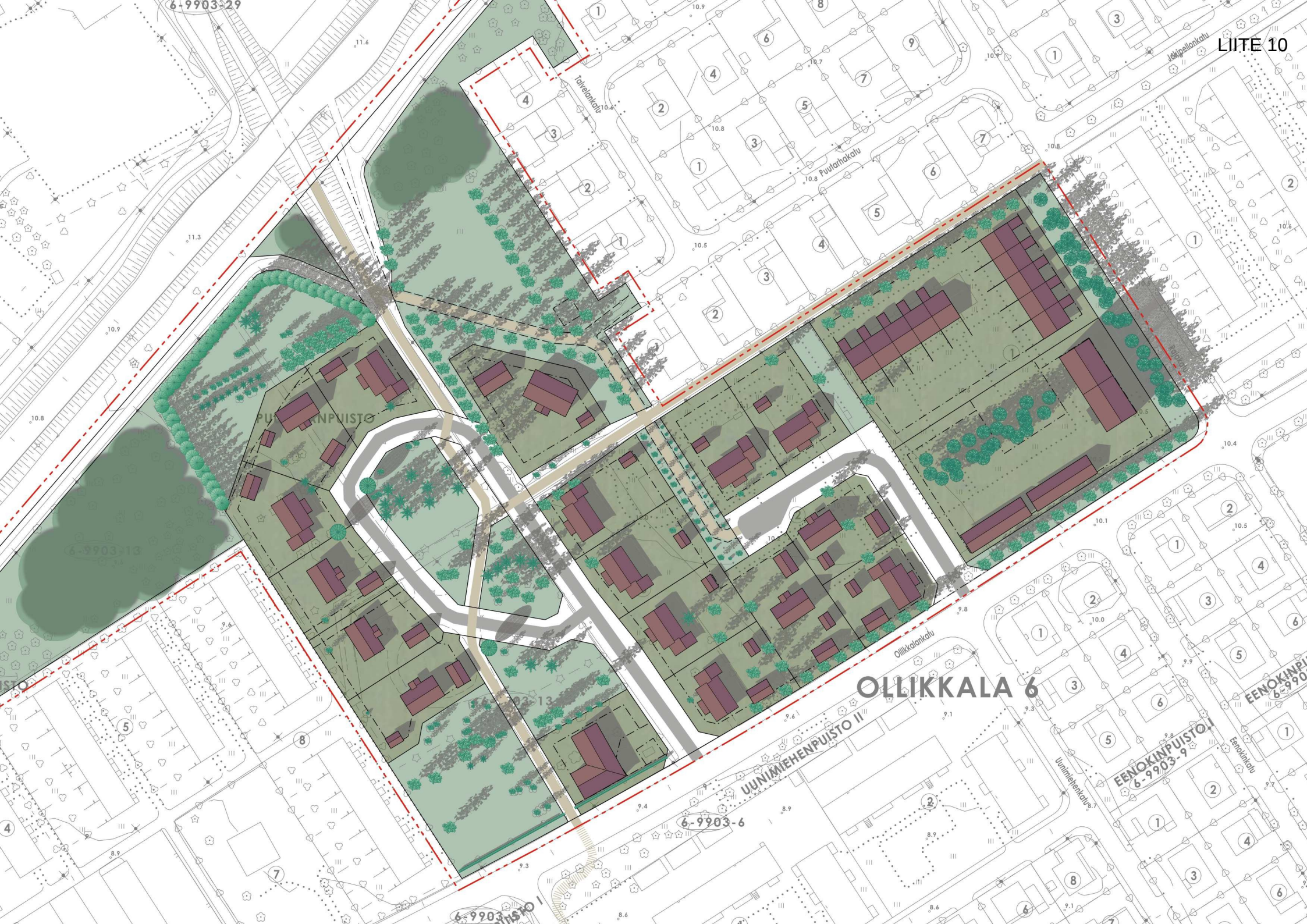
Asemakaavatasolla ei ratkaista tai oteta yksityiskohtaisesti kantaa asioihin, jotka liittyvät käytännön rakennustöiden järjestämiseen tai naapurikiinteistöihin mahdollisesti aiheutuviin rakentamisaikaisiin vaikutuksiin. Rakennustyömaan aikaisista työvaiheista, katselmuksista ja seurannasta vastaavat urakoitsijat ja muut toimijat kukin toimialallaan laissa, asetuksissa tai muissa määräyksissä esitettyjen vaatimusten mukaisesti. Naapurikiinteistöille riskialttiissa työvaiheissa urakoitsijan edustajat katselmoivat naapurikiinteistöt ennen ja jälkeen töiden mahdollisten työstä aiheutuneiden vaurioiden toteutuksiksi. Rakennuslupien yhteydessä vaaditaan pätevän geosuunnittelijan laatima pohjatutkimus ja perustamistapalausunto kustakin rakennuksesta. Pohjatutkimuksissa otetaan huomioon myös maaperän stabiliteetti.

Kaava-alueelle on laadittu rakennettavuusselvitys ja sen pohjalta ainakin yhtiömuotoisissa toteutuksissa voisi perustamistapa olla paaluttaminen ja sen osalta sovelletaan edellä mainittua.

Kaava on tehty ehdotuksen muotoon ja siihen on tehty seuraavat muutokset:

- Ilmastokestävyyden kannalta edullisia kaavamääräyksiä on lisätty ja osin tarkennettu sekä selostusta täydennetty mm. vaikutusten arvioinnin osalta.
- AKR-tontin kerrosluku on nostettu viiteen ja rakennusoikeus nostettu vastaavasti siten että rakennusoikeus riittää kerroslukua vastaavaan pohjapinta-alaan yksiportaisesti toteutettuna. Samalla rakennusala on siirretty kauemmaksi naapurirakennuksista lisäkerroksen tuoman varjostuksen välttämiseksi.
- AKR-tontille on osoitettu istutettavat alueen osat sekä leikki- ja oleskelualue.
- AH-korttelialueen kerrosluku on nostettu kahteen.

- Korttelin 47 tonttien 11 ja 12 välistä sähköjohto-rasitetta on jatkettu tontin 11 puolella siten että se liittyy olevaan sähköjohtoon kaava-alueen ulkopuolella.
- Korttelin 47 tontilta 11 on otettu suojeltava pensas-merkintä pois.
- Korttelin 122 tontille 4 on lisätty suojeltava puu-merkintä.
- VP/s-alueelle on osoitettu suojeltava alueen osa-rajaus (s-1) olevan kuusiaidan säilyttämiseksi.
- Korttelialueille on lisätty istutettavat alueen osa-merkinnät.
- Korttelien/tonttien rajoja on tarkennettu.
- Puutarhurinkujan katualueen liittymää Ollikkalankadulle on siirretty n. 1 metri länteen.
- VP-alueille on osoitettu ohjeellisia hulevesien käsittelyalueita.
- Kaavateknisiä merkintöjä on lisätty ja asemakaavamääräyksiä on täydennetty.



OLLIKKALA 6

UUNIMEHENPUISTO II

EENOKINPUISTO
6-9903-9

PUNAMIEHENPUISTO

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Salo	Täyttämispvm	3.9.2025
Kaavan nimi	Ollikkalan puutarha-alue		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	28.5.2025
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	6,7504	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	6,7504

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	6,7504	100,00	8396	0,12	0,0000	-154
A yhteensä	2,5168	37,3	8396	0,33	0,3520	-154
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	3,0946	45,8			-1,3473	
R yhteensä						
L yhteensä	1,1390	16,9			0,9953	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	6,7504	100,00	8396	0,12	0,0000	-154
A yhteensä	2,5168	37,3	8396	0,33	0,3520	-154
AR	0,4369	17,4	1311	0,30	0,4369	1311
AO	1,5883	63,1	4765	0,30	1,5883	4765
AH	0,1065	4,2	320	0,30	0,1065	320
AKR	0,3851	15,3	2000	0,52	0,3851	2000
AK	0,0000	0,0	0		-2,1648	-8550
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	3,0946	45,8			-1,3473	
VP	3,0946	100,0			0,5949	
PI					-1,9422	
R yhteensä						
L yhteensä	1,1390	16,9			0,9953	
Kadut	0,1446	12,7			0,0009	
Pihakadut	0,2994	26,3			0,2994	
Kev.liik.kadut (jk/pp)	0,6950	61,0			0,6950	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						