



Ollikkalan puutarha-alue

Asemakaavan muutos

Ehdotus 4.9.2025

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Suunnitelma

Asemakaavan muutos

Selostus koskee asemakaavakarttaa, joka on päivätty 4.9.2025.

Kaavan nimi

Ollikkalan puutarha-alue asemakaavan muutos

Suunnittelualue

Alue rajattu liitteenä olevan kartan mukaisesti (liite 1).

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.

Asianumero

1655/10.02.03/2025

Kaavan laatija

Salon kaupungin maankäyttöpalvelut, yleiskaavainsinööri Juha Mäki.

Kaavan vireilletulo

Kaavoituskatsaus 2023, 2024 ja 2025. Kaavamuutoksen vireilletulo kuulutettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) julkaisemisen ja kaavaluonnoksen nähtävillepanon yhteydessä. Vireilletulosta ilmoitettiin kaupungin verkkosivuilla sekä paikallislehdissä.

Kaavan käsittelyt

Käynnistäminen: Kaupunginhallitus 27.2.2023 §54 Kaavoituskatsaus 2023

Luonnosvaihe: Elinvoimajaosto 29.4.2025 §57 ja 20.5.2025 §69

Ehdotusvaihe: Kaupunginhallitus 22.9.2025 § x

Hyväksymisvaihe:

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Salon keskustan pohjoisosassa, Ollikkalan alueella, Somerontien itäpuolella (liite 1). 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.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Ollikkalan puutarha-alue asemakaavan muutos.

Kaupungin tavoitteena on kaavoittaa entisen puutarha-alueen tilalle asuntorakentamista ja selvittää kerrostaloalueen maankäyttö joko uudistamalla tai täydennysrakentamalla. Salon kaupunki on hakenut asuntomessuja ja tämä suunnittelualue on asuntomessujen yksi kohdealue.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	2
1.1 Tunnistetiedot.....	2
1.2 Kaava-alueen sijainti	3
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus.....	3
1.4 Selostuksen sisällysluettelo	3
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	6
2. Tiivistelmä	7
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	7
2.2 Asemakaava	7

2.3	Asemakaavan toteuttaminen	8
3.	Lähtökohdat.....	8
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	8
3.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	8
3.1.2	Luonnonympäristö.....	10
3.1.3	Rakennettu ympäristö.....	11
3.1.4	Maanomistus	24
3.2	Suunnittelutilanne	24
3.2.1	Maakuntakaava.....	24
3.2.2	Yleiskaava	25
3.2.3	Voimassa olevat asemakaavat.....	25
3.2.4	Salon kaupungin ilmasto- ja ympäristöohjelma 2021–2025	25
3.2.5	Salon kaupunkistrategia 2030 – Avaimet kaikkiin oviin.....	26
3.2.6	Kaava-aluetta koskevat muut suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	27
4.	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	28
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	28
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	29
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	29
4.3.1	Osalliset.....	29
4.3.2	Vireilletulo	29
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	30
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	30
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	30
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	32
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	33
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	33
5.	Asemakaavan kuvaus	35
5.1	Kaavan rakenne	35

5.1.1	Mitoitus.....	36
5.1.2	Palvelut.....	37
5.1.3	Hulevedet	37
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	37
5.3	Aluevaraukset.....	38
5.3.1	Korttelialueet.....	38
5.3.2	Muut alueet	39
5.4	Kaavan vaikutukset	39
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	39
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	43
5.4.3	Muut vaikutukset	47
5.5	Ympäristön häiriötekijät	49
5.6	Kaavamerkinnät ja -määräykset.....	49
5.7	Nimistö	49
6.	Asemakaavan toteutus	50
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	50
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	50
6.3	Toteutuksen seuranta	51

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1.	Sijaintikartta
Liite 2.	Osayleiskaavakartta
Liite 3.	Ote ajantasa-asemakaavasta
Liite 4.	Ote poistuvasta kaavasta
Liite 5.	Maanomistuskartta
Liite 6.	Asemakaavaluonnos 28.3.2025 (pienennös 1:3000)
Liite 7.	Asemakaavakartta (pienennös 1:3000)

- Liite 8. Asemakaavamerkinnot ja -määräykset
- Liite 9. Saatujen palautteiden tiivistelmät vastineineen
- Liite 10. Havainnekuva
- Liite 11. Asemakaavan seurantalomake
- Liite 12. Tonttijakokartta

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 13.5.2025
- Salon seudun maakuntakaava
- Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava
- Luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava
- Museon informaatioportaali <https://mip.turku.fi>
- Kulttuuriympäristön palveluikkuna <https://www.kyppi.fi>
- Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY <https://www.rky.fi>
- Suomen väylät <https://suomenvaylat.vayla.fi>
- Salon kaupungin ilmasto- ja ympäristöohjelma 2021–2025
- Salon kaupunkistrategia 2030 – Avaimet kaikkiin oviin
- Ollikkalan puutarha-alue historia-selvitys, Maankäyttöpalvelut 2023
- Puustokartoitus, Puusepänpuiston länsiosa, Ollikkala 18.9.2024
- Ollikkalan puutarha-alueen luontoselvitys 25.8.2025
- Ollikkalan puutarha-alue, rakennettavuus-selvitys 28.7.2025
- Selvitys alueen happamista sulfaattimaista, Ollikkalankatu 42, Salo-lausunto 8.8.2025

2. Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan laadinta sisältyi Salon kaupunginhallituksen 27.2.2023 § 54 hyväksymään kaavoituskatsaukseen vuodelle 2023. Kaavahanke oli mukana myös Kaavoituskatsauksessa 2024 ja 2025. Kaava laaditaan kaupungin aloitteesta.

Elinvoimajaosto käsitteli alueen kaavaluonnosta 29.4.2025 ja palautti sen äänestyksen jälkeen uudelleenvalmisteluun. Luonnoksen uudelleen käsittely oli 20.5.2025 §69, jonka jälkeen se hyväksyttiin nähtävillesantavaksi. Vireille tulosta ilmoitettiin kuulutuksella 28.5.2025. Kaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli laatimisvaiheen kuulemista varten nähtävillä 28.5. – 12.6.2025. Laatimisvaiheen kuulemisen yhteydessä annettiin kolme lausuntoa, yksi kommentti ja kaksi huomautusta.

Kaavamuuos oli ehdotusvaiheessa nähtävillä x. x. – x.x.2025. Täydentyy...

Kaavaluonnoksesta saatu palaute sekä siihen laaditut vastineet ovat asemakaavaseloituksen liitteenä (liite 9).

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muuos laaditaan mahdollistamaan pientaloasutuksen laajeneminen käytöstä poistuneelle kaupungin puutarha-alueelle ja viereiselle asuinkerrostalojen alueelle. Salon kaupunki on hakenut asunomessuja ja tämä suunnittelualue on asunomessujen yksi kohdealue.

Asemakaavassa on alueelle osoitettu neljä erillispientalojen korttelialuetta (AO), yksi rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR) sekä yksi asuinkerrostalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AKR). Alueelta on varattu tontti yhteisöotaloa varten ja se on merkitty asumista palvelevaksi yhteiskäyttöalueeksi (AH).

Korttelialueiden välille on osoitettu puistoalueita (VP). Puutarha-alueen osilla, joilla halutaan säilyttää oleva puusto sellaisenaan, on käytetty lisämerkintänä /s (alue, jolla ympäristö säilytetään). Somerontien ja pientaloalueiden välinen alue on osoitettu puistona (VP).

Puutarha-alueen ympärille sijoituville korttelialueille ajetaan pihakadun kautta ja tehokkaamman maankäytön alueet kytkeytyvät alueelliseen liikenneverkkoon uuden tonttikadun kautta. Alueen läpi pohjois-eteläsuunnassa kulkeva Puutarhurinpolku linjataan

uudestaan siten, että se mutkittelee puutarha-alueen säilytettävien puuryhmien lomasta ja liittyy Ollikkalankatuun kohdassa, josta sen jatkuvuus jokirantaan on selkeämpi.

Kaava-alueen pinta-ala on n. 6,75 ha, josta korttelialuetta on n. 2,52 ha, virkistysaluetta n. 3,10 ha ja katualue n. 1,14 ha. Tehokkuusluku erillispientalojen ja rivitalojen korttelialueilla on 0.30 ja kerrostalotontilla on osoitettu kiinteä rakennusoikeus 2000 k-m². Rakennusoikeus koko kaava-alueella on n. 8400 k-m².

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan lainvoimaistumisen jälkeen. Tavoitteena on kaavan valmistuminen alkuvuoden 2026 aikana. Tonttien luovuttaminen tapahtuu välittömästi kaavan valmistuttua ja toteuttaminen kunnallistekniikan valmistuttua siten, että alueella olisi asuntomessuvalmius kesään 2028 mennessä.

3. Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijoittuu rakennetun ympäristön keskelle. Alueella on kolme osin maanpäällisen kellarikerroksen omaavaa 3-kerroksista vuokrakerrostaloa, jotka on rakennettu 1970-luvulla. Alueelta on purettu yksi vastaava talo 2005-2006. Kerrostalojen edessä on laajat, osin hyvää vauhtia umpeenkasvamassa olevat piha-alueet ja Ollikkalankadun varressa laaja tien suuntainen päällystämätön pysäköintialue. Piha-alueiden oleskelufasilitetit kuvastavat pelkistettyä todellisuutta-tyylin koulukuntaa. Kuvissa 1 ja 2 näkyvä omakotitalo on purettu vuoden 2024 aikana. Entisen kaupungin puutarhan alueelta on purettu omakotitalo sekä 2 kpl kasvihuoneita vuonna 2023. Puretut rakennukset näkyvät kuvissa 1 ja 2. Puutarha-alueen viimeinen, varastokäytössä oleva rakennus, on suunniteltu purettavaksi vuoden 2025 aikana. Puutarha-alueen ympärillä kulkee täysikasvuiseksi päästettyä kuusiaitaa, johon on jouduttu avaamaan aukkoja huonokuntoisten puiden poistamisen johdosta.

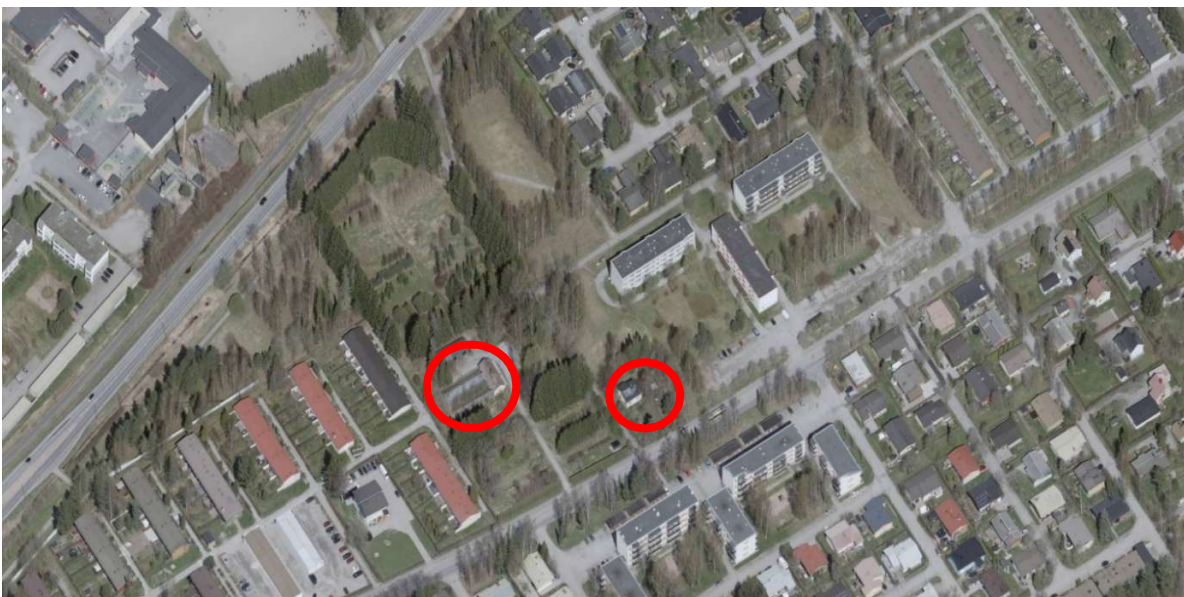
Somerontien varressa kulkee jalankulku- ja pyöräilyväylä, joka alkaa kaava-alueen pohjoisimmasta osasta ja jatkuu aina kaupungin keskustaan asti katkeamattomana. Väylän ja maantien välisellä alueella on istutettua matalaa pensaskasvillisuutta. Väylän itäpuolella on monilajista puustoista ympäristöä sekä 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.



Kuva 1. Suunnittelualue ilmakuvasa toukokuulta 2023. Kaavarajaus näkyy haalealla vihreällä.

© Salon kaupunki



Kuva 2. Suunnittelualueen rakennettu osa viistoilmakuvasa toukokuussa 2023. Puretut rakennukset on merkitty punaisella ympyrällä. © Salon kaupunki

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne, maisemakuva

Alue ei sijoitu maisemallisesti merkittävään kokonaisuuteen, eikä alueella ole erityistä roolia laajemmassa maisemakuvassa. Entistä puutarha-aluetta kiertävä kuusialta on maisemassa selkeimmin korostuva tekijä. Oleva täysikasvuinen puusto kiertää rakennettuja alueita ja siten ne pehmentävät kerrostalojen massiivisuutta maisemassa.

Luonnonolot

Suunnittelualueen maaperä on tasainen. Kaava-alueen maastonmuodot viettävät koillisesta lounaaseen matalimman kohdan ollessa +9 mmpy ja korkeimmillaan +12 mmpy aivan kaava-alueen koilliskulmassa. Etäisyyttä näillä pisteillä on n. 720 m. Rakennettavan alueen korko vaihtelee välillä +9,5 – 10,5 mmpy.

Alueen pohjamaalaji on savi (Sa). Alueen maaperästä merkittävin osa on erilaatuista viheraluetta; alueen sisäiset väylät ja kerrostalojen pysäköintialueet ovat sorapintaisia, asfalttia on ainoastaan kevyen liikenteenväylillä.

Alueelle on laadittu rakennettavuus-selvitys kesällä 2025. Selvitysalue käsitti lähinnä rakennettavaksi osoitettavat alueet. Selvityksessä todetaan alueen rakennettavuudesta seuraavaa:

”Alueella on pinnan täyttö-/kasvukerroksen alla n. 24-28 m paksu pehmeä savikerros, joka rajautuu alapinnastaan moreeniin. Pinnan täyttökerros on paikoitellen n.1-3 m paksu. Alueen pohjamaa on tutkimusten perusteella herkästi kokoonpuristuvaa savea. Alueen rakennettavuus on heikko.

Alueelle voidaan mahdollisesti perustaa kevyitä rakennuksia/rakennelmia maanvaraisesti, mikäli niille sallitaan tasaisia pitkäaikaisia painumia. Muutoin rakennukset perustettava moreenin varaan lyötyjen tukipaalujen varaan. Alue- ja piharakentamisessa varauduttava stabilointiin tai kevennysmateriaalien käyttöön.”

Rakennettavuus-selvityksen pohjatutkimuksen yhteydessä otettiin kahdesta pisteestä näytteet mahdollisten happamien sulfaattimaiden kartoittamiseksi. Näytteiden analysoinnin perusteella maa-aines alueella on happamaa sulfaattimaata. Otetut näytteet sijaitsivat rakennettavan alueen länsi- ja itäpuolilla. Viitearvon ylittävää sulfaattia havaittiin 2–3 metrin syvyydellä. Näin ollen on todennäköistä, että myös muualla kaava-alueella esiintyy happamia sulfaattimaita tällä syvyydellä.

Alueen rikkain kasvillisuus sijoittuu entisen kaupungin puutarhan alueelle; alueella sijaitsee n. 30 eri puulajia. Puutarhan aluetta ympäröi suurimmaksi osaksi kohtalaisen vanha, korkea kuusialta, johon on jouduttu avaamaan aukkoja huonokuntoisten puiden poistamisen johdosta. Mainittavia jalopuita ovat muun muassa metsätammi, kynäjalava, vuorijalava, metsälehmus, metsävaahtera ja punasaarni. Erikoisimpia lajeja ovat japaninsiipipähkinä, mantšurianjalopähkinä ja pennsylvanianvaahtera. Alueella kasvaa myös kahta vieraslajia: siperianpihtaa sekä saarnivaahteraa. Ollikkalankadun puolella puutarha-alueita rajaa hoidettu, hyväkuntoinen kuusialta.

Ollikkalankadun varressa kasvaa vaahterarivi. Kerrostaloalueella on useita koivuja riveissä sekä ryhmissä. Somerontien varren puistoalueilla kasvaa useita tavanomaisia havu- ja lehtipuulajeja. Puutarhurinpolun koillispuolisen kentän ympärillä kulkee koivurivi. Kaikkineen alueen puusto on täysikasvuista ja kookasta.

Luonnon monimuotoisuus

Alueelle on laadittu luontoselvitys kesällä 2025, jonka mukaan alueelta ei löytynyt yhtään metsälain erityisen tärkeää elinympäristöä, luonnonsuojelulain suojaamaa luontotyyppiä, vesilain suojaamaa pienvettä tai METSO -kriteerit täyttävää kohdetta. Luontoarvoiltaan merkittäviä muitakaan luontotyyppi- tai kasvillisuuskohteita ei ole.

Vesistöt ja vesitalous

Kaava-alueella ei ole vesistöjä eikä kaava-alue sijoitu pohjavesialueelle. Alueella on hulevesiviemärointi, jonka kautta valumavedet ohjataan alueen läheisyydessä kulkevaan Uskelanjokeen.

Luonnonsuojelu

Kaava-alueella eikä sen lähiympäristössä ole suojelukohteita.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaava-alueella asuu 98 asukasta. Ollikkalan kaupunginosassa asuu n. 4050 asukasta, joista n. 1050 Ollikkalan alueella (Somerontien ja Uskelanjoen välisellä alueella). Alueella ei ole ollut uudisrakentamista eikä uusia rakennuslupia vireillä.

Kaavan toteutuessa täysimittaisesti kaava-alueelle voisi muuttaa n. 130 asukasta. Nykytilanteeseen nähden muutos tulee olemaan väestörakenteessa.

Yhdyskuntarakenne

Kerrostaloalue on valmistumisajankohdalleen ominainen väljästi rakennettu kokonaisuus, jossa kerrostalot rajaavat isoa, avointa pihaa ja pysäköinti on keskitetysti kokoojakadun varressa. Väljyyttä korostaa kahden kerrostalon toteutumattomuus (toinen on purettu ja toista ei ole koskaan rakennettu, koska tontilla oli osin omakotitalo, joka vasta viime vuosina siirtynyt kaupungin omistukseen. Talo on purettu 2024). Alueen voimassa oleva rakennusoikeus on 8550 k-m².

Entinen puutarha-alue ei ole nykyisen kaavan mahdollistamaa avointa puistoaluetta vaan sitä vaivaa sulkeutuneisuus, joka osin johtuu aluetta tiukasti rajaavista kuusialdoista. Somerontien varren puistoalueen rooli on lähinnä asunto- ja liikennealueen välistä suojapuustoa.

Kaupunki-/ja taajamakuva

Kaupunkikuvallisesti alueen yleisilme kertoo vahvasta ajallisesta kerrostumasta. Alueen lähiympäristössä ei ole rakennettu uutta ja ilme on hyvin 1970-lukulainen, jolloin alue on pääsääntöisesti rakentunut. Kaavamuutoksella alueen ilme modernisoituu osittain; asuntomessuille tyypillistä on toteutuvan rakennuskannan ajanhenkisyys.

Asuminen

Kaava-alueella on kolme asuinkäytössä olevaa vuokrakerrostaloa, joissa on yhteensä 76 asuntoa. Kaava-alueen ympäristö on pääsääntöisesti asuinaluetta; omakotitaloaluetta pohjoisessa ja kaakossa ja rivitaloaluetta koillisessa ja etelässä. Aivan aluetta vastapäätä Ollikkalankadun toisella puolella on vastaavanlainen 1970-luvun kerrostaloalue samantyyllisellä toteutuksella, jossa kaikki viisi taloa on toteutettu.

Palvelut, Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Alueella ei ole yritystoimintaa, työpaikkoja eikä palveluita. Lähimmät palvelut ovat aivan Somerontien toisella puolella, jonne on alueelta suora kevyen liikenteen yhteys alikulun kautta. Alueella on mm. koulu, päiväkotiki sekä pieni lähikauppa. Kaikki nämä sijaitsevat kävelyetäisyydellä.

Lähin työpaikka-alue on Valurin työpaikka-alue, joka sijaitsee Somerontien toisella puolella ja matkaa sinne on n. 0,5-1 km.

Salon keskustaan on n. 1,5 kilometriä ja siellä on kaupunkitason palvelut. Keskustan palvelut ovat hyvin saavutettavissa.

Virkistys

Alueen laajin puisto on entinen puutarha-alue, mutta sen virkistyskäyttö lienee vähäistä alueen suljetun luonteen vuoksi. Somerontien varren puisto on lähinnä suojaviheralueityyppinen ja alueella sijaitsee Somerontietä myötäilevä jalankulku- ja pyöräilyväylä. Kaava-alueen koillisosassa puistoalueella on leikkipaikka, mutta sen sijainti melualueella ei ole paras mahdollinen. Aivan alikulun läheisyydessä on pieni pelikenttä.

Suunnittelualueen läheisyydessä on Uskelanjoen varren viheralueita ja ulkoilureittejä, jotka tarjoavat mahdollisuuksia virkistyskäyttöön. Joen varressa kulkee kevyen liikenteen kulkureitti aina kaupungin keskustaan saakka.

Suunnittelualueelta lähtee laajempi kevyen liikenteen reitistö pohjoiseen Somerontien alikululta Vanutehtaanmäen metsiin katkeamattomana yhteytenä. Reitistön epäjatkuvuuskohta on kaava-alueella reitin päättyessä Ollikkalankatuun, josta se ei selkeänä käytävänä jatku jokirantaan. Kaavatyön yhtenä tavoitteena on tarkastella tätä epäjatkuvuuskohtaa.

Liikenne

Kaava-alue kytkeytyy suoraan alueen keskeisimpään kokoojakatuun, Ollikkalankatuun. Ollikkalankatu liittyy Somerontiehen (kantatie 52) etelämpänä ja pohjoisempana Niinistönkadun kautta. Kaava-alueella ei ole katuja, sen sijaan alueella kulkee useita risteäviä kävely- ja polkupyöräilyä alueen läpi.

Joukkoliikenne kulkee sekä Somerontiellä sekä Ollikkalankadulla, joukkoliikennepysäkit molemmilla väylillä sijaitsee aivan kaava-alueen vieressä. Väylillä kulkee kaksi linjaa, numerot 21 ja 404. Päivittäisiä arkivuoroja on 3-5 kpl. (404) ja 11 kpl. (21), vuorot ovat lähinnä koulukuljetuksia. Kesäkaudella vuoromäärä on pienempi.

Kaavatyössä ratkaistavia asioita on uusien tonttien liikenne sekä jalankulku- ja pyöräilyväylän jatkuvuus alueen kautta jokirantaan.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaava-alueella eikä sen lähiympäristössä ole suojelukohteita.

Rakennusinventointi

Ollikkalankatu 44 a-c

Ollikkalankatu 44:n kerrostalo on valmistunut 1977. Rakennus on ajalleen ominainen betonirakenteinen hissitön kerrostalo. Talossa on kolme kerrosta ja kolme porraskäytävää.

Lisäksi talossa on osin maanpäällinen kellari, jonne on kulku porraskohtaisesti pihan puolelta. Talo on tasakattoinen, mustalla huopakatteella. Talossa on 27 asuntoa. Talossa on kaukolämpö.

Ulkovuoraus on poimutettua mineriittilevyä, ikkunankarmit ovat valkoisia ja ikkunapellit ovat valkoisia. Tehostevärinä ikkunariveillä on sininen. Parvekkeilla tehosteväri on keltainen. Kivijalka on betonia. Talossa ei ole huoneistokohtaisia parvekkeita, vaan porraskäytävissä sisäänkäyntien yläpuolisissa kerroksissa on yleisessä käytössä olevat parvekkeet. Rakennus on ulkoisesti alkuperäisessä asussaan.





Kuvat 3-7. Ollikkalankatu 44 a-c. Kuvat: Juha Mäki

Ollikkalankatu 44 d-f

Ollikkalankatu 44:n kerrostalo on valmistunut 1978. Rakennus on ajalleen ominainen betonirakenteinen hissitön kerrostalo. Talossa on kolme kerrosta ja kolme porraskäytävää. Talo on tasakattoinen, mustalla huopakatteella. Talossa on 22 asuntoa. Talossa on kaukolämpö.

Ulkovuoraus on poimutettua mineriittilevyä, ikkunankarmit ovat valkoisia ja ikkunapellit ovat valkoisia. Tehosteväriä ikkunariveillä on punainen. Parvekkeilla tehosteväri on keltainen. Kivijalka on betonia. Talossa ei ole huoneistokohtaisia parvekkeita, vaan porraskäytävissä

sisäänkäyntien yläpuolisissa kerroksissa on yleisessä käytössä olevat parvekkeet. Rakennus on ulkoisesti alkuperäisessä asussaan.





Kuvat 8-12. Ollikkalankatu 44 d-f. Kuvat: Juha Mäki

Ollikkalankatu 46

Ollikkalankatu 46 kerrostalo on valmistunut vuonna 1974. Rakennus on ajalleen ominainen betonirakenteinen hissitön kerrostalo. Talossa on kolme kerrosta ja kolme porraskäytävää. Lisäksi talossa on osin maanpäällinen kellari, jonne on kulku porraskohtaisesti pihan puolelta. Talo on tasakattoinen, mustalla huopakatteella. Talossa on 27 asuntoa. Talossa on kaukolämpö.

Rakennus poikkeaa ulkoasultaan viereisistä merkittävästi: julkisivu on uusittu kokonaan 2015. Samassa yhteydessä rakennettiin kellarikerroksen varastoihin katokset.

Ulkovuoraus on vaalean ruskeaa rappausta, ikkunankarmit ovat valkoisia ja ikkunapellit ovat tummanruskeita. Tehosteväriä ikkunariveillä on ruskea. Kivijalka on betonia. Talossa on pintaremontin yhteydessä asennettu huoneistokohtaiset parvekkeet, lisäksi porraskäytävissä sisäänkäyntien yläpuolisissa kerroksissa on yleisessä käytössä olevat parvekkeet. Parvekkeen kaiteet ovat lasitettuja.





Kuvat 13-17. Ollikkalankatu 46. Kuvat: Juha Mäki

Talousrakennukset

Kerrostaloalueella on yksi talousrakennus, jossa on taloyhtiöiden kierrätyspisteet eri lajikkeille. Rakennus on valmistunut vuonna 2010 ja sen pinta-ala on 55 m². Rakennuksen runko on terästä ja julkisivut metallilevyä. Rakennus on harjakattoinen peltisellä poimulevykatteella. Kivijalka on betonia.



Kuvat 18-21. Ollikkalankatu 44-46:n talousrakennus. Kuvat: Juha Mäki

Puutarha-alueella on jäljellä yksi talousrakennus, kaikki muut alueella sijainneet rakennukset on purettu. Rakennus on valmistunut vuonna 1947 ja sen pinta-ala on 120 m². Rakennusta on mahdollisesti laajennettu myöhemmin länteen ja sinne on tehty puulla lämmitettävä tila. Rakennuksen runko on puuta ja julkisivut puuta. Rakennus on harjakattoinen huopakatteella. Kivijalka on läntisessä osassa betonia, vanhempi osa on maavarainen.





Kuvat 22-25. Puutarha-alueen viimeinen rakennus: varastona toimiva talousrakennus. Kuvat: Juha Mäki

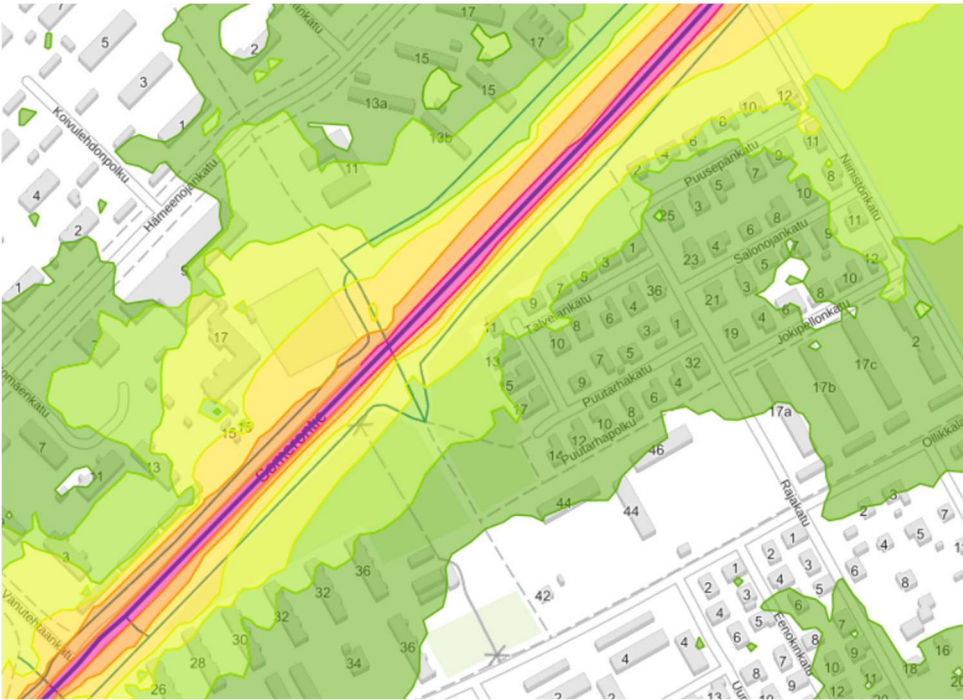
Tekninen huolto

Kaava-alue kuuluu kaupungin teknisten verkostojen piiriin. Alueella ja sen kautta kulkee vesi- ja viemäriputkia, sähköjohtoja, kaukolämpöputki, tietoliikennekaapeleita sekä hulevesiverkostoa. Kaava-alueella sijaitsee kolme puistomuuntamo.

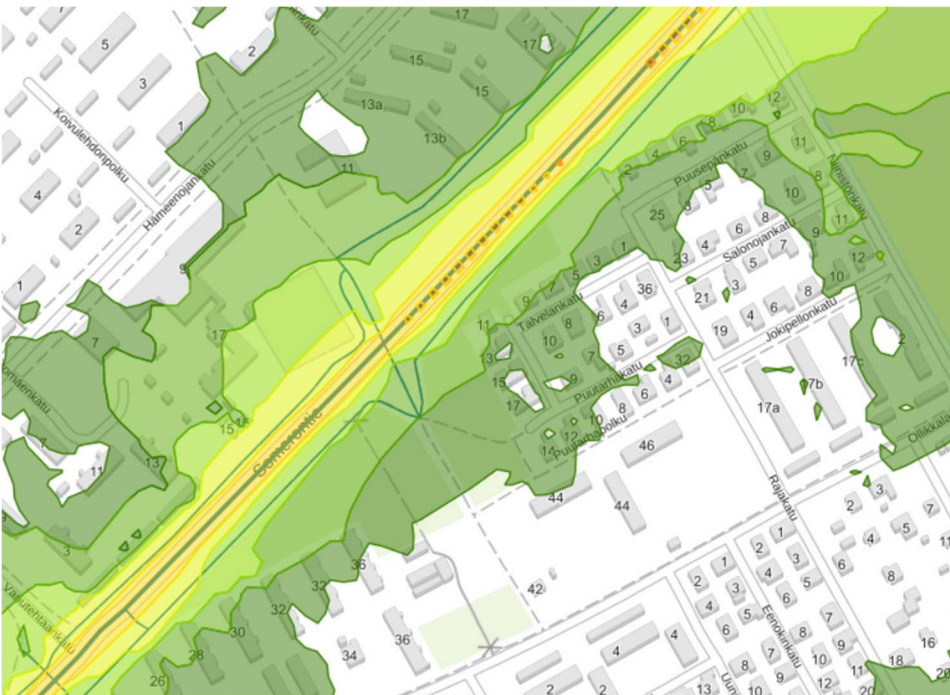
Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueella sijaitsevasta puustosta merkittävimmät lajit ja kokonaisuudet erityisesti puutarha-alueelta pyritään säilyttämään, mutta myös muilla rakennettavilla alueilla tähdätään olevan puuston säästymiseen. Hulevesien hallinta on osa kaavaratkaisua.

Alue sijoittuu Somerontien varteen ja tien varsi-alueilla jo nykytilanteessa ylittyy Valtioneuvoston päätöksen mukaiset melutason ohjearvot. Kuvassa 26 on esitetty päiväarvot ja kuvassa 27 yöarvot. Tummin vihreä yöarvoissa kuvastaa arvoja 40-45 dB, asteikko 5 dB:n välein.



Kuva 26. Kuvakaappaus Väyläviraston karttapalvelusta tasolta: Melun ekvivalenttitaso (päivä) maantiet ja kadut 2022. Lähde: Digiroad, Väylävirasto. Aineisto on ladattu Väyläviraston Lataus- ja katselupalvelusta 13.3.2025 lisenssillä CC 4.0 BY. <https://suomenvaylat.vayla.fi/>



Kuva 27. Kuvakaappaus Väyläviraston karttapalvelusta tasolta: Melun ekvivalenttitaso (yö) maantiet ja kadut 2022. Lähde: Digiroad, Väylävirasto. Aineisto on ladattu Väyläviraston Lataus- ja katselupalvelusta 13.3.2025 lisenssillä CC 4.0 BY. <https://suomenvaylat.vayla.fi/>

Sosiaalinen ympäristö

Alueen nykyinen asukaspohja koostuu kerrostalojen vuokralaisista, muun lähiympäristön ollessa omistusasuntoja. Alueen eteläpuolella on viisi vuokrakerrostaloa. Alueella asuu ihmisiä eri väestöryhmistä.

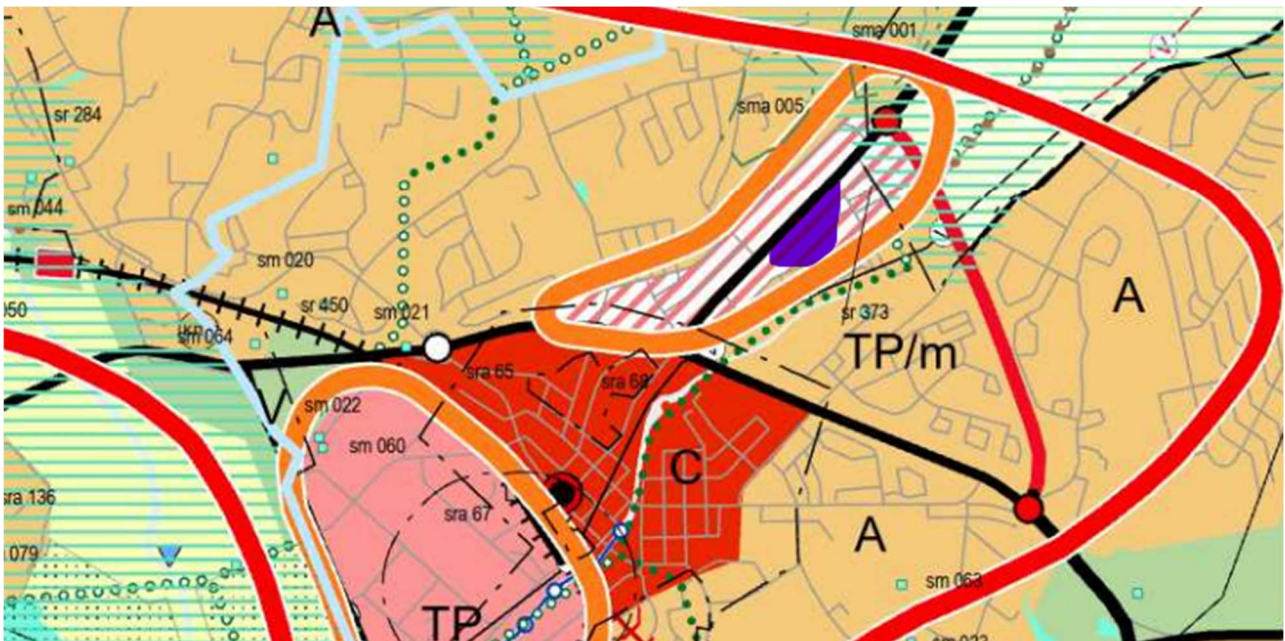
3.1.4 Maanomistus

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

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

Varsinais-Suomen vahvistettujen ja hyväksyttyjen 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 28. Ote maakuntakaavojen yhdistelmästä. Suunnittelualue on viitteellisesti violetilla.

3.2.2 Yleiskaava

Suunnittelualueella 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. Liite 2.

3.2.3 Voimassa olevat asemakaavat

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), puistoaluetta (VP, PI) ja jalankululle varattua katualuetta. Liite 3.

3.2.4 Salon kaupungin ilmasto- ja ympäristöohjelma 2021–2025

Ilmasto- ja ympäristöohjelmassa on neljä päätavoitetta: Hiilineutraalius 2035, kiertotalouden edistäminen, kukoistava luonnon monimuotoisuus ja lähivesistä huolehtiminen. Näitä tavoitteita edistetään asetetuilla toimenpiteillä.

Tähän asemakaavatyöhön kohdistuvia toimenpiteitä ovat:

- Kaupungin omassa perusrakenteessa olemassa olevat kaava-alueet pyritään hyödyntämään ennen uusien aloittamista.
- Parannetaan pyöräily- ja kävelyinfrastruktuurin laatua ja kehitetään pyöräilyverkostoa kokonaisuutena.
- Parannetaan kävelijöiden ja pyöräilijöiden liikenneturvallisuutta.
- Yhdyskuntarakenteen eheyttäminen kolmella tasolla: keskustaajama, aluekeskukset ja kylät.
- Asetetaan jokaiselle kaavahankkeelle ilmasto- ja ympäristötavoitteet ja verrataan niitä ohjelmassa asetettuihin tavoitteisiin.
- Otetaan käyttöön ilmastokestävän kaavoituksen tarkistuslista (KILVA).
- Asemakaavamääräyksiä laadittaessa sisällytetään ilmasto- ja ympäristötavoitteet.
- Tarkistetaan kaupungin hulevesiohjelma ja toteutetaan sen toimenpiteitä.

- Laajennetaan asukkaiden mahdollisuuksia ulkoilu- ja virkistyspalveluiden hyödyntämiseen.

3.2.5 Salon kaupunkistrategia 2030 – Avaimet kaikkiin oviin

Salon kaupungin perustehtävänä on kehittää alueensa elinvoimaa, edistää asukkaiden hyvinvointia ja vahvistaa kuntalaisten osallistumista ja yhteisöllisyyttä. Strategiassa esiin nousevia teemoja, jotka koskevat tätä asemakaavaa 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 yritys kentästä, todellisesta yhteistyöstä, viihtyisästä keskustasta ja vireistä kylistä.

Hyvinvoiva Salo: Hyvinvoiva Salo tarjoaa mahdollisuudet hyvään elämään, jatkuvaan oppimiseen, mielekkääseen 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 ennaltaehkäisevät palvelut. Salo toimii ekologisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävästi.

Päämääriä toteutetaan **työavaimilla**, joita ovat tämän kaavatyön osalta:

Salon työavain:

Ei tätä kaavaa koskevia kirjauksia eikä strategisia tavoitteita.

Salon kotiavain:

Elinvoimainen Salo: Tuo ja juurruttaa Saloon uusia työntekijöitä ja opiskelijoita, jotka luovat kaupunkiin uutta toimeliaisuutta ja vireyttä. Pitää huolta nykyisten asukkaiden viihtyvyydestä ja pysyvyydestä.

Kestävän talouden Salo: Uudet asukkaat tuovat mukanaan lisää verotuloja, mikä kasvattaa kaupungin kantokykyä ja ponnistusvoimaa kehittämislle huomioiden ekologinen, sosiaalinen ja kulttuurinen kestävyys.

Työavaimen strategisista tavoitteista voi nostaa tämän kaavatyön osalta seuraavat:

- Lisäämme kuntalaisten mahdollisuuksia vaikuttaa viihtyisään asuin- ja kaupunkiympäristöön sekä edistämme kuntalaisten sujuvaa arkea.
- Huolehdimme riittävästä kaavoituksesta ja tonttitarjonnasta hyvin saavutettavilla alueilla.
- Tarjoamme monipuolisia asumismahdollisuuksia sekä vakituiseen että vapaa-ajan asumiseen.
- Parannamme kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä.

Salon palveluavain:

Ei tätä kaavaa koskevia kirjauksia eikä strategisia tavoitteita.

Salon vapaa-ajan avain:

Ei tätä kaavaa koskevia kirjauksia eikä strategisia tavoitteita.

KÄRKIHANKKEET:

Kaava-aluetta koskeva kärkihanke strategiassa on **mahdollistava maankäyttö**.

Mahdollistava maankäyttö: Salon kaupungin elinvoiman takaamiseksi strategiakaudella parannetaan kaavoituksen sujuvuutta, vauhditetaan keskustan kehittämistyötä sekä huolehditaan taajamien tarkoituksenmukaisesta maankäytöstä. Kaupunki hyödyntää moottoritien läheisyyttä kaavoittamalla sekä yritys- että asuintontteja liittymien läheisyyteen. Salo päättää Asuntomessujen hakemisesta sekä hyväksyy Salon keskustavision 2030 vuoden 2023 aikana.

3.2.6 Kaava-aluetta koskevat muut suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

- Maakuntakaava
- Yleiskaava
- Voimassa olevat asemakaavat
- Alueelle laaditut asemakaavaluonnokset
- Rakennusjärjestys kv 14.12.2020
- Pohjakartta, tarkistettu 4.2.2025
- Kt 52 rakentaminen välillä mt 110 – vt 1, Salo-tiesuunnitelman valmisteluaineisto
- Varsinais-Suomi – Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet VAMA 2021 (Ympäristöministeriö, SYKE 2021)

- Salon seudun rakennettu kulttuuriympäristö ja maisema (SARAKUM 2000-2004): Salon kulttuuriympäristö ja arvot-raportti
- Yleiskaavallinen ohjelma YKO 2040 - Yleistieto- ja kehittämisidearaportti 30.6.2023
- Salon yleiskaavallinen ohjelma - Maankäytön rakennemalli 2030 (2013)
- Salon ilmasto- ja ympäristöohjelma 2021-2025
- Salon kaupunkistrategia 2030 – Avaimet kaikkiin oviin
- Puustokartoitus, Puusepänpuiston länsiosa, Ollikkala 18.9.2024
- Ollikkalan puutarha-alue historia-selvitys, Maankäyttöpalvelut 2023
- Ollikkalan puutarha-alueen luontoselvitys 25.8.2025
- Ollikkalan puutarha-alue, rakennettavuus-selvitys 28.7.2025
- Selvitys alueen happamista sulfaattimaista, Ollikkalankatu 42, Salo-lausunto 8.8.2025

Sähköiset tietolähteet

- Kulttuuriympäristön palveluikkuna: www.kyppi.fi
- Museoviraston karttapalvelu: <https://kartta.museoverkko.fi/>
- Maanmittauslaitoksen paikkatietoikkuna: <https://kartta.paikkatietoikkuna.fi/>
- Suomen ympäristökeskuksen karttapalvelut: https://www.syke.fi/fi-FI/Avoin_tieto/Karttapalvelut
- Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY-palvelu: www.rky.fi
- Vanhat kartat-palvelu: <https://vanhatkartat.fi/>
- Väyläviraston karttapalvelu: <https://suomenvaylat.vayla.fi/>

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavamuutoksen tarve on noussut esiin kaupungin strategisten tavoitteiden ja alueen kehitystarpeiden vuoksi. Asemakaavan muutos laaditaan mahdollistamaan pientaloasutuksen laajeneminen käytöstä poistuneelle kaupungin puutarha-alueelle ja viereiselle asuinkerrostalojen alueelle. Salon kaupunki on hakenut asuntomessuja ja tämä suunnittelualue on asuntomessujen yksi kohdealue.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavamuutostyö on lähtenyt kaupungin aloitteesta. Asemakaavan laadinta sisältyi ensimmäisen kerran vuoden 2023 Kaavoituskatsaukseen Ollikkalan puutarha-alue-nimisenä asemakaavahankkeena. Hanke on mukana myös kaupunginhallituksen 24.3.2025 hyväksymässä Kaavoituskatsaus 2025:ssä. Alueen kehittämistä tukeva yleiskaavan muutos on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 3.3.2025.

Salon kaupunki on neuvotellut asuntomessujen järjestämisestä. Salon kaupunginvaltuusto hyväksyi 4.3.2024 asuntomessujen hakemisen Saloon. Tämä suunnittelualue on asuntomessujen yksi kohdealue.

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.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Kaavahankkeessa keskeisiä osallisia ovat suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja -haltijat, yritykset sekä asukkaat. Viranomaiset ja kaupungin toimialat ja päättäjät: elinvoimajaosto, rakennus- ja ympäristölautakunta, tekninen lautakunta, liikelaitos Salon Kaukolämpö, liikelaitos Salon Vesi, Salon Vuokratalot Oy, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo ja Varsinais-Suomen pelastuslaitos sekä sähkö- ja teleyhtiöt.

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

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan laadinta on ollut ensimmäisen kerran kaavoituskatsauksessa vuonna 2023 ja sisältyy Salon kaupunginhallituksen 24.3.2025 hyväksymään kaavoituskatsaukseen vuodelle 2025. Asemakaava kuulutetaan vireille samanaikaisesti, kun luonnos asetetaan nähtäville.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaava muutoksen vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtävillä olosta on ilmoitettu kuulutuksella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan on mahdollista tutustua Salon kaavoituksessa, os. Hornintie 2-4 ja internetissä osoitteessa <http://www.salo.fi/asemakaavat/>. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty tiedoksi Varsinais-Suomen ELY-keskukselle sekä Varsinais-Suomen liitolle.

Laatimisvaiheen kuuleminen/ kaavaluonnosvaihe:

Elinvoimajaosto käsitteli alueen kaavaluonnosta 29.4.2025 ja palautti sen äänestyksen jälkeen uudelleenvalmisteluun. Luonnoksen uudelleen käsittely oli 20.5.2025 §69, jonka jälkeen se hyväksyttiin nähtävillesantavaksi. Vireille tulosta ilmoitettiin kuulutuksella 28.5.2025. Kaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli laatimisvaiheen kuulemista (MRA 30§) varten nähtävillä 28.5. – 12.6.2025. Tästä ilmoitettiin osallisille kirjeellä ja julkaistiin sanomalehti- ja ilmoitustaulukuulutukset. Laatimisvaiheen kuulemisen yhteydessä annettiin kolme lausuntoa, yksi kommentti ja kaksi huomautusta.

Virallinen nähtävillä olo/ kaavaehdotusvaihe:

Täydentyä.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavasta pyydetään viranomaisilta lausunnot laatimis- ja ehdotusvaiheessa.

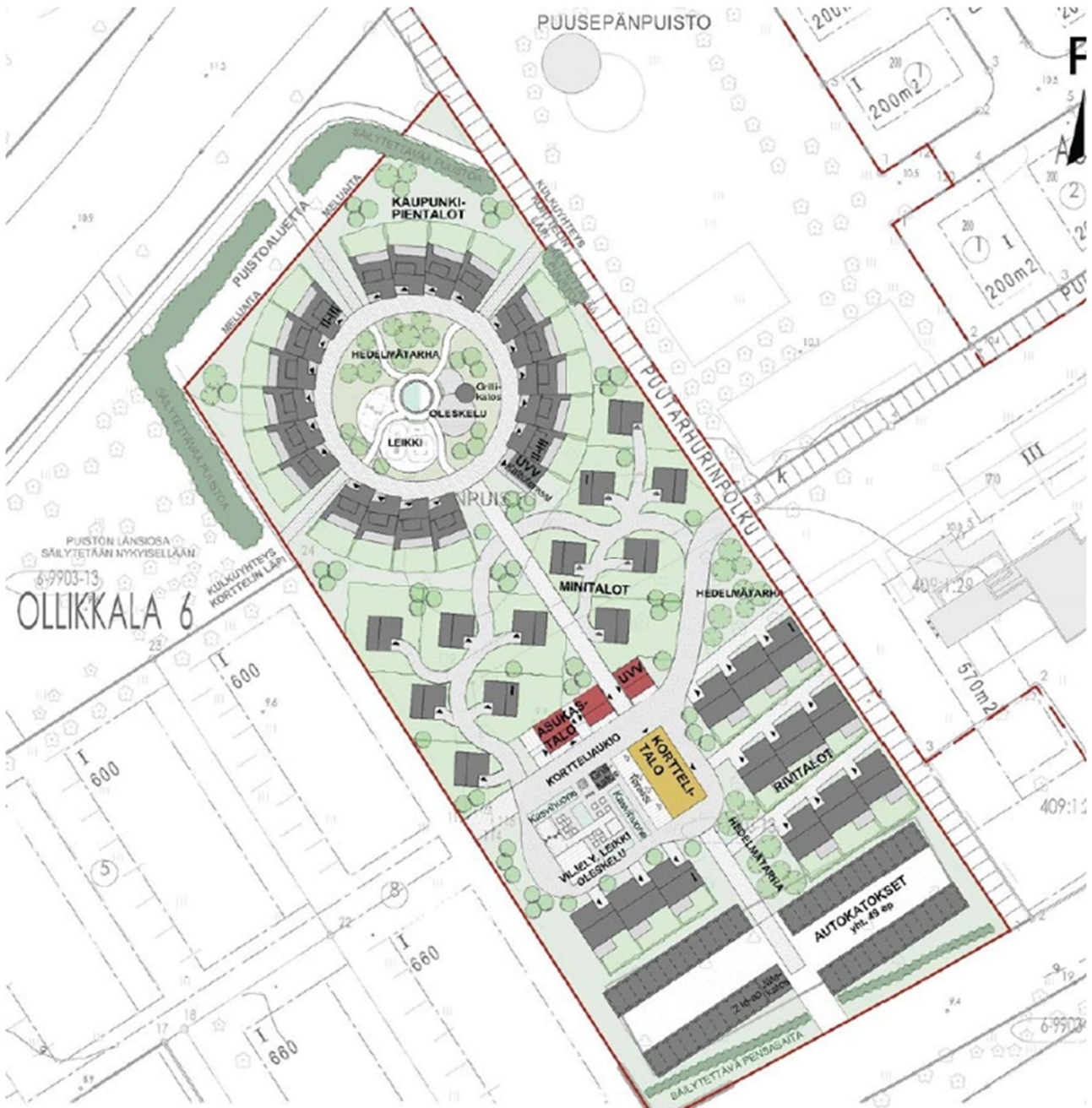
4.4 Asemakaavan tavoitteet

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

Salon kaupunki on hakenut asuntomessuja ja tämä suunnittelualue on asuntomessujen yksi kohdealue. 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. 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.

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



Kuva 29. Suunnitteluvarauksen haltijan näkemys alueen toteutuksesta. Ote Ollikkalan puutarha-alueen yleiskaavan muutoksen vuorovaikutusraportista 14.2.2025.

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

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

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Yleiskaavassa alue on osoitettu asuntoalueena, jossa rakentamisen laatua ja määrää ei ole tarkemmin rajattu. Puutarha-alueelle on annettu lisämääräys uudisrakentamisen sovittamisesta ympäristöön sekä puuston säilyttämisestä. Alueen läpi on osoitettu kevyen liikenteen reittejä.

Salon kaupungin ilmasto- ja ympäristöohjelma 2021–2025 asetettujen toimenpiteiden tavoitteet ovat:

- Myytävänä oleva tonttivaranto vastaa kahden vuoden kysyntää.
- Kevyen liikenteen kulkutapaosuus on kasvanut infrastruktuuria parantamalla, huomioiden keskeiset laatukäytävät.
- Kevyen liikenteen houkuttelevuus ja käyttö ovat kasvaneet koetun liikenneturvallisuuden parannuttua. Liikenteen infrastruktuuri palvelee nykyistä paremmin turvallisuustavoitteita.
- Liikkumistarve on vähentynyt ja infrastruktuurin hyödyntäminen on parantunut eheyttämällä yhdyskuntarakennetta. Joukkoliikenteen valitseminen on helpottunut ja tarve yksityisautoilulle on vähentynyt. Kestävällä kaupunkisuunnittelulla on säästetty luonnonvaroja ja taloudellisia resursseja.
- Kaavahankkeille on asetettu kaavakohtaiset tavoitteet ja käydään tavoitteiden toteutuminen kaavaselostuksessa läpi. Peilataan jokaisen kaavahankkeen toteutumista suhteessa ilmasto- ja ympäristöohjelmassa asetettuihin tavoitteisiin ja arvioidaan, miten asetetut tavoitteet täyttyvät.
- Ilmastoasiat on otettu huomioon entistä paremmin kaavoituksessa hyödyntämällä ilmastokestävän kaavoituksen tarkistuslistaa.
- Asemakaavoituksella on ohjattu yksityiskohtaisesti kasvillisuuden ja istutuksen määrää, laatua ja sijaintia korttelialueilla ja tonteilla sekä huomioitu hulevesien hoitoon liittyvät asiat.
- Kaupungin hulevesiohjelma on tarkistettu ja sen toteuttaminen on jalkautettu kaupunkiorganisaatiossa.

- Kuntalaiset ovat tietoisia Salon kaupungin ulkoilu- ja virkistyskohteisiin liittyvistä ajankohtaisista asioista. Kohteissa on saatavilla tietoa luonto- ja kulttuuriympäristöstä. Asukkaiden luontosuhteen muodostumista on vahvistettu.

Salon kaupunkistrategia 2030 tavoitteet ovat:

- Lisäämme kuntalaisten mahdollisuuksia vaikuttaa viihtyisään asuin- ja kaupunkiympäristöön sekä edistämme kuntalaisten sujuvaa arkea.
- Huolehdimme riittävästä kaavoituksesta ja tonttitarjonnasta hyvin saavutettavilla alueilla.
- Tarjoamme monipuolisia asumismahdollisuuksia sekä vakituiseen että vapaa-ajan asumiseen.
- Parannamme kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

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 käyttötarkoituksia.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

Suunnittelualueen rooli asuntomessujen kohteena on korostunut. Se on isoin yhtenäinen alue, jolle sijoittuu merkittävin osa kohteista (erillispientalot) sekä messutapahtuman toiminnoista ja palveluista.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Varsinaisia vaihtoehtoja ei ole katsottu tarpeelliseksi tehdä johtuen jo kaavan tavoitteistakin. Tavoitteiden pohjalta tehtiin yksi kaavaluonnos, jota kehitettiin suunnittelutyön aikana eri toimialojen välisten neuvottelujen pohjalta. Yleiskaavan pohjalta voidaan laatia suoraan yksi vaihtoehto. Kaavaluonnos noudattaa yleiskaavaa.

Kaavaehdotus noudattaa hyvin pitkälle luonnosta, eikä saadun palautteen perusteella tehty merkittäviä muutoksia. Korttelialueiden ja tonttien rajoja tarkennettiin ja lisäksi kaavamääräyksiä lisättiin sekä tarkennettiin.

Kaavan vaikutuksia mm. rakennettuun ympäristöön sekä luontoon ja luonnonympäristöön on tarkasteltu selostuksen kohdassa 5.4.

Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

Selostuksen liitteenä on yhteenveto kaavasta esitetyistä mielipiteistä ja kannanotoista sekä niihin annetut vastineet (liite 9).

Lausunnot luonnoksesta pyydettiin:

- Caruna Oy
- DNA Tower Finland Oy
- Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry
- Liikelaitos Salon Vesi
- Lounea Oy
- Salon Alueen Yrittäjät
- Salon Kaukolämpö Oy
- Salon Kauppakamariosasto
- Salon Vuokratalot Oy
- Salon Yrittäjät ry
- Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo
- Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos
- Varsinais-Suomen ELY-keskus

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Elinvoimajaosto käsitteli alueen kaavaluonnosta 29.4.2025 ja palautti sen äänestyksen jälkeen uudelleenvalmisteluun. Luonnoksen uudelleenkäsittely oli 20.5.2025 §69, jonka jälkeen se hyväksyttiin nähtävilllepantavaksi. Vireille tulosta ilmoitettiin kuulutuksella 28.5.2025.

Kaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli laatimisvaiheen kuulemista varten nähtävillä 28.5. – 12.6.2025. Laatimisvaiheen kuulemisen yhteydessä annettiin kolme lausuntoa, yksi kommentti ja kaksi huomautusta.

Kaavaehdotus käsiteltiin kaupunginhallituksessa 22.9.2025, jossa kaupunginhallitus päätti asettaa asemakaavaehdotuksen nähtäville 30 päiväksi.

5. Asemakaavan kuvaus

Rakenteellisesti asemakaava perustuu yleiskaavaan. Asuinrakentaminen on luonteeltaan pientalovaltaista ja koostuu sekä omakotitalokortteleista että yhtiömuotoisesta pientalotontista. Lisäksi yhdelle tontille osoitetaan korkeampaa asuntorakentamista. Kaupungin maille muodostuu 16 omakotitonttia, yksi rivitalotontti ja yksi yhdistetty asuinkerrostalojen ja rivitalojen tontti. Asumista palvelevalle yhteiskäyttöiselle korttelialueelle on suunniteltu yhteisötaloa. Puutarhan alueelle sijoittuville tonteille ajetaan pihakatua pitkin. Alueiden väliin osoitetaan puistoalueita, joista puutarha-alueelle osoitetaan ympäristön säilyvyyttä edellyttävä määräys. Puutarhurinpolku-nimellä tunnetun jalankulku- ja pyöräilyväylän linjaus on käännetty puutarhan alueen kautta siten, että sen suuntautuvuus on lähempänä Savikirnunkatua ja siten yhteys jatkuu selkeämmin kohti jokirantaa.

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaava muodostuu erillispientalojen korttelialueista (AO), rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueesta (AR), kerrostalojen ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueesta (AKR), asumista palvelevasta yhteiskäyttöisestä korttelialueesta (AH) ja puistoalueista (VP, VP/s). Lisäksi kaavaan sisältyy varauksia katualueelle, pihakadulle ja kevyen liikenteen alueille.

Asemakaavassa osoitetut asuinalueet on sijoitettu siten, että puutarha-alueen merkittävimmät puuryhmät ja jalopuut sekä erikoisimmat lajit säilyisivät. Kevyen liikenteen läpikulkeva yhteys on linjattu siten, että se pujottelisi puistoalueen läpi puuryhmien välistä muodostaen miellyttävän kulkemisympäristön ja jatkuisi jokirantaan luontevana maastokäytävänä. Sama, alueen läpi kulkeva, yhteys jatkuu Somerontien pohjoispuolelle ja se onkin ainoa yhteys alueelta laajemmille metsäisemmille virkistysalueille ja jokirannan virkistysalueelle. Omakotitalot kiertävät säilytettävien puuryhmien muodostaman puistokokonaisuuden ympärillä, jota vain pihakadun ajoyhteydet erottavat. Yhtiömuotoinen toteutus osoitetaan alueen itäiseen osaan. Alueelle osoitetaan yksi mahdollinen kerrostalotontti, jolle voisi sijoittua korvaavat tilat poistuville vuokra-asunnoille.

Asemakaavakartta määräyksineen ja niihin liittyvä havainnemateriaali on kaavaselostuksen liitteenä.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 6,75 hehtaaria. Se jakautuu eri käyttötarkoituksiin seuraavasti:

KORTTELIALUE	PINTA-ALA	RAKENNUSOIKEUS
AO	15 883 m ²	4765 k-m ²
AR	4 369 m ²	1311 k-m ² + 300 k-m ² (t)
AKR	3 851 m ²	2000 k-m ² + 300 k-m ² (t)
AH	1 065 m ²	320 k-m ²
VP-alueet	30 946 m ²	-
Katualueet/pihakatu	11 390 m ²	-
Yhteensä	67 504 m ²	8396 k-m ² + 600 k-m ² (t)

Kaava-alueen pinta-ala on noin 6,75 ha, josta erillispientalojen korttelialueita on yhteensä 1,59 ha, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueita 0,44 ha. ja kerrostalojen ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueita 0,39 ha. Asumista palvelevaa yhteiskäyttöistä korttelialuetta on n. 0,11 ha. Puistoja muodostuu yhteensä 3,10 ha ja katualueita 1,14 ha. AO-kortteleille muodostuu asuinrakennusoikeutta yhteensä 4765 k-m², AR-korttelille 1311 k-m² ja AKR-korttelille 2000 k-m². AH-korttelin rakennusoikeus on 320 k-m². Lisäksi AR- ja AKR-tonteille on osoitettu kullekin 300 k-m² rakennusoikeutta talous-/autotallirakennuksille.

Kerrosluvut ovat AO-, AR- ja AH-kortteleissa II, AKR-korttelissa kerrosluvut vaihtelevat välillä II-V riippuen toteutustavasta.

Rakennusoikeus koko kaava-alueella on 8396 k-m². Tonttitehokkuus on e=0.30. AKR-tontille on osoitettu kiinteä rakennusoikeus.

Alueelle voi sijoittua 16 omakotitaloa, n. 15 rivitaloasuntoa ja n. 25 kerrostaloasuntoa, yhteensä n. 55 asuntoa. Asukkaita alueelle voi tulla n. 130 riippuen yhtiömuotoisten asuntojen toteutustavasta.

Autopaikkamitoitus korttelialueilla on seuraava:

AO: 2 ap/asunto.

AR ja AKR: 1 ap/ 70 k-m²

AH: 1 ap / 30 k-m²

Lisäksi pysäköintiruutuja voi sijoittaa pihakadulle. Pysäköintipaikkoja polkupyöriä varten tulee järjestää vähintään sama määrä, kun autopaikkoja. Polkupyöräpaikat tulee olla katettuja runkolukitusmahdollisuudella.

Kaavamuutosalueen rakennusoikeus voimassa olevassa kaavassa on yhteensä 8550 k-m², vähennystä asuinrakennusoikeuteen on kaavassa tullut 154 k-m².

5.1.2 Palvelut

Lisäpalvelujen järjestämiselle ei ole tarvetta, yhteisötalon (AH) tontille voi sijoittua pienimuotoista lähipalvelua/liiketoimintaa/toimistotilaa alueen sisäistä tarvetta varten.

5.1.3 Hulevedet

Hulevesien hallitsemisen lähtökohtana tulisi olla hulevesien muodostumisen ja niistä aiheutuvien haittojen minimointi. Hallinnan perustana on mahdollisimman luonnonmukaiset keinot. Asemakaava-alueen maaperä on kauttaaltaan savea, mikä vaikeuttaa hulevesien imeyttämistä ja voi aiheuttaa kantavuus- ja stabiliteettiongelmia. Kaavaan on lisätty määräyksiä hulevesien hallintaan myös rakennusaikaisten hulevesien osalta. Määräyksissä kannustetaan luonnonmukaisiin keinoihin ja vaaditaan hulevesien hallinta- ja viivytysuunnitelman tekemistä rakentamisluvan yhteydessä. Kaavaan sisältyvä hulevesien viivytysmääräys kuitenkin vähentää vesistökuormitusta, ja mitoitus on arvioitu sopivaksi.

Hulevesiä ensisijaisesti viivytetään alueella yleisten alueiden osalta mm. maanpäällisten viherpainanteiden avulla ja tonttikohtaisesti asia ratkaistaan tarkemmassa suunnittelussa.

Olemassa olevat puut ovat tehokas luonnonmukainen keino hulevesien hallinnassa. Puut imevät juurillaan vettä maaperästä, mikä vähentää pinta valuntaa ja ehkäisee tulvia. Lisäksi puiden lehdet ja oksat hidastavat sateen voimaa, jolloin vesi ehtii imeytyä paremmin maahan. Kaavassa onkin pyritty säilyttämään mahdollisimman paljon olemassa olevaa puustoa.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavassa ei anneta ympäristön laatua koskevia tarkempia määräyksiä, vaan alueen rakentamisen toteutustapa ja mahdolliset laatukriteerit laaditaan osana asuntomessuhanketta. Asuntomessujen laaturyhmässä ohjataan rakennusten mittasuhteita, materiaaleja, väritystä sekä piha-alueiden suunnittelua ja toteutusta. Laaturyhmässä tarkennetaan asemakaavamääräysten ohjeita ja niiden tulkintaa, samoin myös voidaan antaa ohjeita alueen energiaratkaisuihin.

Alueelle on annettu yleispiirteisiä rakentamista ohjaavia määräyksiä sekä luontoympäristöä säilyttäviä merkintöjä. Lisäksi happamien sulfaattimaiden käsitleminen on huomioitu erillisellä määräyksellä.

Avoimet kerrostalopihat laajoine pysäköintialueineen muuttuvat tiiviiksi pientaloalueeksi. Tämä on iso muutos kaupunkikuvassa, mutta myös alueen yleisilme kohenee huolitellun ympäristörakentamisen johdosta. Puutarha-alueen osalta aiemmin puoliavoin ympäristö avautuu laajemman käyttäjäkunnan käyttöön, uusien väylien johdosta saavutettavuus paranee.

Puusepänpuistosta rakennetaan puutarhamainen ympäristö, jossa yhdistetään alueen historia ja kestävän kehityksen periaatteet uniikiksi kokonaisuudeksi. Alueen identiteetin muodostaa monipuolinen viheralue kaiken keskellä, jossa vanhat puutarha-alueen puulajit kuvastavat alueen historiaa.

Asemakaava-alueen viheralueet ja -yhteydet liittyvät sujuvasti laajempaan viheralueverkostoon kevyen liikenteen yhteyksien kautta. Sujuvat ja hyvin saavutettavat kevyen liikenteen pääreitit kannustavat liikkumaan jalan ja pyörällä henkilöauton sijaan.

Rakennettu ympäristö on mittakaavaltaan ihmisläheistä ja laadukasta, ja sitä jäsentää pienimittakaavaiset katu ympäristöt ja kevyen liikenteen väylät. Yhdistävänä tekijänä koko kylälle on liikenteellisessä keskipisteessä oleva yhteisöalo.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Asemakaava muodostuu erillispientalojen korttelialueista (AO), rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueesta (AR), kerrostalojen ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueesta (AKR) ja asumista palvelevasta yhteiskäyttöisestä korttelialueesta (AH).

Korttelialueiden mitoitus on esitetty luvussa 5.1.1.

Alueille on annettu määräyksiä rakennusoikeuden ja kerrosluvun suhteen.

Korttelialueille on annettu yleispiirteisiä määräyksiä tontin toteutukseen sekä pihajärjestelyihin. Tarkempaa ohjausta rakentamiseen antaa asuntomessujen laaturyhmä, joka tarkentaa kaavamääräyksiä ja antaa lisäohjeita rakennusten ulkoasuun sekä tontin järjestelyihin.

Autopaikkojen ja polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärästä on annettu määräyksiä. Niiden määräyksiä on tarkennettu myös laadullisesti.

Korttelialueille on annettu määräyksiä hulevesijärjestelyjen suhteen.

5.3.2 Muut alueet

Puistoalueita (VP, VP/s) on 3 ha. Lisäksi kaavaan sisältyy varauksia katualueelle, pihakadulle ja kevyen liikenteen alueille yhteensä 1,1 ha. Puistoalueille osoitetaan rakennusalat olemassa oleville puistomuuntamoille. Puistoalueille on esitetty ohjeellisia ulkoilureittejä.

5.4 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan asuinrakentaminen sijoittuu **yleiskaavan** A-alueelle. Asemakaavaratkaisu perustuu yleiskaavan antamiin reunaehtoihin ja noudattaa hyvin yleiskaavan aluevarauksia.

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

Yleiskaavan tavoitteista ympäristöön sopivuus ja uudistava maankäyttö sekä puutarha-alueelle sijoittuva asuntorakentamisen tavoitteet täyttyvät. Sen sijaan tiivistävä rakenne toteutuu vain siltä osin, että alueesta tulee tiiviimpi rakentamisen levittäytyttyä koko alueelle, mutta samalla tehottomampi rakennusoikeuden pudottua ja asuntomuodon muuttuessa. Voimassa olevan kaavan pohjalta alueelle voisi sijoittua n. 125 asuntoa, tämän kaavan mukainen määrä on n. 55, asukasmäärässä pudotus on n. 30%. Toisaalta olemassa oleva asuntomäärä on 76 ja nykyinen asukasmäärä on 98.

Asemakaava on yleiskaavan mukainen eikä vaikeuta yleiskaavan toteuttamista.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavalla ei lisätä asuinrakentamista alueella, sen sijaan rakentamisen tyyppi muuttuu väljästä kerrostaloalueesta tiiviiksi pientaloalueeksi. Rakentamisen mittakaava pienenee, mutta muutos nykytilaan on silti merkittävä. Alueelle kaavoitettu asuntorakentaminen muodostuu pääosin erillispientaloista sekä osin rivitaloista ja pääosin sulautuu ympäristöönsä perinteisinä pienimittakaavaisina rakennusmassoina. Alueen koilliskulmaan saattaa tulla yksittäinen kerrostalo, joka sinällään poikkeaa ympäristön rakennuskannasta, mutta osaltaan ylläpitää

alueen historiaa kerrostaloalueena. Kontrasti ei kuitenkaan ole niin vahva, koska alueen ympärillä on täysikasvuista puustoa, jonka latvuksen tasolle talon korkeus yltää. Lehdettömään aikaan vaikutus ympäristöön on huomattavampi.

Asemakaava tukeutuu hyviin liikenneyhteyksiin. Näin ollen ei synny hajautunutta yhdyskuntarakennetta, vaan liikenteellisesti toimiva kokonaisuus.

Puistoalueille on annettu määräyksiä puuston säilyttämisestä sekä istutusvelvoitteesta. Onnistuneella puuston säilyttämisellä ja istutustoimenpiteillä ympäristön maisemakuva ei heikkene nykyisestä.

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Väestön rakenteeseen kaavan toteuttamien vaikuttaa siten, että omakotitalot ovat tyypillisesti perheasuntoja, kun taas poistuvat vuokra-asunnot ovat pienempiä yksiköitä. Asukasmäärä saattaa hetkellisesti nousta nykyisestä, mutta pidemmällä aikajänteellä muutokset väestössä ovat merkittävämpiä kuin nykyisessä rakenteessa. Vuokra-asunnoissa asukkaat voivat vaihtua tasaisesti ja siten väkimäärä pysyä ennallaan, mutta omakotiasunnoissa useimmiten lapset muuttavat pois jossain vaiheessa ja siten vaihtuvuutta ei ole. Muutosalueen asukasmäärä tulee olemaan arviolta noin 130 riippuen kotitalouksien kokoluokista ja asuntojen lopullisesta määrästä.

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Kaava eheyttää Ollikkalan kaupunkirakennetta. Sijainti kaupunkirakenteessa voisi edellyttää vähintään voimassa olevan kaavan tehokkuutta, mutta toisaalta alueella ei ole ollut nykykaavan mukaiselle toteutukselle kysyntää. Siten muutos pienimittakaavaisempaan toteutukseen tehokkuuden kustannuksella on perusteltua. Laadukkaat virkistysalueet ja ulkoilureitit sekä niiden saavutettavuus kohentavat Ollikkalan ja lähialueiden asukkaiden lähivirkistysmahdollisuuksia.

Asuminen

Kaava-alueelle voi sijoittua erityyppisiä asuntoja erilaisilla omistuspohjilla, joten alueelle voi sijoittua erilaisista lähtökohdista olevia asukkaita.

Palvelut

Ei vaikutusta. Alue tukeutuu Salon keskustan palvelutarjontaan. Peruspalvelut ovat aivan maantien toisella puolella, hyvien kevyen liikenteen yhteyksien takana. Alueelle on mahdollista sijoittaa yhteisötaloon pienimuotoista, aluetta palvelevaa myymälä-/liiketilaa.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Ei vaikutusta. Yhteisötaloon voi sijoittua yritystoimintaa, jolla ei kuitenkaan ole sen laajempaa vaikutusta ympäristöön.

Virkistys

Puutarha-alueen pinta-alasta noin puolet muuttuu yksityiseksi, rakennetuksi ympäristöksi ja siten pois julkisesta käytöstä, toisaalta alue ei ole kovin avoimessa käytössä nykyisellään. Avaamalla uusi kevyen liikenteen yhteys alueen läpi alueen saavutettavuus paranee. Kortteleiden väliin jäävät puistokaistat helpottavat alueen läpikulkua ja yhteyksiä muille, kevyen liikenteen verkoston kautta saavutettaville virkistysalueille, joita on etelässä jokiranta puistoineen sekä pohjoisessa metsäiset alueet.

Liikenne

Asuntojen määrä vähenee 76:sta noin 55:n. Toisaalta asuntotyyppit muuttuvat pääosin omistusasunnoiksi ja omakotitalo luonteesta johtuen myös henkilöautojen määrä saattaa olla isompi/asunto, kuin nykyisellään. Toisaalta alueelle muuttava uusi väestö ei vastaavasti lisää joukkoliikenteen käyttöäkään mainittavasti. Liikenteellisesti järjestelmä on selkeä, kadulta/pihakadulta liitytään hyvin vetävään Ollikkalankatuun (kokoojakatu) ja sieltä edelleen kantatielle 52 (Somerontie). Rakentamisen aikana liikennejärjestelmässä lisääntyy liikenne merkittävästi, mutta muutos on väliaikainen. Väliaikaista on myös asuntomessujen mukanaan tuoma liikenne. Merkittävimmin tämä näkyy kantatie 52:n liittymissä, joissa tulee olemaan pitkät odotusajat erityisesti kaupungin suuntaan käännytessä. Liikenne on nykyäänkin ko. kohdissa tukkoista.

Voimassa olevan kaavan mukaan alueella tulisi olla autopaikkoja yhteensä 143, joista toteutettu rakentamisen yhteydessä 86. Olevan rakennuskannan pohjalta niitä pitäisi olla 86, joista vähintään 51 toteutettuna. Toteutunutta määrää on vaikea tarkistaa, koska oleva pysäköintialue on laaja jäsentymätön kenttä, josta ei yksittäiset paikat erotu. Ympäristöstä voi sen kuitenkin päätellä, että suurin osa paikoista ei ole käytössä. Kaavamuutoksen mukainen minimimitoitus autopaikoille on 72. Alueen sijainti huomioiden on mahdollista, että kaikkiin

omakotitalouksiin ei välttämättä tule kahta autoa, joten henkilöautoliikenteen määrään ei kaava merkittävästi vaikuta.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Ei vaikutusta.

Tekninen huolto

Alue liitetään olemassa olevaan kunnallistekniikkaan. Kaava-alueen toteutus edellyttää hieman uutta vesi- ja viemärijohtoa, lisäksi sähköjakeluverkkoa joutuu uudistamaan. Olevat puistomuuntamot saattavat riittää alueen tarpeisiin.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Merkittävimmät lähiympäristöön kohdistuvat häiriöt ovat toteutuksen aikaisia mm. tontin esirakentamiseen liittyvät työt, melu, liikennehäiriöt, mutta pitkällä aikajänteellä pysyviä häiriöitä ei synny. Alueella olevat happamat sulfaattimaat tulee tarkemmin selvittää tonttikohtaisesti ja toteutus siten, että haittavaikutukset ovat hallittuja. Näin ollen sulfaattimaista ei synny merkittävää haittaa.

Pysyvä häiriötekijä on alueen lounaispuolella kulkeva Somerontie, jonka liikennemäärä on n. 10 600 autoa vuorokaudessa. Kantatie 52:n tiesuunnitelman mukaan liikennemäärä laskisi n. 7700 autoon/vrk vuoteen 2050 mennessä, jos tie toteutuu. Asuinrakentamista ei ole osoitettu melualueelle, mutta liikennehumulla saattaa silti olla vaikutusta viihtyisyyteen.

Rakentamisalueet on rajattu nykytilanteen mukaisina, kuvat 22-23.

Sosiaalinen ympäristö

Kaavan myötä asukasprofiili alueella muuttuu aiemmin kuvatulla tavalla. Tällä voi olla sekä positiivisia että kielteisiä vaikutuksia nykyisiin asukkaisiin. Vaikutuksia syntyy etenkin alueen toteutusvaiheessa, jolloin elinympäristön laatu heikkenee hetkellisesti. Lisäksi uusien toimintojen ja käyttäjien tulon liittyvät pelot ja uhkakuvat ovat sosiaalinen vaikutus, johon tulee kiinnittää erityistä huomiota tarkemmassa suunnittelussa. Pelkoa ja epävarmuutta tulevasta voidaan lieventää avoimella ja selkeällä tiedottamisella sekä lisäämällä vuorovaikutusta ja osallistamista.

Sosiaaliseen ympäristöön saattaa vaikuttaa alueen asukasprofiilin muutos, jossa vuokratalojen asukkaat vaihtuvat omakotiasujiksi. Tämä vahvistaa paikallista identiteettiä sitä kautta, että uudet asukkaat ovat sitoutuneita paikkaan omistuspohjan kautta. Kaava kuitenkin mahdollistaa

alueelle talotyypeiltään ja hallintamuodoiltaan monipuolisen toteutuksen, jolla elää sosioekonomisesti monipuolinen asukaskunta. Alueen keskeiselle paikalla, pihakadun laitaan, on mahdollista sijoittaa yhteisötalo, joka palvelee Ollikkalan aluetta laajemminkin kyläläisten yhteisenä kokoontumispaikkana. Yhteisötalo saattaa lisätä alueen yhteisöllisyyttä ja yhteenkuuluvuuden tunnetta, josta voi parhaillaan tulla Ollikkalan taajaman kokoontumis- ja tapahtumapaikka.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Alueelle rakentuva yhdyskuntatekniikka ja rakennukset muuttavat luontoympäristöä merkittävästi. Alueen tärkeimmät luontoarvot, joita edustaa oleva puusto, on huomioitu suunnittelussa. Rakentamiselta vapaaksi jääville puistoalueille annetaan määräys nykyisen kasvillisuuden säilyttämiseksi ja tarvittaessa vaihteittain uudistettavaksi.

Asemakaavatyön aikana alueelle laaditussa luontoselvityksessä alueelta ei löydetty mainittavia ja suunnitelmaan vaikuttavia kohteita.

Alueen rakentaminen lisää hulevesiä alueella ja vähentää vettä imevää pintaa. Hulevesin käsittelyyn ja viivytykseen on asemakaavassa osoitettu alueita. Hulevesien viivyttämiseen asemakaavassa on määräyksiä myös kiinteistöillä.

Maisemarakenne, maisemakuva

Alue ei sisälly lähtökohtaisesti maisemallisesti merkityksellisiin alueisiin, joten merkittäviä maisemallisia vaikutuksia kaavalla ei ole. Alueelle rakentuva yhdyskuntatekniikka ja rakennukset muuttavat maisemaa paikallisesti. Tätä vaikutusta on pyritty lieventämään olevan, täysikasvuisen puiston säilyttämisellä. Toisaalta muutos maisemaan ei välttämättä ole heikennys nykytilanteeseen, jos uudet korttelialueet ja katuympäristöt toteutuvat korkeatasoisesti. Kaavan myötä alueelle tulee ympäristöön paremmin mittakaavaltaan soveltuvaa toteutusta.

Luonnon monimuotoisuus / Luonnonsuojelu

Ei vaikutusta.

Ilmastovaikutukset

Ilmastovaikutusten arvioinnissa on käytetty apuna Ilmastokestävä kaavoitus (KILVA) -työkalua sekä Hiilikartta-työkalua, jolla voidaan arvioida muutoksia hiilivarastossa.

Tarkistuslistan lopputuloksena saatiin seuraavaa:

Kaava täydentää ja kehittää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta.

Kaavan vahvuudet ilmastokestäväydestä teemoittain:

- Kestävät ratkaisut mahdollistavien toimintojen ja elettävyyden edistäminen
- Alueen uusiutuvan energian tuotantopotentiaalin selvittäminen

Kaavan heikkoudet ilmastokestäväydestä teemoittain:

- Hiilen säilyminen tulevassa rakenteessa
- Alueen energiatehokkuuden huomioiminen
- Infran ja teknisen huollon resurssitehokkuuden huomioiminen
- Alueen ilmastoriskeille alttiiden ominaispiirteiden tunnistaminen
- Alueen haavoittuvien arvojen ja toimintojen tunnistaminen
- Äärevöityvistä sääoloista aiheutuvien vaaratekijöiden tunnistaminen

Kaavasi ilmastokestävyys painottuminen

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



Kuva 30. KILVA-työkalun tuottama sektorikaavio.

KILVA:n tulosten analysointi

Alue on kaukolämmön piirissä ja siten se on yksi vaihtoehtoinen lämmitystapa, lisäksi kaavamääräyksiin on annettu suosituksia uusiutuvan energian hyödyntämiseen liittyvistä ratkaisuista.

Kaavassa ei anneta määräyksiä rakennusmateriaaleista, vaan niihin otetaan tarkemmin kantaa asuntomessujen laatutyöryhmässä. Alueen asuntomessuluonteen vuoksi asemakaavassa ei rajoiteta toteutustapoja, vaan ratkaisut tehdään osana asuntomessukonseptia.

Ennen kuin alueella voidaan aloittaa rakentaminen, täytyy olevat kerrostalot purkaa. Purkamisesta aiheutuu päästöjä niin purkamisen yhteydessä kuin purkumateriaalin kuljettamisessa ja käsittelyssä. Purettavista kerrostaloista on saatavilla betonia mahdolliseen uusiokäyttöön ja siten vähentää uusiokiviaineksen tarvetta esim. infrarakenteissa. Uusien asuinrakennusten ja alueen kunnallistekniikan rakentaminen kaikkine vaiheineen aiheuttaa päästöjä, joita syntyy kaikissa rakennuksen elinkaaren vaiheissa aina rakennusmateriaalien tuotannosta kuljetuksiin, rakentamiseen ja asumiseen. Näiltä osin ilmastovaikutukset ovat negatiivisia. Lisäksi yksityisautoilu aiheuttaa negatiivisia ilmastovaikutuksia, vaikkakin tämän kaavan osalta määrän ei oleteta kasvavan. Toisaalta henkilöautoliikenteen muuttuessa sähköiseen suuntaan, negatiiviset vaikutukset siltä osin pienenevät, mutta asemakaavassa ei ole tarkoituksenmukaista määrätä asuntokohtaisia latauspisteitä.

Suunnittelualueen keskeinen sijainti kaupungin sisäisessä kaupunkirakenteessa ja siitä aiheutuvat positiiviset kerrannaisvaikutukset muodostavat selkeästi myönteisimmän osan kaavahankkeen ilmastovaikutusten arviointituloksista. Ollikkalan uusi asuinalue on hyvin saavutettavissa joukkoliikenteellä ja alueelta on hyvät kevyen liikenteen yhteydet lähipalveluihin, virkistysalueisiin sekä kaupungin keskustaan. Joukkoliikenteen pysäkit sijaitsevat aivan kaava-alueen vieressä Somerontien ja Ollikkalankadun varressa. Pysäkkien hyvä saavutettavuus edistää joukkoliikenteen käyttöä.

Asuinalueen täydennysrakentaminen olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisällä säästää resursseja, sillä vesi-, viemäri-, kaukolämpö-, tietoliikenne- ja sähköverkot ovat jo valmiina alueella.

Muutokset hiilivarastossa

Laskennassa käytettiin osoitteessa <https://hiilikartta.avoin.org/> olevaa työvälinettä. Tulokset vastaavat osayleiskaavatyössä saatuja tuloksia, tarkentaen maankäyttöä hieman. Kuvassa 31

<https://hiilikartta.avoin.org/raportti?planIds=d3ef90ad-a870-47b5-ad50-f1f40be93621>

Hiilivaraston arvioitu muutos



5.4.3 Muut vaikutukset

Talouteen

Asemakaavalla luodaan uusia asuntoja arviolta noin 130 uudelle asukkaalle, mikä edistää kunnan taloutta verotuloina sekä vahvistaa kaupungin palveluja ja lisää kysyntää mahdollisille uusille palveluntarjoajille. Lisääntyvä asukasmäärä ja muutos asukasprofiilissa tuovat lisäpotentiaalia sille, että palveluita tuottavat toimijat saattavat kiinnostua alueesta, jolloin alueen palvelutaso paranee.

Kaavan toteuttamisella on yhdyskuntataloudellisia vaikutuksia. Kaupungille aiheutuvat yhteisötalon, katujen, vesihuoltoverkon ja puiston rakentamiskustannukset. Lisäksi yhteisötalon sekä katuverkon kunnossapidosta aiheutuu kaupungille pitkäkestoisia kustannuksia.

Tulot kertyvät tonttien luovutuksista ja vesihuollon liittymismaksuista. Tonteilla on myös mahdollisesti vuokrausmahdollisuus, jolloin tuotot tulevat pitkällä aikajänteellä, tosin vuokratuotto on varmaa ja tasaista tuloa vuosittain. Näin ollen sijoitetut eurot kotiutuvat huomattavasti pidemmän ajan kuluttua.

Kaava-alue tukeutuu pääosin keskustan kaupallisiin palveluihin. Kaava mahdollistaa vähäisen määrän liiketoimintaa yhteisötaloon. Kaavaratkaisu edistää näin paikallista yritystoimintaa.

Yritysvaikutukset

Kaavan toteutuminen lisää rakennusvaiheessa ja messujen aikana työpaikkoja. Messujen kautta vaikutus saattaa olla positiivinen koko kaupungin keskustan ja sisääntuloväylien läheisyydessä oleville yrityksille. Vaikutus tosin on lyhytaikainen, mutta voi olla merkittäväkin. Rakentaminen työllistää alan yrityksiä ja heidän alihankkijoitaan. Yhteisötaloon on mahdollista sijoittaa pienimuotoista yritystoimintaa. Asukasprofiilin muutos mahdollistaa osaltaan alueella kuin myös koko kaupungissa toimivien palvelujen kehittymistä.

Sekä muut mahdolliset kaavatyön vaikutukset

Asuntomessujen järjestämisellä tulee olemaan alueelle suuri vaikutus matkailullisesti ja liikenteellisesti lähialueelle ja koko Salolle. Messujen takia alueelle toteutetaan todennäköisesti myös väliaikaisia rakenteita. Messuilla on matkailullista ja imagollista vaikutusta koko Salolle ja lähiseudulle. Asuntomessujen suora vaikutus on kuitenkin ajallisesti vain noin kuukauden mittainen. Alueen sijoituessa rakennetun ympäristön sisään, ei potentiaalia alueen laajenemiselle messujen ansiosta voida hyödyntää.

Salon kaupungin ilmasto- ja ympäristöohjelma 2021–2025

Kaava toteuttaa ilmasto- ja ympäristöohjelmaa hyvin. Ollikkalan alueella ei ole tonttitarjontaa ollut vuosiin. Alueella olevaa kerrostalorakennusoikeutta ei ole haluttu toteuttaa, joten kaavalla saadaan oleva infra tehokkaampaan käyttöön ja rakentamattomat alueet rakennetuiksi. Alueen pyöräily- ja kävelyinfrastruktuurin laatu paranee ja yhteyksistä tulee sujuvammat. Uusi maastokäytävä risteää pihakadun kanssa kahdesta kohtaa, mutta huolellisella suunnittelulla voidaan ylityskohdat tehdä turvallisiksi. Myös väylän uusi liityntäkohta Ollikkalankadulle vaatinee tarkempaa tarkastelua.

Kaava eheyttää paikallisesti yhdyskuntarakennetta. Kaavan ilmasto- ja ympäristötavoitteita ei ole erikseen määritelty, mutta ilmaston osalta on annettu hulevesimääräyksiä ja puuston säilymiseen liittyviä määräyksiä. Itse kaavaratkaisu perustuu merkittävimpien puustokokonaisuuksien säilyvyyteen, lisäksi on annettu yksittäisiä suojelumerkintöjä eri kohteille. Kaavaan on annettu erilaisia ilmastokestävyys ja energiatehokkuusmääräyksiä. KILVAa on käytetty. Asemakaavamääräyksissä on erilaisia määräyksiä liittyen ilmasto- ja ympäristötavoitteisiin. Asukkaiden yhteydet lähialueiden ulkoilu- ja virkistyspalveluihin paranee.

Kaava toteuttaa ohjelman tavoitteita ja toimenpiteitä.

Salon kaupunkistrategia 2030 – Avaimet kaikkiin oviin

Kaava-alueelle voi sijoittua uusia asukkaita, jotka rakentavat kotinsa alueelle ja siten sitoutuvat kaupunkiin. Asuntomessuihin liittyvä laadukas julkisten alueiden rakentaminen saattaa heijastua myös alueen ulkopuolisiin julkisiin tiloihin ja siten kokonaisvaikutus koko taajamalle on viihtyisyyden lisääntyminen. Uudet asukkaat tuovat mukanaan verotuloja.

Strategisista tavoitteista kuntalaisten mahdollisuus vaikuttaa alueen suunnitteluun tapahtuu kaavan mukaisessa vuorovaikutteisessa kuulemisprosessissa. Asemakaava lisää alueellista tonttitarjontaa hyvällä sijainnilla. Alueelle voi sijoittua erityyppisiä asuntomuotoja ja siten tarjolla on monipuolisia asumismahdollisuuksia. Alue tukeutuu jo nykyisellään hyvien kävely ja pyöräilyväylien piiriin, lisäksi kaavaratkaisulla edistetään kävelyn ja pyöräilyn sujuvuutta ja viihtyisyyttä.

Kärkihankkeen mahdollistava maankäyttö osalta tavoite toteutuu. Kaava-alueen tontit sijoittuvat niin keskustan kuin moottoritien eritasoliittymän vaikutusalueiden piiriin. Maankäyttöratkaisu on alueen mittakaava huomioon ottaen tarkoituksenmukaista. Salo on päättänyt asuntomessujen hakemisesta ja tämä on yksi pientalototeutuksen kohdealue.

Kaava toteuttaa kaupunkistrategian päämääriä, tavoitteita ja kärkihankkeita.

Suunnitteluvaraus

Asemakaava ei mahdollista suunnitteluvarauksen mukaista toteutusta. Toisaalta suunnitelmassa ei ole otettu huomioon kaavan lähtökohtia eli melualueen rakentamatta jättämistä eikä myöskään huomioitu säilytettävää puustoa. Asuntomessut-konsepti ei mahdollista yhtä yksityisen toteuttamaa aluetta kaupungin omistamille maille.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueelle voi aiheutua ympäristöhäiriötä rakentamisen aikana. Purkamisen ja rakentamisen aikaiset häiriöt sisältävät melua, pölyä ja tärinää, jotka voivat vaikuttaa ympäröiviin alueisiin ja lähiasukkaisiin. Rakennustöiden sekä asuntomessujen aikana liikennejärjestelyihin saattaa tulla muutoksia, jotka voivat hetkellisesti heikentää alueen saavutettavuutta ja aiheuttaa häiriötä kevyelle liikenteelle (reitit sulkeminen alueen läpi messujen ajan).

Pysyvänä häiriötekijänä on alueen vieressä kulkeva Somerontie (kt52), jonka melu ja liikennehumu ulottuu alueelle. Mitään melulle altista ei kaavassa osoiteta melualueelle ja tonttikohtaisissa ratkaisuissa voidaan tämä häiriö huomioida erilaisilla ratkaisuilla mm. talousrakennus tien puolelle tai aitaaminen. Pidemmällä aikajänteellä kun Kt52 käänkö on toteutunut, tien häiriövaikutus myös pienenee liikennemäärän vähenemisen myötä.

5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset ovat kaavaselostuksen liitteessä 8.

5.7 Nimistö

Kaava-alueen katujen nimet ovat seuraavat:

Pihakatu: Puutarhurinpiha

Tonttikatu: Puutarhurinkuja

Puistoja ja kevyen liikenteen väyliä ei nimetä.

Alueen nimistön taustat:

Kaavassa ehdotetaan alueen puutarhahistoriaan liittyvää nimistöä. Ollikkalan alueelle on tyypillistä ammattikuntien nimistön käyttö mm. alueella sijainnut tiilitehdas, ja alueen läpi

kulkeva kevyen liikenteen väylä on Puutarhurinpolku. Muutoksenalainen puistoalue tunnettiin aiemmin nimellä Puusepänpuisto, mutta puuseppäaiheisia kadunnimiä on kaupungissa jo käytössä.

6. Asemakaavan toteutus

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan lainvoimaistumisen jälkeen. Tavoitteena on kaavan valmistuminen alkuvuoden 2026 aikana. Tonttien luovuttaminen tapahtuu välittömästi kaavan valmistuttua ja toteuttaminen kunnallistekniikan valmistuttua siten, että alueella olisi asuntomessuvalmius kesään 2028 mennessä.

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Toteutusta ohjaavat kaavamääräykset. Havainnekuva osoittaa yhden kaavamuutoksen mukaisen toteutustavan alueella. Kaava-asiakirjoihin liittyvä havainnekuva löytyy selostuksen liitteistä. Myös muunlaiset ratkaisut ovat mahdollisia.

Asuntomessuja varten perustetaan laaturyhmä, jossa käsitellään rakentamistapaa ja laatukriteeristöä.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavamuutoksen toteuttaminen on tarkoitus aloittaa asemakaavan tultua lainvoimaiseksi. Kaupunki rakentaa kaavan mukaiset kadut ja muut yleiset alueet.

Tonttijako laaditaan ja hyväksytään kaavan yhteydessä. Asemakaava-alueella rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä on hyväksytyn sitovan tonttijaon mukaisesti lohkotun tontin merkitseminen kiinteistörekisteriin.

Kunnallistekniikan toteuttaminen alkaa v. 2026. Tonttihaku asuntomessuille rakennettavien kohteiden osalta alkaa kaavan voimaan tulon jälkeen. Talorakentaminen messukohteiden osalta alkaa vuoden 2026 aikana ja päättyy kesällä 2028. Heinä-elokuussa 2028 on tarkoitus pitää Salon asuntomessut.

Asuntomessujen laaturyhmä, johon kuuluu sekä Suomen Asuntomessut osuuskunnan että Salon kaupungin edustajia, laatii tontinluovutusehdot, joiden pohjalta tehdään tonttivaraushakemukset.

Messujen aikana kortteli 125 on messujen oheistoimintojen käytössä. Korttelin toteuttaminen voi alkaa messujen jälkeen.

6.3 Toteutuksen seuranta

Rakennusvalvonta seuraa rakentamisen laatua myöntäessään rakennuslupia. Kaupungin asemakaavoitus on mukana rakentamisen ohjaamisessa ja antaa tarvittaessa lausuntoja kaavamääräyksistä ja rakennustavasta. Lisäksi asuntomessualueen osalta toteutusta tulee valvomaan myös asuntomessujen järjestämiseen nimettäviä työryhmiä ja asuntomessutoimikunta.

Salossa 4.9.2025

Juha Mäki

Yleiskaavainsinööri

Maankäyttöpalvelut

Salon kaupunki

Hornintie 2-4, Halikko

puhelin 02 778 5113

juha.maki@salo.fi

www.salo.fi