ASEMAKAAVAMERKINNÄT:

AKR — Asuinkerrostalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.

AR — Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.

AO — Erillispientalojen korttelialue.

AH — Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue.
Alue varataan yhteisötaloa varten. Korttelin kerrosalasta enintään 1/3 saa käyttää palvelutiloja, toimistotiloja ja ympäristöhäiriötä tuottamattomia työpajoja varten. Asiakaspysäköinti on toteutettava tontilla, eikä toiminnasta saa aiheutua raskasta liikennettä. Korttelialuelle saa sijoittaa jätteiden lajittelupisteen, joka on aidattava ja toteutettava ulkonäöltään korkeatasoisena.

VP — Puisto.
Aluetta tulee hoitaa luonnon monimuotoisuutta säilyttävillä ja edistävillä toimenpiteillä.

/s — Alue, jolla ympäristö säilytetään.
Merkinnällä varustetulla alueella säilyttäminen koskee olemassa olevaa puustoa. Olemassa oleva puusto on säilytettävä siten, että sallitaan vain luonnon tai maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet. Poistettaessa puustoa tulee tilalle istuttaa uutta vastaava määrä. Alueelle voidaan sijoittaa hulevesijärjestelyjä esim. ojia, tasausaltaita tai lampia. Alueen läpi saa johtaa polkuja. Säilytettävien puiden ympärillä oleva alue tulee suojata rakentamisen aikana, eikä aluetta saa käyttää varastointiin. Säilytettävien puiden kohdalla maanpinnan tasoa ei saa muuttaa ja pinnan muu kasvillisuus tulee pääosin säilyttää. Rakennettavien pintojen tulee sijaita vähintään kahden metrin etäisyydellä puista.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Kaupunginosan raja.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

6 — Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

OLL — Kaupunginosan numero.

124 — Korttelin numero.

PUUTAR — Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

I — Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

2000 — Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

e=0.30 — Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

Rakennusala.

mu — Rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.

me — Alueen osa, jolle ulottuu Valtioneuvoston päätöksen melutason ohjearvoista mukainen uusien alueiden melutason yöohjearvo 45 dBA. Alueelle ei saa sijoittaa melulle herkkiä toimintoja ilman rakenteellista melunsuojausta.

Istutettava alueen osa.
Alueella oleva puusto tulee säilyttää.

le — Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
Alueen toiminnot tulee sijoittaa olevan puuston lomaan.

hule — Ohjeellinen hulevesien viivyttämiseen varattu alue.

j — Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa jätteiden yhteiskeräysastioita. Alueelle voidaan sijoittaa kortteleiden 47, 122-124 AO-tonttien jätteiden yhteiskeräysastioita. Jätepiste voidaan toteuttaa syväkeräysjärjestelmänä.

Katu.

pp — Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.

Pihakatu.

Ohjeellinen ulkoilureitti.

Johtoa varten varattu alueen osa.
z = sähköjohto

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Säilytettävä/istutettava puurivi.

s-1 — Suojeltava alueen osa.
Merkinnällä varustetulla alueella säilyttäminen koskee olemassa olevaa kuusiaitaa. Aita tulee pitää huolitellussa kunnossa ja tarvittaessa uudistaa tai täydennysistuttaa.

Suojeltava puu tai pensas.

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET:

Yleiset määräykset:

Kaava-alueen maaperä on potentiaalista hapanta sulfaattimaa-aluetta.

Ennen rakennustöihin ryhtymistä on selvitettävä potentiaalisten happamien sulfaattimaiden esiintyminen alueella. Rakentamislupaa edellyttävien toimenpiteiden osalta tulee esittää suunnitelma happamien sulfaattimaiden käsittelystä rakentamisluvan yhteydessä. Happamoitumisriski on otettava huomioon rakenteiden suunnittelussa, kaivuutöissä, massanvaihdoissa, maa-aineksen läjityksessä sekä kuivatussyvyydessä ja happamien kuivatusvesien käsittelyssä happamoitumishaittojen ennaltaehkäisemiseksi. Kellareiden rakentaminen on alueella kielletty. Tonttien ja katujen rakentamisessa tulee varautua maanpinnan nostoon. Happamoitumisriski on huomioitava laskettaessa pohjaveden pintaa. Ensisijaisesti tulee välttää pohjaveden tason laskemista. Suunnittelussa on huomioitava rakenteiden riittävä kuivatus sekä happamien kuivatusvesien käsittely myös rakentamisen aikana.

Tontin suunnittelussa rakennuskohteiden sijoittelussa tulee ottaa huomioon alueen vaihtelevat rakennettavuustekijät 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 alueen ilmastokestävyyteen sekä energiatehokkuuteen.

Rakentamisessa tulee suosia ratkaisuja, joissa rakennuksen hyvä energiatehokkuus yhdistyy uusiutuvien energialähteiden hyödyntämiseen ja sähköiseen liikenteeseen varautumiseen.

Rakennusten suunnittelussa tulee ottaa huomioon tuuliolosuhteet pihojen oleskelualueilla ja mahdollinen aurinkoenergian hyödyntäminen. Katoille 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 varjostamista.

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 maanpintaa säilyttää mahdollisimman paljon nykyisellään. Rakentamisessa syntyvät puhtaat maamassat sekä kiviaines tulee hyödyntää alueella. Alueella tulee käyttää ekologisia ja kestävän kehityksen mukaisia laadukkaita materiaaleja. Rakentamisen tulee olla vaikutukseltaan vähähiilistä.

Kaikilla asunnoilla on oltava oma tarkoituksenmukaisesti suojattu ulko-oleskelutila.

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

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

AR- ja AKR-korttelialueet:
Korttelialueella on varattava vapaa-aluetta leikki- ja oleskelutarkoitukseen vähintään 10% asuinkerrosalasta.

AR- ja AKR-tonteilla saa tontille määrätyn rakennusoikeuden 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 massoittelultaan alisteisia päärakennukselle. Päärakennuksen lisäksi tontille 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 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.

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 istutuksin pienemmiksi osiksi siten, ettei synny kuutta autopaikkaa suurempia yhtenäisiä paikoitusalueita.

Polkupyöräpaikkoja on osoitettava:
Pysäköintipaikkoja polkupyöriä varten tulee järjestää vähintään sama määrä kun 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 huoltopaikka polkupyörille ja vastaaville ulkovälineille.

Polkupyörien pysäköintipaikoista vähintään 50 % tulee sijaita katetussa ja lukittavassa tilassa, joka on esteettömästi saavutettavissa ja jossa on runkolukittavat telineet. Loput pyöräpaikoista saa sijoittaa ulkotilaan lähelle keskeisiä kulkureittejä. Kaikissa pyöräpaikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus.

Hulevedet:
Hulevesien hallittuun johtamiseen, viivyttämiseen ja käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota.

VP-alueille voidaan toteuttaa hulevesien käsittelyjärjestelmiä.

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

Rakentamisluvan yhteydessä hyväksytetään hulevesien hallinta- ja viivytyssuunnitelma, jossa tulee huomioida myös rakentamisaikaiset hulevesien hallintajärjestelmät. Hulevesien laatua ei saa heikentää rakentamisen aikana.

Hulevesien hallinta- ja viivytyssuunnitelmassa esitetään hulevesien johtamisreitit sekä hulevesien viivytysalueet. Tontin alueella muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää esimerkiksi viivytyspainanteilla, -altailla, -kaivoilla tai -säiliöillä. Viivytysrakenteiden mitoitustilavuus on 1 m^3/100 m^2 vettä läpäisemättöntä pintaa kohden. Viivytysjärjestelmän tulee tyhjentyä noin 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestään. Korttelialueiden hulevedet johdetaan tonttikohtaisista suunnitelmista katualueen ojiin, painanteisiin tai hulevesiverkostoon. Perustusten kuivatusvedet saa johtaa suoraan hulevesiverkostoon.

Ensisijaisesti hulevedet käsitellään ja hyödynnetään syntypaikallaan. Jos hulevesiä ei voi imeyttää tai viivyttää syntypaikallaan, vaan vedet on johdettava viheralueilta eteenpäin, se tehdään hidastaen ja viivyttäen vesien kulkua ojen, tasausaltaiden ja lampien avulla, joissa vesi pääsee imeytymään maahan, pidättymään kasvillisuuteen ja haihtumaan ilmaan.

Tontilla tulee suosia luonnonmukaisia hulevesien käsittelyratkaisuja.

Tämä kaava-alue kuuluu sitovan tonttijaon 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.

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

Pohjakartta täyttää lain nro 323/2014 vaatimukset

Kantakartan ajantasaisuus tarkastettu 1/2025

Marko Laiho

Luonnos
Elinvoimajaosto 20.5.2025 §69
Nähtävillä 28.5. - 12.6.2025

Ehdotus
Kaupunginhallitus 22.9.2025 § 108
Nähtävillä 1.10. - 31.10.2025

Kaavan hyväksyminen
Kaupunginhallitus __.__.202_ § __
Kaupunginvaltuusto __.__.202_ § __

Salossa 13.11.2025

Asemakaavapäällikkö Virpi Elovaara

Yleiskaavainsinööri Juha Mäki

Diaarinumero	1655/10.02.03/2025
Mittakaava	1:1000