

## Poikkeaminen 734-4-20-11

Kaupunginhallitus 20.12.2021 § 213  
4491/10.03.00.03/2021

Valmistelija asemakaavapäällikkö Tarja Pennanen, [tarja.pennanen@salo.fi](mailto:tarja.pennanen@salo.fi), 02 7785101

### Hakemus ja hanke

Salo IoT Park Oy hakee lupaa poiketa voimassa olevan asemakaavan käyttötarkoituksesta kiinteistöllä 734-4-20-11. Hakijan tarkoituksena on muuttaa osa tyhjillään olevasta vanhasta Nokian/Microsoftin Kampa-toimistorakennuksesta palveluasumiseen, lupaa haetaan 30 palveluasunnon rakentamiselle. Muutosala on hakemuksen liitteenä olevien kuvien mukaan 1670 neliometriä. Hakijan mukaan hankkeella ei ole merkitystä tontin tai rakennuksen muulle käytölle.

### Naapurien kuuleminen

Kaupunki on kuullut naapurikiinteistöt 734-4-20-7, 734-4-20-8, 734-4-20-9, 734-4-20-10, 734-871-3-1(Väylä virasto) sekä Turun Tunnin Juna osakeyhtiötä.

Kaupunki omistaa kiinteistöt 734-4-25-1 ja 734-4-9903-4 ja on siten yksi kuultavista naapureista. Kaupungilla ei ole naapurina huomautettavaa poikkeamisen johdosta.

### Kaavallinen tilanne

Kiinteistö 734-4-20-11 on voimassa olevassa asemakaavassa (hyv.11.02.2002) teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T-12).

Kaupunki on laatimassa asemakaavan muutosta IoT Campuksen alueelle. Kaavamuutos koskee tontteja 11 ja 12 sekä osaa Meriniitynpuiston alueesta. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on alueen käyttötarkoituksen muuttaminen monipuolisemmaksi. Alueen kehitystä matkapuhelintehtaan alueesta hybridiksi monikäyttäjäkampukseksi vahvistetaan.

Kaavaluonnos oli laatimisvaiheen kuulemista varten nähtävillä 14.6–13.7.2021. Kaupunginhallitus on kokouksessaan 8.11.2021, §139, päättänyt asettaa kaavaehdotuksen virallisesti nähtäville, joten kaavamuutos on tulossa ehdotuksena nähtäville.

Asemakaavamuutoksessa esitetty kaavamääräys on seuraava:  
KTY-1 Toimitilarakennusten korttelialue.

Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia sekä sijoittaa myös julkisia tai yksityisiä palveluja, koulutustiloja sekä pysäköintitiloja. Tontin kerrosalasta enintään 15 000 k-m2 voidaan käyttää palveluasumisen tiloiksi. Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa rakennusalan alueelle auton säilytyspaikkoja, pääkäyttötarkoitusta palvelevia porrashuoneita, hissejä, valo- ja teknisiä kuiluja, teknisiä tiloja rakennusten kaikkiin kerroksiin. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavaramyymälää.

### Poikkeamisen edellytykset

Edellä esitetyn mukaisesti Salon kaupungilla on valmisteilla kaavamuutos, jonka tavoitteena on muuttaa entisen matkapuhelintehtaan alueen käyttötarkoitusta monipuolisemmaksi ja mahdollistaa myös palveluasuminen kiinteistöllä.

Salo IoT Campus sijaitsee keskeisesti keskustan palveluihin, julkisen lii-

kenteen ja kevyenliikenteen reitteihin nähden. Palvelutilojen sijoittaminen kyseessä oleviin toimistotiloihin ei siten aiheuta haitallista yhdyskuntakehitystä.

Olemassa olevan rakennuskannan uusiokäyttö on tavoiteltavaa ja tällä voidaan osittain myös korvata uudisrakentamisen tarvetta. Lisäksi yhdyskuntarakenteen ja resurssiviisauden kannalta on toimivaa, taloudellista ja ekologisesti kestäväää mahdollistaa alueen ja toimintojen monipuolinen kehittyminen.

Toimivalta asiassa on kaupunginhallituksella.

Poikkeamisen edellytykset (MRL 171 §):

Poikkeaminen ei:

1) aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

2) vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

3) vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

4) johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Poikkeaminen voidaan myöntää teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueella toimistotilojen muuttamiseksi palveluasumiskäyttöön. Mahdollisesti tarvittavista melun- ja tärinätorjuntarakenteista huolehtii hakija omalla kustannuksellaan.

### **Esityslistan liitteet**

Esityslistan liitteenä on ote ajantasa-asemakaavasta, ympäristökartta ja asemapiirros

### **Oheisaineisto**

Kampa-rakennuksen 3.kerroksen pohjakuva sekä julkisivukuvat

Esittelijä	Vs. Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	<p>Kaupunginhallitus päättää myöntää edellä esitetyillä perusteilla ja ehdoilla poikkeamisen asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta palveluasumisen rakentamiselle kiinteistöllä 734-4-20-11.</p> <p>Rakennuslupaa tulee hakea kahden vuoden kuluessa tämän päätöksen voimaantulosta.</p> <p>Kaupunkikehityslautakunnan myöntämästä poikkeamispäätöksestä maksu on 580 euroa (kielteisestä päätöksestä 285 euroa) Salon kaupunkikehityslautakunnan 8.10.2019 hyväksymän taksan mukaisesti.</p>
Päätös	Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.
Tiedoksianto	IoT Park Oy ELY -keskus Maankäyttöpalvelut, kaavoitus (kaupunkisuunnittelu) Rakennusvalvonta