

Poikkeaminen, Muurla 734-664-2-32

Kaupunginhallitus 23.08.2021
3277/10.03.00.03/2021

Valmistelija

yleiskaavapäällikkö Timo Alhoke, timo.alhoke@salo.fi, 02 778 5113 ja maankäyttöinsinööri Lotta Pelto-Timperi, lotta.pelto-timperi@salo.fi, 02 778 5111.

Hakemus ja hanke

Copterman Oy on hakenut poikkeamista aikomuksenaan rakentaa hallirakennus osittain asemakaavan mukaisen rakennusalan ulkopuolelle kiinteistöllä Koskenpelto kt. 734-664-2-32, Muurlassa. Lisäksi hanke sisältää vähäisen rakennusoikeuden ylityksen n. 30 k-m². Hakija hallitsee rakennuspaikkaa vuokrasopimuksen perusteella, vuokraajana on Salon kaupunki.

Hakijan perustelut

Uusi halli halutaan sijoittaa Muurlantien puolelle, jotta ulkona varastoitavat tavarat ovat hallin takana sekä esteettisistä että turvallisuussyistä. Kaava tukee ajatusta Kirkonkylälle mentäessä rakennusalat Muurlantien puolella. Hanke ei vaikeuta muun alueen toimintaa.

Naapurien kuuleminen

Kaupunki on kuullut kirjeitse seuraavat naapurikiinteistöt: 734-664-2-46, 734-664-2-40, 734-664-2-36, 734-664-2-47 ja 734-664-2-18. Naapureilta saatiin kaksi huomautusta.

Huomautus 1.

Naapurikiinteistön 734-664-2-46 omistaja jätti huomautuksen; Omistamme ko tonttiin rajoittuvat pellot lännessä/luoteessa ja niillä harjoitetaan aktiivisesti maataloutta. Peltojen ja tontin rajalla meidän puolellamme kulkee oja joka on aikanaan suunniteltu ja mitoitettu vain maatalouden tarpeita varten. Jos oja tukkeutuu tai siihen tulee ylimäärä vettä esim ko tontilta se tulvii pellolle ja aiheuttaa välitöntä taloudellista haittaa. Haluankin siksi varmistaa että ko tontin huleveden poisto on suunniteltu (ja edellytetty rakennusluvassa ja siten valvonnan alainen) niin että kaikki nämä vedet johdetaan kunnan jätevesiputkistoon ja edes rankkasateella mitään vettä ei ohjaudu tontilta ym ojaan esim asfalttipihalta, syöksytorvista, katolta jne. Voitteko ystävällisesti vahvistaa että tilanne on ylläoleva ja että rakentaja on tietoinen näistä vaatimuksista.

Huomautus 2.

Naapurikiinteistön 734-664-2-40 omistaja jätti kommentin; Naapurin kuulemisessa ei ole huomautettavaa. Kuitenkin rakennustyön toteuttamisessa on käytetty luvattomasti tonttiamme mansiirtokuljetuksiin. Edellytämme aiheutuneiden vaurioiden korjaamista. Edellytämme, että rakennuttaja käyttää oman tonttinsa liittymää eikä Kiint.Oy Muurlan Hallinmäen tonttialuetta.

Hakijan vastine 1.

- Pelto-ojaa perataan/syvennetään Copterman Oy:n kustannukselta n. 50 m matkalta ja Copterman Oy vastaa ojan kunnossapidosta tarpeen mukaan myös tulevaisuudessa.
- Tontin ojaan päin viettävä penkka sidotaan sepelillä ja savella niin ettei ole vaaraa siitä että hiekkareunus sortuisi ja aiheuttaisi ojaan tukoksia.
- Asiasta laaditaan myöhemmin kirjallinen sopimus vaikka ne ovatkin myös selkeästi myös Coptermanin edun mukaisia ja itsestään selviä asioita.

Hakijan vastine 2.

- Suoramyyntin tonttia on rakennushankkeen alussa hetken aikaa käytetty luvatta n. 4 m liikaa tontin puolelta kun muu alue on kaupungin maata.
- Syyllinen [REDACTED] koska ei ole valvonut urakoitsijan toimintaa riittävästi eikä ole käynyt aloituspalaveria urakoitsijan kanssa liikennöinnin järjestämisestä ja on uskonut oletuksiin luvan saamisesta liikennöintiin suoramyyntin tontin reunasta.
- Tontille ei alun perin ollut kaupungin puolesta liikennöitävissä olevaa liittymää, mutta nyt se on tehtyä ja kaikki liikenne tontille jatkossa menee sen kautta eikä se mitään muuta kautta enää ole edes mahdollista.
- [REDACTED] on useaan otteeseen pyydetty tapahtunutta virhettä anteeksi ja luvattu korjata kaikki mahdolliset tapahtuneet vauriot.
- Mitään pysyviä vaurioita pihalle ei ole tullut ja piha on myös harjattu/harjataan harjakoneella mahdollisten hiekan varisemisten poistamiseksi jos niitä olisi tullut.
- Lähes puolet pihasta on kaupungin aluetta millä liikennöintiä ei voi kieltää ja alueella liikennöi päivittäin kymmeniä huomattavasti raskaampia ajoneuvoja kuin työmaallamme käytetty kuorma-auto.

Lausunto

Salon kaupunki on pyytänyt Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELYkeskus) liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueelta (L-vastuualue) naapurin kuulemislausuntoa koskien poikkeuslupahakemusta kiinteistöllä 734-664-2-32, osoitteessa Muurlantie 33 Salo. Hakemus koskee hallirakennuksen rakentamista ja asemakaavan mukaisen rakennusalan ylitystä. Rakennettava kiinteistö rajautuu maantiehen 1861 (Muurlantie) tierekisteriosoitteessa n.1861/2/310–370/oikea.

Maantien 1861 suoja-alue ulottuu 20 metrin etäisyydelle maantien keskilinjasta. Maantien suojaja näkemäalueella ei saa pitää sellaista varastoa, aitaa taikka muuta rakennelmaa tai laitetta, josta tai jonka käytöstä voi aiheutua vaaraa liikenneturvallisuudelle tai haittaa tienpidolle. (Laki liikennejärjestelmästä ja maanteistä 46 § 1. mom.) Hallirakennus on esitetty sijoitettavaksi yli 20 metrin etäisyydelle maantien keskilinjasta, eli maantien suoja-alueen ulkopuolelle.

Kulku kiinteistölle on esitetty asemakaavan mukaisesta tieliittymästä, tierekisteriosoitteesta 1861/2/ noin 360/oikea. Asemakaavaliittymän rakentamiseksi tulee hakea maksutonta rakentamishojetta Pirkanmaan ELY-keskukselta. Ohjetta haetaan liittymälupahakemuksella.

Hakuohjeet ja -lomakkeet löytyvät ELY-keskuksen verkkosivuilta osoitteesta <http://www.elykeskus.fi/web/ely/liittymat>. Hakemuksen voi tehdä verkkosivuilta löytyvällä sähköisellä lomakkeella tai hakemuksen voi lähettää sähköpostilla osoitteeseen kirjaamo.pirkanmaa@elykeskus.fi tai postitse osoitteeseen Pirkanmaan ELY-keskus, Kirjaamo, PL 297, 33101 Tampere. Liittymäluvassa määritetään liittymän tarkka sijainti sekä annetaan tarkemmat ohjeet ja ehdot liittymän rakentamiseksi.

Varsinais-Suomen ELY-keskuksen L-vastuualueella naapurina ei ole huomautettavaa poikkeamislupahakemuksen mukaiseen rakennushankkeeseen ja rakennusalan ylitykseen, kun rakentaminen on muilta osin asemakaavan mukaista ja ao. hankkeen kaikki toimenpiteet sijoittuvat maantiealueen ulkopuolelle.

Varsinais-Suomen ELY-keskuksen L-vastuualue suhtautuu pääsääntöisesti kielteisesti hulevesien sekä puhdistettujen ja puhdistamattomien jätevesien johtamiseen maantien sivuojaan sekä asemakaava-alueilla että asemakaava-alueiden ulkopuolella.

Tämä lausunto on oltava käsillä, kun rakentamisesta päättävä viranomainen harkitsee Maankäyttö- ja rakennuslain taikka muun lainsäädännön edellytyksiä luvan myöntämiseksi suunnitellulle hankkeelle. Mikäli kunnan viranomainen katsoo, että asia koskee ELY-keskuksen Ympäristö ja luonnonvarat tai Elinkeinot, työvoima ja osaaminen – vastuualueita, tulee asiasta kuulla edellä mainittuja vastuualueita erikseen.

Hakijan vastine

Hulevesiä ei ole tarkoitus johtaa Muurlantien sivuojaan, koska kyseinen sivuoja sijaitsee ylempänä rinteessä. Tieliittymän paikka on jo määritetty maastoon ja se on asfaltoitu.

Esityslistan liitteet

- ympäristökartta
- asemapiirustus
- kaavaote

Toimivalta asiassa

Toimivalta asiassa on kaupunginhallituksella hallintosäännön perusteella.

Rakennuspaikka ja nykytilanne

Rakennuspaikka on vielä rakentamaton ja sen pinta-ala on n. 2310 m². Hakijan tarkoituksena on rakentaa rakennuspaikalle kerrosalaltaan 667 k-m²:n hallirakennus. Hakija hallitsee rakennuspaikkaa vuokrasopimuksen perusteella, vuokraajana on Salon kaupunki.

Suojelutilanne

Kiinteistö sijoittuu valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle sekä Kiskonjoen - Perniönjoen valuma-alueelle.

Kaavallinen tilanne ja muut poikkeamisen edellytykset

Asemakaava

Kiinteistöllä on voimassa Muurla Koski -niminen asemakaava ja asemakaavan muutos, joka on tullut voimaan 26.11.2001. Kyseessä on liikerakennusten (KL) korttelin 112 tontti 2. Tehokkuusluku on 0,30 ja kerrosluku II.

Poikkeamisen edellytykset 171 §

Poikkeaminen ei saa:

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

Hakijan tarkoituksena on rakentaa kerrosalaltaan 667 k-m² :n hallirakennus, joka sijoitettaisiin osittain asemakaavan mukaisen rakennusalan ulkopuolelle. Hallirakennus on tarkoitus sijoittaa lähemmäs Muurlantietä siten, että rakennuksen seinälinjasta on noin 5 metrin etäisyys asemakaavan mukaisen KL korttelin rajaan sekä noin 20 metrin etäisyys Muurlantien keskilinjaan. Hakija on perustellut rakennuksen sijaintia turvallisuussyillä. Lisäksi varastoitavien tavaroiden säilyttäminen hallin takana parantaisi pihan esteettisyyttä. Samalla käsitellään rakennusoikeuden ylitys n. 30 k-m². Rakennusoikeuden ylitystä voidaan pitää vähäisenä. Varsinais-Suomen ELY-keskuksen L-vastuualueella ei sinänsä ollut naapurina huomautettavaa poikkeamislupahakemuksen mukaiseen rakennushankkeeseen. Naapureilta tuli kaksi huomautusta asiasta. Hakija on vastineissaan luvannut hoitaa kuntoon huomautuksissa esiin nousseet asiat sekä laatia naapurin kanssa keskinäinen kirjallinen sopimus. Maankäyttöpalvelut katsovat, että hallin sijoittaminen osittain asemakaavan mukaisen rakennusalan ulkopuolelle on perusteltua eikä siitä aiheudu

merkittävää haittaa. Hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Kiinteistö sijoittuu valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle sekä Kiskonjoen - Perniönjoen valuma-alueelle. Kyseessä on asemakaavan mukainen liikerakennusten (KL) tontti, jolle rakennetaan hallirakennus. Suunniteltu rakentaminen täydentää Muurlantien varteen jo muodostunutta liikerakentamista. Rakentaminen ei siten aiheuta merkittävää haittaa alueen maisemakuvaan. Hanke ei myöskään vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Kiinteistöllä ei ole tiedossa rakennetun ympäristön suojelukohteita. Hanke ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

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

Hakijan tarkoituksena on rakentaa hallirakennus, joka on kerrosalaltaan 667 k-m². Asemakaavan mukainen rakennusoikeus ylittyy silloin noin 30 k-m²:lla. Rakennusoikeuden ylitystä voidaan pitää vähäisenä. Vesi- ja viemärijohto sijaitsevat suunnitellun hallirakennuksen ja kevyen liikenteen väylän välisellä kaistaleella. Kaupungin yleisten alueiden kehittäminen ja ylläpito palvelualueen kanssa on alustavasti keskusteltu, eikä hallin sijoituksella katsottu olevan merkittävää haittaa johtojen kunnossapitoon. Hanke ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Esittelijä	Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää myöntää poikkeamisen asemakaavan mukaisesta sijainnista siten, että hallirakennus voidaan sijoittaa asemapiirroksessa esitetyllä tavalla osittain rakennusalan ulkopuolelle kiinteistöllä Koskenpelto kt. 734-664-2-32, Muurlassa. Lisäksi hanke sisältää vähäisen rakennusoikeuden ylityksen n. 30 k-m ² . Kaupungin yleisten alueiden kehittäminen ja ylläpito palvelualueen kanssa on ennen rakennuslupan myöntämistä selvitettävä hulevesien johtamisen periaatteet. Rakennuslupaa tulee hakea kahden vuoden kuluessa tämän päätöksen voimaantulosta. Maksu myönteisestä poikkeamispäätöksestä on 580 € (kielteinen 285 €) kaupunkikehityslautakunnan 8.10.2019 § 198 hyväksymän taksan mukaisesti.
Päätös	Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.
Tiedoksianto	Asianosaiset Huomautuksen jättäneet Ely-keskus Rakennusvalvonta Maankäyttöpalvelut