

## Poikkeaminen, 734-5-20-14

Kaupunginhallitus 24.01.2022 § 23  
5253/10.03.00.03/2021

Valmistelija

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

### Hakemus ja hanke

KOY Salon Vanamonpolku 2 hakee poikkeamista asemakaavasta kiinteistöllä 734-5-20-14. Kiinteistö sijaitsee Kauniaisissa Hämeentien varrella.

Poikkeamista haetaan asemakaavan mukaisesta sijainnista sekä autopaikoituksen määrästä. Hakijan tarkoituksena on rakentaa tontin länsiosaan yksikerroksinen pikaruokaketjun ravintolarakennus jätekatoksineen.

### Naapurien kuuleminen

Kaupunki on kuullut naapureita 734-5-22-15, 734-895-0-110 ja 734-5-21-1. Kiinteistö 734-5-21-1 on Salon kaupungin omistuksessa ja kiinteistö 734-895-0-110 on Varsinais-Suomen ELY-keskuksen hallinnassa. Kaupungilla, ELY-keskuksella eikä kiinteistön 734-5-21-1 vuokralaisella ole huomautettavaa poikkeamislupahakemuksesta.

Naapuri 734-5-22-15 huomauttaa palautteessaan, että kiinteistöön 5-22-15 liittyen tulee huomioida seuraavat asiat:

- autopaikkojen määrä (18kpl) tulee säilyttää kaavan mukaisesti. Autopaikat vievät merkittävän osan tontin pinta-alasta. Tonttia tulee laajentaa siten, että autopaikat asemoituvat järkevästi tontille
- naapuritontin 20-14 maaperä pitää tutkia ennen rakennusluvan myöntämistä. Tontilla on aiemmin toiminut autopurkamo, jossa on käsitelty merkittävässä määrin mm. autonakkuja sekä jäteöljyä. Maaperä on todennäköisesti pahasti saastunut.

Autopaikoitus tulee hoitaa tontikohtaisesti, jos kaavassa ei muuta määrätä. Tässä kaavassa ei ole määräystä naapurin autopaikotuksesta, joten kyseessä olevat 18 ap tulee löytyä kiinteistön omalta alueelta. Rakennuslupapiirustuksessa joka on päivätty 10.4.2001, tontille 5-22-15 on osoitettu 17 autopaikkaa. Poikkeamishakemuksesta koskevalle kiinteistölle 734-5-20-14 ei ole myöskään tehty autopaikkarasitetta kiinteistön 734-5-22-15 hyväksi. Ajo tontille on säilytetty kaavan vaatimalla tavalla.

Hankeeseen ryhtyvä on teettänyt maaperätutkimuksen, joka on valmistelun oheisaineistona.

### Kaavallinen tilanne

Asemakaavassa, joka on saanut lainvoiman 27.2.2010, alue kuuluu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeseen (K-13).

Kaavamääräys kokonaisuudessaan on seuraava:

Asuntoja saa rakentaa vain toimipaikan omaa tarvetta varten.

Korttelialueelle mahdollisesti rakennettava kaksitasopaikoitus saadaan rakentaa kortteliin tehokkuusluvun osoittaman rakennusoikeuden lisäksi. Polttonesteiden myynti alueella on sallittu. Kosteudelle arkojen rakenteiden tulee olla vähintään korkeustasolla NN (Salo) +3.8 metriä ja kosteudelle aran talotekniikan vähintään korkeustasolla NN (Salo) +4.4 metriä. Tontilta on tehtävä erillinen tutkimus ja selvitys perustamis- ja pohjaolosuhteista sekä rakennusten ja piha-alueiden perustamistavasta. Korttelialueen alin sallittu kuivatustaso on pohjavesipinnan yläpuolella.

Hakemuksen mukaista rakentamispaiikkaa kiinteistöllä koskee kaavamääräys mmtu-3: Alueen osa, jolla on ennen rakennusluvan myöntämistä tutkittava maaperän mahdollinen pilaantuneisuus ympäristöviranomaisen hyväksymällä tavalla ja laajuudessa.

Tontilla on osoitettu ajoyhteys kiinteistölle 734-5-22-15.

Asemakaavan mukainen rakennusoikeus on  $e=0,6$  ja autopaikkavaatimus on  $1ap/25k-m^2$ .

### **Poikkeamisen edellytykset (MRL 171 §)**

Poikkeaminen ei saa:

1. aiheuttaa haittaa kaavan toteuttamiselle
2. vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista,
3. vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista
4. johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristövaikutuksia.

### **Rakennusoikeus**

Asemakaavan mukainen tontin kokonaisrakennusoikeus on  $11\,962\text{ k-m}^2$ , rakennusoikeutta on käytetty kaupungin tietojärjestelmien mukaan  $6160\text{ k-m}^2$ . Haettava rakennusoikeus on  $675\text{ k-m}^2$ , eli yhteensä  $6835\text{ k-m}^2$ , joten rakentaminen tapahtuu tontin kokonaisrakennusoikeuden puitteissa.

### **Autopaikoitus**

Autopaikkavaatimus tontilla on  $1ap/25\text{ k-m}^2$ . Alueella on aikaisemmin toiminut päivittäistavarakauppa, jolloin alueen autopaikoitusvaatimus on kaavassa määritelty tätä ajatellen. Liikerakennusten korttelialueilla autopaikkavaatimuksena on Salossa yleisesti käytetty  $1ap/50\text{ k-m}^2$ , kuten esimerkiksi läheisellä Valurin alueella. Tällä hetkellä tontilla on 251ap, joista mahdollisen rakentamisen myötä poistuu 54 ap, jäljelle jää poikkeamishakemuksen mukaan 197 ap. Tontin rakennetun ja nyt haettavan rakentamisen yhteenlasketun kerrosalan mukaan tontilla tarvitaan  $1ap/50\text{ k-m}^2$  määräystä noudatettaessa 137 autopaikkaa. Poikkeamishakemuksen mukaiset autopaikat riittävät nykyisille toiminnoille.

Toiminnan mahdollisesti muuttuessa takaisin päivittäistavarakaupan palveluiksi autopaikoitusta voidaan lisätä kaavamääräyksen mahdollistamalla kaksoistasopaikoituksella.

### **Maaperän pilaantuneisuus**

Voimassa olevan asemakaavan laadinnan yhteydessä tontin länsilaita on jätetty rakennusalan ulkopuolelle ja alueella on merkintä alueen mahdollisesta pilaantuneisuudesta. Hankkeeseen ryhtyvää on teettänyt alueesta ympäristötekniikan maaperätutkimuksen (Ramboll Finland Oy 25.10.2021). Tutkimuksessa otettiin 26 maanäytettä 8 näytepisteestä. Tutkimuksen johtopäätöksenä ja jatkotoimenpiteinä raportissa todetaan, että Salossa, kiinteistölle 734-5-20-14 suunnitellun pikaruokaravintolan alueen maaperässä ei todettu viitearvovertailun perusteella pilaantuneeksi luokiteltavaa maa-ainesta, eikä alueella siten ole maaperän puhdistustarvetta. Tulevan rakentamisen suunnittelun ja toteutuksen yhteydessä on kuitenkin huomioitava, että alueen maaperässä todettiin paikoin kohonneita haitta-ainepitoisuuksia (pitoisuudet kynnysarvojen ja alempien ohjearvojen välissä). Alueelta poistettavaa kohonneita haitta-ainepitoisuuksia sisältävää maa-ainesta ei voi sijoittaa puhtaan maa-aineksen tavoin.

Rakennusluvan ja rakentamisen yhteydessä tulee ottaa huomioon maaperätutkimuksen johtopäätökset jatkotoimenpiteiksi.

### **Salon keskustan osayleiskaava**

Salon keskustan osayleiskaavassa alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi ja tehokkuudella e=1,5. Rakentamista Hämeentien varteen voimassa olevan asemakaavan rakennusosalasta poikkeavalle sijainnille voidaan siis perustella osayleiskaavan tavoitteilla. Pikaruokaravintolan rakennus tulee täydentämään Hämeentien varren liikerakentamista ja vahvistaa keskustan elävyyttä.

Toimivalta asiassa on kaupunginhallituksella.

### **Esityslistan liitteet**

ympäristökartta  
ote ajantasa-asetuksesta  
asemapiirros ja havainnekuva

### **Oheisaineisto**

Ympäristötekniinen maaperätutkimus Hämeentie 37, Salo, 25.10.2021  
Ramboll Finland Oy

Esittelijä	Vs. Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	<p>Kaupunginhallitus päättää myöntää edellä esitetyin perustein poikkeamisen asemakaavan mukaisesta rakennuksen sijainnista sekä autopaikoituksen määrästä kiinteistöllä 734-5-20-14.</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	Asianosainen Varsinais-Suomen ELY-keskus Maankäyttöpalvelut/ kaavoitus Rakennusvalvonta