

Poikkeaminen, 734-3-12-15 Armfelt

Kaupunginhallitus 09.05.2022 § 164
2205/10.03.00.03/2022

Valmistelija

Kaavoitusarkkitehti Virpi Elovaara, virpi.elovaara@salo.fi, 02 778 5114

Hakemus ja hanke

Cityvarastot Oyj hakee lupaa poiketa voimassa olevan asemakaavan käyttötarkoituksesta kiinteistöllä 734-3-12-15. Kiinteistön nykyinen toimistorakennus muutetaan varastorakennukseksi, jossa harjoitetaan pienvarastotoimintaa.

Naapurien kuuleminen

Kaupunki on kuullut naapurikiinteistöt 734-3-12-16, 734-3-12-18 ja 734-3-21-2. Naapurikiinteistöjen omistajilla ei ole huomautettavaa poikkeamishakemuksesta. Kaupunki toteaa omistamansa kiinteistön 734-3-21-1 osalta, että sillä ei ole huomautettavaa poikkeamisen johdosta.

Kaavallinen tilanne

Voimassa olevassa asemakaavassa (hyväks. 27.11.1991) alue on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta K-1. Kaavan kerrosluku on IV ja tehokkuusluku on 1,5. Autopaikkoja tulee toteuttaa 1/40 kerrosneliometriä.

Hakijan perustelut

Nykyinen kaavamääräys ei mahdollista pienvarastotoimintaa tontilla. Varastotoiminnan salliminen mahdollistaa samalla rakennuksen kunnostamisen myös julkisivujen osalta, mikä parantaa kaupunkikuvaa.

Poikkeamisen edellytykset

Poikkeamisen edellytykset (MRL 171 §):

Poikkeaminen ei:

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

Muutokset kohdistuvat olemassa olevaan rakennukseen. Voimassa olevan kaavan mukainen rakentaminen on mahdollista, mikäli rakennus tullaan myöhemmin korvaamaan uudisrakennuksella.

2) vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Alueeseen ei kohdistu luonnonsuojelua koskevia tavoitteita.

3) vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Poikkeaminen kohdistuu rakennukseen, joka sijaitsee Mariankadun varrella Salon keskustassa rakennetun kulttuuriympäristön (Salon rautatieasemanseutu ja vanha kauppalamiljö) vaikutuspiirissä. Rakennusten julkisivuihin kohdistuvissa muutoksissa vaikutukset kaupunkikuvaan huomioidaan.

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

Muutokset kohdistuvat olemassa olevaan rakennukseen, jolloin merkittäviä vaikutuksia ympäristöön ei kohdistu. Kiinteistön piha-alueeseen ei tule muutoksia nykytilanteeseen verrattuna.

Poikkeaminen voidaan myöntää, koska poikkeamisen edellytykset täyttyvät

ja ympäristöön kohdistuvat vaikutukset ovat vähäiset.

Toimivalta asiassa on kaupunginhallituksella.

Esityslistan liitteet

- ympäristökartta
- kaavamääräykset
- asemapiirros
- pohjapiirros
- julkisivut
- havainnekuva

Esittelijä	Vs. Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus myöntää poikkeamisen voimassa olevan asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta pienvarastotilojen rakentamiseksi kiinteistöllä 734-3-12-15. Rakennuslupaa tulee hakea kahden vuoden kuluessa tämän päätöksen voimaantulosta. Maksu myönteisestä poikkeamispäätöksestä on 580 euroa (kielteisestä päätöksestä 285 euroa) Salon kaupunkikehityslautakunnan 8.10.2019 hyväksymän taksan mukaisesti.
Päätös	Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.
Tiedoksianto	Asianosainen Varsinais-Suomen ELY-keskus Maankäyttöpalvelut, kaavoitus Rakennusvalvonta