

Poikkeaminen, 734-2-9-6 Horn

Kaupunginhallitus 09.05.2022 § 165
2396/10.03.00.03/2022

Valmistelija

Asemakaavapäällikkö Tarja Pennanen, tarja.pennanen@salo.fi, 02 778 5101

Hakemus ja hanke

Kiinteistö Oy Salon Tehdaskatu 7 hakee poikkeamista asemakaavasta kiinteistöllä 734-2-9-6. Kiinteistö sijaitsee Tehdaskadun varrella ja kiinteistössä sijaitsee tällä hetkellä Novitekin toimitilat.

Poikkeamista haetaan asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta, tonttijaosta sekä rakennusten sijainnista suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan. Tarkoituksena on tehdä sisäisiä muutoksia olemassa olevassa tehdasrakennuksessa.

Hakijan perustelut

Hakemuksen mukaan rakentaminen tulee olemaan sisäpuolisia muutostöitä olemassa olevassa tehdaskiinteistössä. Hakijan mukaan muutoksista ei ole haittaa ympäristöön vaan päinvastoin, kun tehdaskiinteistön kunnostukseen kiinnitetään huomiota.

Naapurien kuuleminen

Kaupunki on kuullut naapureita 734-2-10-7, 734-2-8-5, 734-2-8-6, 734-2-8-7, 734-2-11-6, 734-2-9901-0, 734-2-9903-4 ja 734-871-2-1. Naapureilla ei ollut huomautettavaa. Kiinteistöt 734-2-9901-0 ja 734-2-9903-4 ovat Salon kaupungin omistuksessa ja kiinteistö 734-871-2-1 on Väyläviraston hallinnassa. Kaupungilla eikä Väylävirastolla ole huomautettavaa poikkeamislupahakemuksesta.

Kaavallinen tilanne

Alueelle on laadittu kaavoitusanomukseen perustuen asemakaava, joka on saanut lainvoiman 18.11.2016. Voimassa oleva asemakaava muodostuu asuinkerrosten korttelialueesta (AK-1) sekä asuinkerrosten ja palveluasuntojen korttelialueesta (AK-2). Salon keskustan osayleiskaavassa 2035 alue on osoitettu kerrostaloasumiselle ja asemakaava on laadittu tämän periaatteen mukaan.

Ennen nykyistä asemakaavaa alue oli kaavoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T-6). Vanhan asemakaavan mukaan alueelle sai rakentaa teollisuustiloja kuten tehtaita, teollisuushalleja ja korjaamoja niihin liittyvine varasto- ja muine aputiloineen sekä varastorakennuksia.

Poikkeaminen

Alueelle laaditun kerrostalorakentamista edellyttävän asemakaavan johdosta, kaikki rakennuslupaa vaativat toimenpiteet edellyttävät poikkeamista, vaikka kyseessä olisikin sisäiset muutokset olemassa olevassa tehdasrakennuksessa. Tehdasrakentaminen ei ole voimassa olevan kaavan mukaista toimintaa.

Maaperän tila

Alue on kohteena ns. MATTI-tietojärjestelmässä ja alueella on maankäytöllisiä rajoituksia pilaantuneen maaperän vuoksi. Tehdaskatu 7:ssä on ollut erittäin monimuotoista metalliteollisuutta ja erilaisten koneiden valmistusta vuodesta 1891 lähtien. Kiinteistöllä on tehty maaperätutkimuksia ja tutkimusten jälkeen kohteella todettiin kunnostustarpeita.

Kohteessa on suoritettu pilaantuneen maaperän puhdistamista massanvaihdolla vuonna 2009. Töiden jälkeen otetuista jäännöspitoisuusnäytteistä todettiin metallipitoisuuksien kynnys- ja alempien ohjearvojen ylityksiä, mutta kunnostustavoitteet saavutettiin. Kohteella ei ole nykyisellä maankäytöllä jälkitarkkailun tarvetta tai uhkaa ympäristölle tai terveydelle. Mikäli kohteen maankäyttö muuttuu esimerkiksi asuinkäyttöön, on sen puhdistustarve arvioitava kokonaan uudelleen ja tonteilla oleva jätetäyttö tulee poistaa.

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.

Tehdaskatu 7 kiinteistöllä sijaitsee olemassa oleva tehdasrakennus. Alueen maaperää on osittain kunnostettu, mutta asemakaavan mukainen asuinrakentaminen vaatisi alueen maaperän pilaantuneisuuden tutkimista uudelleen ja tonteilla olevan jätetäytön poistamista. Tehdastoimintakäytössä kohteessa ei ole uhkaa ympäristölle tai terveydelle.

Alueella sijaitseva tehdasrakennus on ollut koko ajan aktiivisessa tuotantokäytössä, joten asemakaavan mukainen kerrostalorakentaminen ei ole toteutunut. Toteutuessaan asuinkerrostalojen korttelialueena kiinteistölle voisi rakentua seitsemän kerrostaloa. Salon väestönkehitys on ollut laskusuunnassa, joten seitsemän kerrostalon korttelikokonaisuuden rakentamiselle ei ole tässä tilanteessa akuuttia tarvetta. Pitkän aikavälin tähtäimellä voidaan kuitenkin ajatella, että alue tulee muuttumaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi.

Tämänhetkisessä tilanteessa on syytä ottaa myös huomioon, että alueen toiminnan muodostamalla työpaikoilla on Salon elinkeinopolitiikan kannalta merkitystä.

Poikkeaminen voimassa olevasta kaavasta sisäisten muutosten mahdollistamiseksi kiinteistöllä 734-2-9-6 voidaan edellä esitetyin perustein katsoa mahdolliseksi.

Toimivalta asiassa on kaupunginhallituksella.

Esityslistan liitteet

ympäristökartta
ote ajantasa-asemakaavasta
asemapiirros

Esittelijä

Vs. Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää myöntää edellä esitetyin perustein poikkeamisen asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta, tonttijaosta sekä rakennuksen sijainnista suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan kiinteistöllä 734-2-9-6.

Rakennuslupaa tulee hakea kahden vuoden kuluessa tämän päätöksen voimaantulosta.

Kaupunkikehityslautakunnan myöntämästä poikkeamispäätöksestä maksu on 580 euroa (kielteisestä päätöksestä 285 euroa) Salon kaupunkikehityslautakunnan 8.10.2019 hyväksymän taksan mukaisesti.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

Tiedoksianto

Asianosaiset
Varsinais-Suomen ELY-keskus
Maankäyttöpalvelut, kaavoitus
Rakennusvalvonta