

## Suunnittelutarveratkaisu, 734-606-2-62 Mäkisauru

Kaupunkikehityslautakunta 31.01.2023  
5574/10.03.00.04/2022

Valmistelija maankäyttöinsinööri Lotta Peltö-Timperi, lotta.pelto-timperi@salo.fi, 02 778 5111

### Hakemus ja hanke

███ on hakenut suunnittelutarveratkaisua aikomuksenaan rakentaa kerrosaltaan 455 m<sup>2</sup>:n pressuhallin kiinteistölle Jokela III 734-606-2-62 Mäkisaurun kylään Perniöön.

Rakennuspaikka sijaitsee Salon rakennusjärjestyksen mukaisella suunnittelutarvealueella (MRL 16 §). Kyseessä on vakiintunut vanha teollisuuden keskittymä, jolle on rakennettu jo ennestään teollisuusrakennuksia ja -halleja.

### Hakijan perustelut

Kiinteistölle rakennetaan uutta varastotilaa (455 m<sup>2</sup>) vanhalle rakennuspaikalle. Kylmä pressuhalli on tarkoitettu tuotteiden varastointiin. Uusia liittymiä ei rakenneta. Varasto liitetään sähköverkkoon.

### Naapurien kuuleminen

Hakija on kuullut seuraavat naapurit: 734-606-2-36, 734-611-1-203, 734-611-1-381 ja 734-611-1-161. Lisäksi on kuultu Korjärventien hoitokuntaa. Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta.

Kaupunki omistaa kiinteistön 734-606-2-63 ja on siten yksi kuultavista naapureista. Kaupungilla ei ole naapurina huomautettavaa suunnittelutarveratkaisun johdosta. Hakijan omistuksessa on myös kiinteistö 734-606-2-34.

### Lausunnot

#### Varsinais-Suomen ELY-keskuksen vesitalousasiantuntija

Hankkeesta pyydettiin Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen vesitalousasiantuntijalta lausunto. Perniönjoen tulvakorkeus rakennuksen kohdalla on noin +5,00 N2000. Viereisen Korjärven sillan kannen alapinnan korkeudeksi on määritelty +5,50 N2000. Suunnitelmien mukaan rakennuksen asfalttikentän korkeus on +6,00, korkeusjärjestelmä ei ilmene suunnitelmista. Kastuessa vaurioituvia rakenteita ei saisi sijoittaa ko. rakennuspaikalla alle korkeustason +5,50 N2000 -järjestelmässä. Rakennuksen käyttötarkoituksesta ja rakennustavasta johtuen tuosta voidaan poiketa. Rakennus tulisi sijoittaa siten, ettei se estä Perniönjoen mahdollista kaivua. Asemapiirroksen mukaan halli sijoittuu nyt aivan Perniönjoen rantaan.

Asemapiirrosta on täydennetty ELY-keskuksen antaman lausunnon jälkeen.

#### Varsinais-Suomen ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri vastuualue

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskusta kuultiin myös Kantatie 52:n osalta naapurina, kuulemista pyydettiin 5.12.2022 mennessä. Hankkeesta ei saatu määräaikaan mennessä lausuntoa.

Asian valmistelijana totean, että tieyhteydet rakennuspaikalle ovat jo valmiina. Suunniteltu 455 m<sup>2</sup>:n pressuhalli ei sijaitse maantien suoja-alueella, eikä aiheuta haitallisia vaikutuksia maantien suoja- tai näkemäalueelle.

### **Esityslistan liitteinä**

- ympäristökartta
- asemapiirustus
- julkisivukuvat

### **Rakennuspaikka**

Rakennuspaikka sijaitsee Kantatie 52:n varrella Perniössä. Perniön keskustaan on rakennuspaikalta n. 3 kilometrin matka.

Kiinteistön pinta-ala on n. 5238 m<sup>2</sup>. Rakennus- ja huoneistorekisterin perusteella kiinteistöllä on ennestään 62 m<sup>2</sup>:n omakotitalo. Ilmakuvien perusteella rakennus on jo purettu pois.

### **Kaavallinen tilanne ja rakennusjärjestyksen määräykset**

#### Maakuntakaava

Varsinais-Suomen voimassa olevien maakuntakaavamerkintöjen yhdistelmässä kiinteistö sijoittuu maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle (M). Merkinnällä osoitetaan pääasiassa maa- ja metsätaloukseen tarkoitettuja alueita. Alueita voidaan käyttää harkitusti myös haja-asutusluonteiseen pysyvään tai loma-asutukseen.

Suunnittelumääräyksen mukaan olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti haittaamatta, sekä maisema- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.

Lisäksi kiinteistö sijaitsee arvokkaalla maisema-alueella. Suunnitelmien ja toimenpiteiden alueella tulee olla maiseman arvoja turvaavia ja edistäviä. Rakentamisen tulee kohdistua aukeamien reunoille olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen. Suunnittelu- ja rakentamistoimenpitein tulee edistää peltojen, niittyjen ja muiden avoimien maisematilojen säilymistä.

#### Rakennusjärjestys

Salon kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.2.2021.

Rakennuspaikan vähimmäiskoko on 4 000 neliometriä. Rakennuspaikalle rakennettavaksi sallittu kerrosala saa olla enintään 15 % rakennuspaikan pinta-alasta. Suunnittelutarveratkaisuissa ja poikkeamisissa rakennusoikeus voidaan riippuen rakennuspaikan ominaisuuksista määritellä edellä olevasta poiketen.

### **Suojelukohteet ja -alueet**

Rakennuspaikka sijaitsee Kiskonjoen-Perniönjoen suojellun valuma-alueen rajauksella sekä arvokkaalla maisema-alueella.

Näiden lisäksi rakennuspaikalla voi olla pilaantunutta maata. Maankäytöllisiä rajoituksia maaperän mahdollisen saastumisen vuoksi. Kohteena MATTI-tietojärjestelmässä.

#### Toimivalta asiassa

Rakennuspaikka sijaitsee Salon rakennusjärjestyksen liitekartan mukaisella suunnittelutarvealueella. Suunnittelutarveharkinta kuuluu Salon kaupungin hallintosäännön mukaan kaupunkikehityslautakunnalle.

### **Rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella MRL 137 §**

Suunnittelutarvehankkeessa tulee tutkia rakennusluvan erityiset edellytykset MRL:n 137 §:n mukaan käyttäen laajennettua lupaharkintaa. Rakentamisen tulee täyttää muiden rakennusluvan edellytysten lisäksi seuraavat edellytykset:

1) ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Hakijan tarkoituksena on toteuttaa kerrosalaltaan 455 m<sup>2</sup>:n pressuhalli. Pressuhallia on tarkoitus käyttää varastorakennuksena. Varasto on tarkoitus liittää sähköverkkoon. Rakennusjärjestys sallii rakentaa enintään 15 % rakennuspaikan pinta-alasta. Rakennuspaikka on pinta-alaltaan n. 5238 m<sup>2</sup>. Kokonaisrakennusoikeutta muodostuu laskennallisesti silloin n. 785 m<sup>2</sup> verran. Suunniteltu rakentamisen määrä ei siten ylitä rakennusjärjestyksen sallimaa enimmäismäärää. Pressuhalli sijoittuu luontevasti viereisillä kiinteistöillä sijaitsevien teollisuus- ja varastohallien jatkeeksi jo olemassa olevaan rakennusryhmään. Lisärakentamisen ei katsota siten aiheuttavan haitallisia vaikutuksia ympäristöönsä. Hanke ei haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

2) on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta.

Pressuhalli on suunniteltu alueelle, jolle on jo ennestään muodostunut teollisuusrakennuksia ja -halleja. Pressuhalli toteutetaan vakiintuneen vanhan teollisuuden keskittymän jatkeeksi. Alueen käyttö ei muutu nykyisestä vakiintuneesta toiminnasta. Rakennuspaikka sijaitsee Kantatie 52:n varrella. Tieyhteydet rakennuspaikalle on jo olemassa. Rakennuspaikan liikennejärjestelyt säilyvät siten ennallaan. Piha-alueelle on varattu autopaikoitusta työntekijöille ja asiakkaille. Hanke on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta.

3) on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

Rakennuspaikka sijaitsee arvokkaalla maisema-alueella. Kyseiselle alueelle on jo aiemmin syntynyt vakiintunut teollisuuden keskittymä, johon on rakentunut teollisuusrakennuksia ja -halleja. Alue on viime vuosien aikana siistiytynyt uudisrakennusten myötä. Pressuhallin toteuttamisella ei katsota olevan haitallisia vaikutuksia alueen maisemaan. Kiskonjoen-Perniönjoen suojeltu valuma-alue tulee huomioida katto- ja pintavesien johtamisessa. Hanke on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

4) Rakentaminen suunnittelutarvealueella ei myöskään saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Hankkeesta pyydettiin Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen vesitalousasiantuntijalta lausunto. Asemapiirrosta täydennettiin tarvittavilta osin ja lisäksi pressuhallin sijaintia muutettiin lausunnon mukaisesti. Pressuhalli on sijoitettu hieman alkuperäistä suunnitelmaa kauemmaksi Perniönjoen rannasta siten, että joenpenkkoja voidaan tarvittaessa kaivaa ja muokata. ELY:n puoltavan lausunnon sekä rakennuksen käyttötarkoituksen vuoksi voidaan hankkeessa poiketa samalla rakennusjärjestyksen rantaetäisyysmääräyksestä.

Maaperän mahdollinen pilaantuminen tulee selvittää ennen rakentamiseen ryhtymistä ja ottaa huomioon hankkeen toteutuksessa. Esitetty rakentaminen suunnittelutarvealueella ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Esittelijä	Kaupunkikehitysjohtaja
Päätösehdotus	<p>Kaupunkikehityslautakunta päättää myöntää suunnittelutarvekaisun hakemuksen mukaisesti kerrosalaltaan enintään 455 m<sup>2</sup>:n pressuhallin rakentamiseksi kiinteistölle Jokela III 734-606-2-62. Maaperän mahdollinen pilaantuminen tulee selvittää viimeistään ennen rakentamiseen ryhtymistä ja ottaa huomioon hankkeen toteutuksessa.</p> <p>Rakennuslupaa tulee hakea kahden vuoden kuluessa tämän päätöksen voimaantulosta.</p> <p>Kaupunkikehityslautakunnan myöntämästä suunnittelutarvekaisusta myönteinen maksu on 580 € ja kielteinen 285 €, 8.10.2019 § 198 kaupunkikehityslautakunnan hyväksymän taksan mukaisesti.</p>
Päätös	Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.
Tiedoksianto	Asianosaiset Varsinais-Suomen ELY-keskus Maankäyttöpalvelut/kaavoitus Rakennusvalvonta