

Poikkeaminen, Laitola 734-488-3-19

Kaupunginhallitus 22.05.2023
1570/10.03.00.03/2023

Valmistelija

kaavoitusinsinööri Leena Lehtinen, leena.lehtinen@salo.fi, 02 778 5108

Hakemus, hanke ja rakennuspaikan nykytilanne

██████████ on hakenut poikkeamista asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta kiinteistöllä 734-488-3-19. Hakijan tarkoituksena on laajentaa rakennuspaikalla sijaitsevaa teollisuusrakennusta 85,5 m²:n suuruisella uudisosalla.

Rakennuspaikka sijaitsee Riikin teollisuusalueella Piisitien varrella. Rakennuspaikalla on alun perin ollut kaksi erillistä ja eri aikoina rakennettua hallia, jotka on myöhemmin liitetty toisiinsa yhdyskäytävällä. Kaupunginhallitus myönsi tätä laajennusta varten poikkeamisen 16.9.2019. Teollisuusrakennuksen nykyinen kerrosala on 779 m². Nyt suunnitellun laajennuksen tieltä on tarkoitus purkaa 18,5 m²:n kokoinen tuulikaappi ja sijoittaa uudisosa sen tilalle hallin lounaispäättyyn. Laajennuksen jälkeen teollisuusrakennuksen kerrosala on 846 m².

Hakijan selvitys rakentamistarpeesta ja rakentamisen vaikutuksista

Hakija on perustellut rakentamistarvetta seuraavasti: *"Suunniteltuun laajennusosaan sijoitetaan uusi tuotantolaitte, joka lisää yrityksen tuotteiden tuotantokapasiteettia. Tuotantolaitteen sijoittaminen jo olemassa oleviin tiloihin ei tilanpuutteen vuoksi ole mahdollista. Laajennuksen koko määrittäyty em. laitteen käytön ja huollon vaatimasta tilasta."*

Hakijan arvion mukaan poikkeaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä aiheuta haitallisia vaikutuksia.

Naapurien kuuleminen

Kuultavia naapureita ovat kiinteistöjen 734-460-1-102, 734-460-1-409, 734-460-2-0, 734-488-3-8 ja 734-488-3-10 omistajat. Kaupunki hoiti hakijan pyynnöstä kuulemisen sekä poikkeamista että rakennuslupaa varten. Naapureilla ei ollut huomautettavaa rakennushankkeesta.

Kaavallinen tilanne

Rakennuspaikalla on voimassa 13.6.1986 vahvistettu asemakaava (entinen rakennuskaava). Kiinteistö sijaitsee korttelissa, joka on osoitettu ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi (TY) Asemakaavassa osoitettu kerrosluku on II ja tehokkuusluku e=0,30. Kiinteistön pinta-ala on 2 410 m², joten sen rakennusoikeus on 723 m².

Poikkeaminen

Poikkeamisen edellytykset (MRL 171 §):

Poikkeaminen ei saa:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden

saavuttamista; tai

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

Rakennushankkeen edellyttämä poikkeaminen kuuluu hallintosäännön mukaan kaupunginhallituksen toimivaltaan.

Rakennuspaikalla sijaitsevat hallit on rakennettu alun perin autokorjaamon sekä varaosa- ja rengasliikkeen tarpeita varten. Nykyinen kiinteistöjen omistaja muutti edellä mainitun, vuonna 2019 myönnetyin poikkeamisen jälkeen hallit elintarviketeollisuuden tuotantotiloiksi. Nyt suunniteltua laajennusta on perusteltu sillä, että uusi tuotantolaite, joka tehostaa tuotantokapasiteettia, ei mahdu nykyisiin tiloihin. Tiloja on muokattu neljä vuotta sitten uuteen käyttötarkoitukseensa sopiviksi. Laajennusosan ansiosta yritys voi jatkaa ja tehostaa toimintaansa näissä tiloissa sen sijaan, että se joutuisi etsimään isommat tuotantotilat muualta tai rakennuttamaan kokonaan uudet tilat. Tätä voidaan pitää perusteltuna kestävän kehityksen näkökulmasta.

Laajennuksen vuoksi rakennuspaikan kerrosala ylittyy 17 %:lla sallitusta rakennusoikeudesta. Laajennuksen merkittävyyttä arvioitaessa on syytä ottaa huomioon, että asemakaavassa osoitettu tehokkuusluku $e=0.30$ on alhainen teollisuuskäyttöön tarkoitettulle rakennuspaikalle. Laajennuksen jälkeen rakennuspaikalla käytetty kerrosala vastaa suunnilleen tehokkuutta $e=0.35$. Laajennus sijoittuu olemassa olevan rakennuksen jatkeeksi sisäpihan puolelle. Asemakaavassa edellytetyt autopaikat saadaan sijoitettua pihalle laajennuksesta huolimatta.

Suunniteltu laajennus ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Myös muut edellä luetellut poikkeamisen edellytykset täyttyvät, joten poikkeaminen voidaan myöntää.

Liitteet

- Ympäristökartta
- Ote ajantasa-asemakaavasta
- Asemapiirros

Oheisaineisto

- Pohja- ja julkisivupiirustukset

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää myöntää poikkeamisen asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta edellä mainituilla perusteilla ja sallia teollisuusrakennuksen laajentamisen kiinteistöllä 734-488-3-19.

Rakennuslupaa tulee hakea kahden vuoden kuluessa tämän päätöksen voimaantulosta.

Maksu kaupunkikehityslautakunnan myöntämästä poikkeamispäätöksestä on 580 euroa (kielteinen päätös 285 €) kaupunkikehityslautakunnan 8.10.2019 hyväksymän taksan mukaisesti

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

Tiedoksianto

Asianosainen
Varsinais-Suomen ELY-keskus
Rakennusvalvonta
Maankäyttöpalvelut/ kaavoitus

