

Poikkeaminen, 734-3-17-2 Armfelt

Kaupunginhallitus 19.06.2023 § 199
2225/10.03.00.03/2023

Valmistelija

Kaavoitusarkkitehti Eeva Huittinen, eeva.huittinen@salo.fi, 02 778 5101

Hakemus ja hanke

Kiinteistö Oy Salon Mariankatu 20 hakee lupaa poiketa voimassa olevan asemakaavan käyttötarkoituksesta kiinteistöllä 734-3-17-2. Asemakaavassa tontti 734-3-17-2 on merkitty opetustoimintaa palvelevien toimintojen korttelialueeksi (YO). Alueella toiminut koulu on lopetettu ja nykyisin tontti on Kiinteistö Oy Salon Mariankatu 20 omistuksessa ja Filter Partner Oy yrityksen käytössä. Filter Partner Oy on IV- ja prosessisuodattimien valmistukseen, myyntiin ja markkinointiin keskittynyt yritys. Poikkeamista haetaan, koska halutaan rakentaa väliaikainen kevytrakenteinen PVC- varastohalli nykyisen yritystoiminnan ajaksi.

Naapurien kuuleminen

Hakija on kuullut naapurikiinteistöt 734-3-16-8, 734-3-16-9, 734-3-17-5, 734-3-16-22, 734-3-16-21 ja 734-5-1002-3. Naapurikiinteistöjen omistajilla ei ole huomautettavaa poikkeamishakemuksesta. Kaupunki toteaa omistamansa kiinteistön 734-3-16-22 osalta, että sillä ei ole huomautettavaa poikkeamishakemuksesta.

Kaavallinen tilanne ja lähtötiedot

Voimassa olevassa asemakaavassa (18.4.2014 voimaan tullut) alue on opetustoimintaa palvelevien toimintojen korttelialuetta (YO). Alueella sijaitsee asemakaavassa suojeltavaksi merkitty tammi (s-5).

70-luvulle asti kiinteistön alueella toimi Salon Automyynti ja sen korjaamo. Tontille on suunniteltu maaperätutkimuksia, mutta näyttöä maaperän kunnosta ei vielä ole. Tontille on siis määrätty maankäytöllisiä rajoituksia maaperän mahdollisen saastumisen vuoksi. Koska hakemuksessa on kyse tilapäisestä kevyestä rakenteesta, PVC- hallin rakentaminen ei vaadi maanrakennustöitä tai muuta suurta maanmuokkausta, maaperän mahdollinen saastuminen ei aiheuta estettä hallin rakentamiselle.

Hakijan perustelut

Rakennus on kevyt tilapäinen PVC-varastohalli.

Poikkeamisen edellytykset

Poikkeamisen edellytykset (MRL 171 §):

Poikkeaminen ei:

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

Rakennusvalvontaviranomainen voi 171 §:n 2 momentissa säädetyin edellytyksin ja rajoituksin myöntää rakennusluvan, kun kysymys on tilapäisen rakennuksen rakentamisesta enintään viiden vuoden ajaksi. Koska tässä tapauksessa kyseessä on rakenteeltaan kevyt tilapäinen PVC-varastohalli, rakennuslupa voidaan myöntää tilapäisesti viideksi vuodeksi.

Alueella on suunnitteilla kaavamuutos. Kaupungin tavoitteena on kaavoittaa alueelle asumista osana asemaseudun kehittämistä. Hakijan kanssa on sovittu kaavamuutoksen siirtämisestä eikä tilapäinen lupa PVC-hallin rakentamiseksi siten haittaa kaavan toteuttamista eikä kaavoitukselle asetettuja tavoitteita.

2) vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Poikkeaminen ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteita, koska tontilla sijaitseva asemakaavassa suojeltavaksi merkitty tammi (s-5) sijaitsee kaukana rakennettavasta PVC- hallista.

3) vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Alueelle ei kohdistu rakennussuojelumääräyksiä.

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

Koska poikkeamisessa kyse on tilapäisestä PVC- hallista, ei luvan myöntäminen johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Poikkeaminen voidaan myöntää ehdollisena, koska poikkeamisen edellytykset täyttyvät ja ympäristöön kohdistuvat vaikutukset ovat vähäiset. Poikkeamisen ehtona on, että rakentaminen luvitetaan tilapäisenä maksimissaan viideksi vuodeksi.

Muuta huomattavaa

Kiinteistö 734-3-17-2 on ollut nykyisen kaavan hyväksymisen jälkeen rakennuskiellossa, koska tontti ei ole ollut voimassa olevan asemakaavan mukainen. Asian tultua ilmi kiinteistön omistaja haki tonttijaon muutosta. Tonttijako on hyväksytty 12.6.2023.

Ennen rakennusluvan myöntämistä tontin tulee olla merkittynä kiinteistörekisteriin sitovan tonttijaon mukaisena tonttina.

Toimivalta asiassa on kaupunginhallituksella.

Esityslistan liitteet

- Ympäristökartta
- Kopio ajantasa- asemakaavasta
- ARK1- asemapiirustus

Esittelijä	Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus myöntää poikkeamisen käyttötarkoituksesta kiinteistöllä 734-3-17-2. 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