

Suunnittelutarveratkaisu, Järvi 734-658-1-52

Kaupunkikehityslautakunta 28.02.2023 § 36
450/10.03.00.04/2023

Valmistelija

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

Hakija, rakennushanke ja rakennuspaikka

██████████ on hakenut suunnittelutarveratkaisua teollisuusrakennuksen laajentamiseksi kiinteistöllä 734-658-1-52. Kiinteistö sijaitsee Ruusulehdontien varressa noin kuuden kilometrin päässä Salon keskustasta. Rakennuspaikan pinta-ala on 3 680m². Ruusulehdontien varressa maantien 110 pohjoispuolella on pieni teollisuus- ja varastorakennusten keskittymä. Lähiympäristössä on myös asuinrakennuksia. Rakennuspaikan läheisyydessä on Korvenmäen jätekeskus sekä autopurkaamo.

Rakennuspaikalla sijaitsee teollisuusrakennus, jonka kerrosala on 897 m². Laajennusosan eli rakennuksen itäpäätyyn sijoittuvan varaston kerrosala on 71 m². Laajennusosaan on tarkoitus sijoittaa öljysäiliö ja lämminilmakehitin sekä rakentaa uusi hormi. Lisäksi haetaan rakennuksen sisätiloihin ja julkisivuihin muutoksia. Ensimmäisessä kerroksessa tehdään joitakin väliseinämuutoksia ja muutoksia tilojen käyttötarkoitukseen. Kellarikerrokseen on tarkoitus rakentaa uudet tauko- ja sosiaalitalat. Julkisivujen muutos koskee kahden nosto- ja käyntioven rakentamista teollisuushallin pohjoisen puoleiselle julkisivulle.

Rakennuksen sisäiset muutokset sekä julkisivumuutokset voitaisiin käsitellä tavanomaisella rakennuslupamenettelyllä, mutta kiinteistön sijainnin ja laajennuksen vuoksi on tutkittava, täytyvätkö rakennusluvan erityiset edellytykset.

Suunnittelutarve, säädökset ja toimivalta

Rakennuspaikka sijaitsee Salon kaupungin rakennusjärjestyksessä määritellyllä suunnittelutarvealueella. Suunnittelutarvealueella rakennusluvan myöntäminen edellyttää laajennettua lupaharkintaa.

Myönteisen suunnittelutarveratkaisun edellytykset on esitetty maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:ssä:

Rakentaminen

- 1) ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta; ja
- 3) on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

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

Suunnittelutarveharkinta kuuluu Salon kaupungin hallintosäännön 42 §:n mukaan kaupunkikehityslautakunnalle.

Kaavatilanne ja rakennusjärjestyksen määräykset

Maakuntakaava

Kiinteistön 734-658-1-52 alueella on voimassa ympäristöministeriön 12.11.2008 vahvistama Salon seudun maakuntakaava sekä sitä täydentävät taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava (hyv.2018) ja luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava (hyv.2021). Alue, jolla rakennuspaikka sijaitsee, on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M).

Määräyksen sisältö kokonaisuudessaan:

”Merkinnällä osoitetaan pääasiassa maa- ja metsätalouskäyttöön tarkoitettuja alueita. Alueita voidaan käyttää harkitusti myös haja-asutusluonteiseen pysyvään tai loma-asutukseen.

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS: 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.”

Muut maakuntakaavojen yhdistelmässä osoitetut merkinnät:

Teollisuuden ja logistiikan kehittämisen kohdealue.

Tieliikenteen yhteystarve.

Pohjavesialue.

Suoja- tai konsultointivyöhyke.

Teollisuuden ja logistiikan kehittämisen kohdealue pitää sisällään Metsäjaanun teollisuusalueen, Korvenmäen jäteaseman sekä laajan alueen maantien 110 ja moottoritien välissä. Tieliikenteen yhteystarve on osoitettu mt:n 110 ja Inkereentien väliin. Merkinnät ja määräykset käyvät kokonaisuudessaan ilmi liitteenä olevasta karttaotteesta.

Yleiskaava ja asemakaava

Muurlan kunnanvaltuusto hyväksyi vuonna 1997 yleiskaavan koko kunnan alueelle. Tässä kaavassa rakennuspaikan alue on osoitettu merkinnällä maa- ja metsätalousvaltainen alue (M). Mainittu yleiskaava on kuitenkin oikeusvaikutukseton, koska rakennuslain aikaista yleiskaavaa ei alistettu ministeriön vahvistettavaksi. Rakennuspaikan alueella ei siis ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa eikä myöskään asemakaavaa.

Rakennusjärjestys

Salon kaupunginvaltuusto hyväksyi 14.12.2020 uuden rakennusjärjestyksen, joka tuli voimaan 1.2.2021. Rakennusjärjestyksen mukaan rakennuspaikan vähimmäiskoko asemakaava-alueen ulkopuolella on 4000 m². Rakennuspaikalle rakennettavaksi sallittu kerrosala on kooltaan alle 6 000 m²:n rakennuspaikoilla enintään 15 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Rakennuspaikka ei täytä rakennusjärjestyksen määräystä rakennuspaikan vähimmäiskoosta. Käytetty kerrosala on suurempi kuin rakennusjärjestyksen mukainen 15 % rakennuspaikan pinta-alasta. Tässä yhteydessä on kuitenkin huomattava, että kyse on vanhasta rakennuspaikasta. Teollisuushalli on rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan valmistunut 1960-luvun lopussa. Viimeisin laajennus on peräisin vuodelta 1979. Tällöin tehdasta laajennettiin suureholla uudisosalla. Vuoden 1979 rakennuslupaa haettaessa rakennuspaikka oli kooltaan 2,77

hehtaaria. Rakennuspaikalla, jonka kiinteistötunnus oli tuolloin 501-405-1-7, sijaitsi teollisuushallin lisäksi asuinrakennus sekä talousrakennuksia.

Vuonna 2004 edellä mainitusta kiinteistöstä erotettiin lohkomalla 3680 m²:n suuruinen määräala teollisuushallin rakennuspaikaksi. Asuinrakennukset ja siihen liittyvät talousrakennukset jäivät kiinteistölle, jonka nykyinen kiinteistötunnus on 734-658-1-7. Muurlan kunnan rakennusjärjestyksen mukaan asemakaava-alueen ulkopuolisen rakennuspaikan vähimmäiskooksi riitti 3 000 m². Rakennuspaikan lohkomisen yhteydessä ei kuitenkaan kiinnitetty riittävästi huomiota siihen, riittääkö rakennuspaikan rakennusoikeus olemassa olevaa teollisuushallia varten. Lohkominen tapahtui hallin edellisen omistajan aikana.

Esitetyn laajennuksen jälkeen rakennuspaikan rakennusoikeus vastaa suunnilleen tehokkuutta $e=0.26$. Tätä voidaan pitää hyvin kohtuullisena teollisuuskäytössä olevalle rakennuspaikalle. Kun lisäksi otetaan huomioon edellä kerrottu rakennuspaikan rakennuslupa- ja kiinteistönmuodostushistoria, esitettyyn laajennukseen voidaan suhtautua myönteisesti.

Rakennusluvasta päättävä viranomainen voi poiketa rakennusjärjestyksen määräyksestä, jollei se merkitse määräyksen tavoitteen olennaista syrjäyttämistä. Kun poiketaan rakennuspaikan vähimmäiskokoa, rakentamisen määrää tai ranta-alueella etäisyyksiä koskevista määräyksistä, lupa voidaan myöntää, mikäli rakentaminen ei vaikeuta kaavoitusta. Ennen asian ratkaisemista on hankittava kaupunkisuunnittelun lausunto.

Osallisten kuuleminen

Hakija on hoitanut naapurien kuulemisen kiinteistöjen 734-658-1-7, 734-658-1-9, 734-658-1-21 ja 734-658-1-41 osalta. Naapureilla ei ollut huomautettavaa rakennushankkeesta.

Suunnittelutarveharkinta

Haitta asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle:

Kiinteistö 734-658-1-52 on vanha rakennuspaikka, jolla sijaitsee toiminnassa oleva teollisuushalli. Lähiympäristössä on muitakin teollisuuskiinteistöjä. Ruusulehdontien varressa oleva pieni teollisuusalue on voimassa olevassa maakuntakaavassa merkitty osaksi laajempaa teollisuuden ja logistiikan kehittämisen kohdealuetta. Ruusulehdontien ympäristön on siten jatkossakin tarkoitus säilyä teollisuuskäytössä.

Vuoden 2023 kaavoituskatsauksessa on esitetty Lakianummen osayleiskaavan laatimisen aloittamista. Osayleiskaavatyon tavoitteena on tutkia teollisuus- ja yritysalueen laajentumista Korvenmäen pohjoispuolelle. Osayleiskaava-alueen rajausta tarkentuu myöhemmin, mutta todennäköistä on, että myös Ruusulehdontien teollisuusalue jää suunnittelualueen rajauksen sisään tai sen välittömään läheisyyteen. Uusi, laajamittainen rakentaminen osayleiskaavoitettavalla ja myöhemmin asemakaavoitettavalla alueella olisi ongelmallista. Olemassaolevan teollisuushallin laajentaminen ei kuitenkaan aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle eikä alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Sopivuus yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta:

Hakijan omistamalla kiinteistöllä ei ole kaupungin vesihuoltoverkosta. Talousvesi otetaan omasta kaivosta ja jätevedet johdetaan umpisäiliöön. Rakennushankkeella ei ole oleellista vaikutusta vesi- ja viemärijärjestelmän kuormitukseen.

Rakennuspaikalle on olemassa tieyhteys. Maantie 110 on noin 100 metrin etäisyydellä rakennuspaikasta. Kantatie 52 on lähimmillään noin kolmen kilometrin päässä. Lähellä on myös kaksi moottoriteliittymää valtatielle 1. Näistä lähin on Muurlan liittymä, jonne on matkaa noin kuusi kilometriä. Piihovin liikenneaseman kohdalla oleva moottoriteliittymä on noin 9,5 kilometrin päässä rakennuspaikalta. Salon keskustajamaankin on lyhyt matka. Rakennuspaikka on siten hyvin saavutettavissa olemassa olevan tieverkon kautta.

Yksi paikallisliikenteen linjoista kulkee maantietä 110 pitkin ja sen pysäkit ovat lähellä Ruusulehdontien risteystä. Linja tarjoaa koulujen lukukauden aikana kohtuullisen toimivan joukkoliikenneyhteyden Salon keskustasta sekä Perttelin Hähkänästä ja Inkereeltä rakennuspaikalle. Todennäköistä kuitenkin on, että työmatkaliikenne perustuu oman auton käyttöön.

Hakijan hanketta voidaan pitää sopivana yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta.

Sopivuus maisemaan, erityisten luonnon- ja kulttuuriympäristön arvojen säilyminen ja virkistystarpeiden turvaaminen:

Teollisuushallin laajennus sopii yhteen olemassa olevan rakennuksen kanssa. Maantien 110 suunnasta katsottaessa rakennus jää puuston ja pienen kalliokumpareen taakse suojaan. Rakennushankkeella ei ole oleellista vaikutusta maisemaan, koska laajennuksen kerrosala on pieni suhteessa jo olemassa olevan rakennuksen kokoon.

Rakennuspaikalla ei ole muita tiedossa olevia suojelukohteita kuin edellä kerrottu pohjavesialue. Rakennettaessa pohjavesialueelle on otettava huomioon rakennusjärjestyksen määräykset sekä ympäristönsuojelumääräykset mm. jäteveden käsittelystä.

Teollisuushallissa on valmiina vesi- ja viemärijärjestelmä eikä laajennus aiheuta sille oleellisia muutostarpeita. Öljysäiliö sijoitetaan laajennusosaan ja varustetaan valuma-altaalla. Rakennusvalvontaviranomainen varmistaa rakennuslupaa myöntäessään, että rakennuksen tekniset ominaisuudet täyttävät voimassa olevat määräykset.

Rakennushanke ei vaikeuta erityisten luonnonsuojelun arvojen turvaamista, kun otetaan huomioon pohjavesialueen vaikutus ja toimitaan viranomaisten määräysten mukaisesti. Rakennushankkeella ei ole vaikutusta virkistystarpeiden turvaamiseen.

Rakentamisen merkittävyys ja ympäristövaikutukset:

Teollisuushallin laajentaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Liitteet

- Ympäristökartta
- Ote maakuntakaavojen yhdistelmästä
- Asemapiirros

Oheisaineisto

- Julkisivukuvat

Esittelijä	Kaupunkikehitysjohtaja
Päätösehdotus	<p>Kaupunkikehityslautakunta katsoo, että haetulle rakentamiselle on edellä olevan perusteella olemassa maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaiset erityiset edellytykset. Edellytykset poiketa rakennusjärjestyksen rakennuspaikan vähimmäiskokoa ja rakentamisen määrää koskevista määräyksistä ovat myös olemassa. Kaupunkikehityslautakunta tekee myönteisen suunnittelutarveratkaisun teollisuushallin laajentamiseksi kiinteistöllä 734-658-1-52.</p> <p>Rakennuslupaa tulee hakea kahden vuoden kuluessa tämän päätöksen voimaantulosta.</p> <p>Maksu suunnittelutarveratkaisusta on 580 euroa (kielteinen päätös 285 €) kaupunkikehityslautakunnan 8.10.2019 hyväksymän taksan mukaisesti.</p>
Päätös	Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.
Tiedoksianto	Asianosaiset ELY-keskus Maankäyttöpalvelut/ kaavoitus Rakennusvalvonta