

Poikkeaminen, 734-6-19-7 Ollikkala

Kaupunginhallitus 08.04.2024 § 114
1180/10.03.00.03/2024

Valmistelija

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

Hakemus ja hanke

Cinemahouse Oy on hakenut poikkeamista asemakaavan käyttötarkoituksesta kiinteistölle 734-6-19-7. Kiinteistö 734-6-19-7 on Salon kaupungin omistuksessa. Kaupunki on vuokrannut tontin Rakennusliike T. Matila Oy:lle, joka on vuorostaan vuokrannut Savipajankatu 2B:n tilat Cinemahouse Oy:lle. Voimassa olevassa asemakaavassa (vahv.21.08.2006) tontti on liikerakennusten korttelialuetta, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä ja paljon tilaa vaativaa erikoiskauppaa (KM-1).

Kiinteistön pinta-ala on 11 745 m². Voimassa olevan asemakaavan mukaan tontilla kokonaisrakennusoikeus on 5 872,5 k-m². Poikkeamista koskevassa hankkeessa on tarkoitus muuttaa liiketilaa elokuvasaliksi sekä elokuvateatterin myymäläksi. Salin toteuttaminen vaatii poikkeamista sillä toiminta ei ole kaavan mukaista tilaa vaativaa erikoiskauppaa. Samassa rakennuksessa toimiva elokuvateatterin toteutus on vaatinut poikkeamisen, joka myönnettiin kaupunginhallituksessa 10.6.2013.

Naapurien kuuleminen

Hakija on kuullut naapurikiinteistöt 734-6-18-1, 734-6-19-2, 734-6-19-10. Kiinteistöt 734-6-19-7 ja 734-6-19-8 on Salon kaupungin omistuksessa. Kaupunki toteaa omistamiensa kiinteistöjen osalta, että sillä ei ole huomautettavaa poikkeamishakemuksesta.

Kaavallinen tilanne

Asemakaava

Alue on vuonna 2006 hyväksytyssä asemakaavassa liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä ja paljon tilaa vaativaa erikoiskauppaa (KM-1). Kerroskorkeus II ja tehokkuus e=0.5. Suurin sallittu elintarvikeliikkeisiin käytettävä yhteenlaskettu kerrosala on korttelikohtaisesti 4000 k-m². Autopaikkoja vaaditaan yksi autopaikka kutakin kerrosalan 50 m² kohti. Pysäköintialueet tulee mahdollisuuksien mukaan suunnitella yhtenä kokonaisuutena. Pysäköintialueilla tulee kiinnittää erityistä huomiota jalankulkuliikenteen ohjaamiseen.

Yleiskaava

Osayleiskaavassa (2016) alue on kaupallisten palveluiden ja työpaikkojen alue (KMT-1). Alue on tarkoitettu paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan alueeksi sekä työpaikkojen alueeksi, jossa voi olla ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuutta ja siihen liittyvää myymälä- ja toimistotilaa.

Hakijan perustelut

Hankkeessa on kyse liiketilan muutoksesta elokuvasaliksi sekä elokuvateatterin myymäläksi. Muutos lisää merkittävästi alueen elinvoimaisuutta sekä tukee muuta alueen toimintaa sekä lisää alueen houkuttelevuutta.

Poikkeamisen edellytykset

Poikkeamisen edellytykset (MRL 171 §):

Poikkeaminen ei:

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

Hankkeessa poiketaan voimassa olevan asemakaavan kaavamerkinnästä, mutta kaupunki on aiemmin vuonna 2013 myöntämässään poikkeamisessa katsonut, että toiminta sopii alueelle. Hankkeessa laajennetaan olemassa olevaa toimintaa, joten hankkeen vaikutuksen voidaan katsoa olevan vähäinen.

Liikennemäärät voivat kasvaa nykyisestä, mutta kaavallisesti alue on vilkkaalle liikenteelle tarkoitettua aluetta, eikä mahdollisen liikennemäärän nousun täten katsota aiheuttavan ylimääräistä haittaa alueelle tai sen ympäristölle.

- 2) vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Alue on jo rakennettu. Muutokset kohdistuvat lähinnä rakennuksen sisätiloihin.

- 3) vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Kiinteistöllä ei ole rakennetun ympäristön suojelukohteita.

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

Muutokset kohdistuvat jo olemassa olevaan rakennukseen, joten hanke ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Toimivalta asiassa on kaupunginhallituksella.

Esityslistan liitteet

- 734-6-19-7 – Asemapiirros
- 734-6-19-7 - Kopio ajantasa-asemakaavasta
- 734-6-19-7 - Ympäristökartta

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus myöntää poikkeamisen asemakaavan käyttötarkoituksesta kiinteistölle 734-6-19-7.

Rakennuslupaa tulee hakea kahden vuoden kuluessa tämän päätöksen voimaantulosta.

Maksu myönteisestä poikkeamis-päätöksestä 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
Rakennusvalvontapalvelut
Asema- ja yleiskaavayksikkö