

Poikkeaminen, 734-6-17-27 Ollikkala

Kaupunginhallitus 22.04.2024 § 132
2030/10.03.00.03/2024

Valmistelija

Asemakaavapäällikkö Virpi Elovaara, virpi.elovaara@salo.fi, 02 778 5114

Hakemus ja hanke

KOY Salon Kaakelitehtaankatu 13 hakee poikkeamista asemakaavan käyttötarkoituksesta kiinteistölle 734-6-17-27. Poikkeamista haetaan toimisto- ja liiketilan muuttamiseksi koulutus- ja kokoontumistilaksi.

Naapurien kuuleminen

Hakija on kuullut naapurikiinteistöt 734-6-18-7, 734-6-17-25, 734-6-17-26 ja 734-6-17-22. Naapureilla ei ole huomautettavaa poikkeamishakemuksesta. Kaupunki toteaa omistamansa puistoalueen 734-6-9903-41 osalta, että sillä ei ole huomautettavaa poikkeamishakemuksesta.

Kaavallinen tilanne

Asemakaava

Alue on vuonna 2014 hyväksytyssä asemakaavassa liike-, toimisto- ja toimitilarakennusten korttelialuetta (KLT).

Rakennettavasta kerrosalasta vähintään 10 % on rakennettava liike- tai toimistotilaa.

Rakentamista ohjaa yleismääräykset:

Rakennukset tulee toteuttaa yhtenäisellä tavalla siten, että ne sijoitukseltaan, ilmeeltään, korkeusasemiltaan ja kattomuodoiltaan sopivat toisiinsa ja ympäristöönsä. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää vaaleaa rappausta, puhtaaksi muurattua punatiiltä, valkoista tai harmaata peltiä. Laajoja jaksottamattomia julkisivupintoja tulee kuitenkin välttää. Rakennuksessa tulee olla tasakatto tai kattokaltevuudeltaan enintään 1:10 harjakatto. Rakennuksen etäisyyden rajalta tulee olla vähintään neljä metriä.

Huolto- ja lastauspihojen sijoittamiseen ja aitaamiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota siten, että ne eivät hallitse alueen kokonaisilmettä tai katukuvaa. Ulkovarastointialueet tulee aidata. Pysäköintialueilla tulee kiinnittää erityistä huomiota jalankulkuliikenteen ohjaamiseen.

Autopaikkoja on osoitettava seuraavasti:

Liiketilat: 1 ap/50 k-m²

Toimisto- ja toimitilat: 1 ap/70 k-m²

Teollisuuslaitokset: 1 ap/5 työntekijää, kuitenkin vähintään 1 ap/75 k-m².

Puita istutetaan jäsentämään pysäköintialuetta 1/8 pysäköintipaikkaa. Pysäköintialueiden istutus voidaan toteuttaa myös saarekkeena, jolloin saareke suunnitellaan jakamaan pihan toimintoja ja pysäköintialuetta. Puut tulee suojata runkosuojilla. Olemassa olevia puita ei saa ilman pakottavaa syytä kaataa. Jätehuolto tulee järjestää tonttikohtaisesti. Jätekatokset ja -alueet tulee suojata umpinaisilla aidoilla.

Hakijan perustelut

Rakennukseen haetaan käyttötarkoituksen muutosta. Tuleva toiminta on Suomen kielen opetusta ulkomaalaistaustaisille ihmisille ja tiloja käytettäisiin myös kokoontumistiloina. Kokoontuminen tarkoittaa yhteisen ajan viettämistä molemmissa kerroksissa olevissa tiloissa. Olemassa olevaan rakennukseen ei tehdä kirjoitettuja muutoksia. Rakennuksen toiminta kokoontumistilana vaatii tiettyjen palomääräyksiä täyttämistä ja ne on tarkoitus toteuttaa. Halli on ollut pitkään tyhjänä ja toimitilojen kysyntä alueella on ollut vähäistä. Kiinteistössä on toimistotilaa n. 90% ja

sen muuttaminen ja muokkaaminen muuhun käyttöön on hankalaa ja kallis toimenpide. Uusi toiminta tuo nyt työpaikkoja kouluttajien kautta ja lisääntyneet käyttäjät tuovat asiakkaita alueen muille kaupolle.

Poikkeamisen edellytykset

Poikkeamisen edellytykset (MRL 171 §):

Poikkeaminen ei:

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

Kaavamääräys mahdollistaa toimitilarakennuksen rakentamisen. Toimitilarakennusten korttelialueelle voi sijoittua myös palvelujen toimintoja, jos ne luonteeltaan sopivat muun toiminnan yhteyteen. Rakennuksen kerrosala on 894 neliometriä. Kaavamääräyksen mukaan 10% kerrosalasta on oltava liike- tai toimistotilaa. Rakennukseen tulevat opetustilat voidaan katsoa olevan kaavamääräyksen mukaista toimitilaa ja työntekijöiden toimistohuoneet täyttävät kaavan vaatimuksen toimistotilojen määrästä. Toimistotilaan rinnastettavaa tilaa tulee olla 10% kokonaisrakennusoikeudesta. Kokoontumistilat ovat lähipalveluja, jolloin kaavamääräyksen tulisi olla yleisten palvelujen korttelialuetta (kaavamääräys Y-) tai palvelurakennusten korttelialuetta (P-). Kokoontumistilojen toteuttaminen edellyttää poikkeamista voimassa olevasta kaavamääräyksestä.

Rakennuksen osittainen muuttaminen kokoontumistiloiksi on vaikutuksiltaan vähäinen muutos, jonka ei katsota aiheuttavan haittaa kaavan toteutumiselle.

Henkilömäärä rakennuksessa kasvaa verrattuna toimistokäyttöön.

Rakennuksen sijainti jalankulku- ja pyöräilytien vieressä ja joukkoliikennereitin varrella vähentää yksityisautoilun tarvetta ja tukee myös rakennuksen käyttöä kokoontumistilana. Autopaikkoja toteutetaan kaavamääräyksen 1 ap/50 k-m² mukaisesti. Autopaikkoja toteutetaan 20 kpl ja polkupyöräpaikkoja 5 kpl. Autopaikkoja on riittävästi tulevaa käyttöä ajatellen.

- 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

- 734-6-17-27 Ympäristökartta
- 734-6-17-27 Kopio ajantasa-asemakaavasta
- 734-6-17-27 Asemapiirros
- 734-6-17-27 Pohjapiirros

Esittelijä	Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	<p>Kaupunginhallitus päättää myöntää poikkeamisen asemakaavan käyttötarkoituksesta kiinteistölle 734-6-17-27 kokoontumistilojen sijoittamiseksi rakennukseen. Toimistotiloja tulee olla 10% kokonaisrakennusoikeudesta.</p> <p>Rakennuslupaa tulee hakea kahden vuoden kuluessa tämän päätöksen voimaantulosta.</p> <p>Maksu myönteisestä poikkeamispäätöksestä on 580 euroa (kielteisestä päätöksestä 285 euroa) Salon kaupunkikehityslautakunnan 8.10.2019 hyväksymän taksan mukaisesti</p>
Päätös	Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.
Tiedoksianto	Asianosainen Varsinais-Suomen ELY-keskus Rakennusvalvontapalvelut Asemakaavayksikkö