

Poikkeaminen, 734-729-2-17

Kaupunginhallitus 27.01.2025
5288/10.03.00.03/2024

Valmistelija

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

Poikkeamishakemuksen käsittelyssä noudatetaan hakemuksen vireille jättöhetkellä voimassa olevaa lakia.

Hakemus ja hanke

Hakemus tuli vireille 18.11.2024, joten poikkeamisen valmistelussa noudatetaan Maankäyttö- ja rakennuslakia 132/1999.

Asfalttikallio Oy asiamiehenään [REDACTED] on hakenut poikkeamista asemakaavamääräyksen osoittamasta käyttötarkoituksesta asfalttijätteen välivarastoinniseksi kiinteistöllä 734-729-2-17 Lahnajärvellä.

Hakemuksen mukaan rakennuspaikalle haetaan ympäristö- ja rakentamislupaa välivarastoida asfalttijätettä (kerralla enintään 49 900 t), joka tulee asfalttityömailta. Asfalttijäte kuljetetaan raaka-aineeksi asfalttiasemille. Ympäristölupaa varten vaaditaan poikkeamista asemakaavamerkinnästä KTY (toimitilarakennusten korttelialue). Poikkeamista haetaan ympäristöluvan voimassa olon ajaksi eli kymmeneksi vuodeksi.

Poikkeamiselle ei voida asettaa hakemukseen kirjattua 10 vuoden määräaikaa. MRL 174 § mukaisesti poikkeaminen on voimassa enintään 2 vuotta, jonka kuluessa on haettava rakentamislupaa toteutukselle ja tämän jälkeen voidaan hakea ympäristölupaa 10 vuodeksi.

Naapurien kuuleminen

Kaupunki on kuullut naapurikiinteistöt 734-729-2-10, 734-738-2-179 ja 734-738-2-162. Kiinteistön omistajilla ei ollut poikkeamishakemuksesta huomautettavaa. Lisäksi kuultiin Varsinais-Suomen ELY-keskusta seututien (vanha ykköstie) ja valtatie (Helsinki-Turku) osalta. ELY-keskuksen Liikenne- ja infrastruktuuri -vastuualueella ei ole vireillä oleviin hakemuksiin huomauttamista, kun suunniteltu toiminta sijoittuu asemakaavassa osoitetulle rakennusalueelle. Ympäristölupavaiheessa, kun suunnittelu on tarkentunut, on kuitenkin hyvä kuulla ELY-keskusta asiassa uudelleen.

Lahna- ja Suomusjärven hoitoyhdistys ry jätti asiassa muistutuksen. Muistutus toimitettiin kirjaamoon samansisältöisenä kaksi kertaa.

Muistutus, poikkeamista koskeva osuus

Huom. Yhdistyksellä on maankäyttö- ja rakennuslain (MRL, 1.1.2025 jälkeen alueidenkäyttölaki) 192 §:n 6 kohdan mukaan valitusoikeus poikkeamispäätöksestä, koska yhdistyksen tarkoituksena on luonnon- ja ympäristönsuojelun edistämiseen ja elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen.

Asiassa on kysymys Asfalttikallio Oy:n hakemuksesta asfalttijätteen välivarastoinnista 10 vuodeksi asemakaavan KTY-alueella sijaitsevalle kiinteistölle 734-729-2-17. Saadun tiedon mukaan hakijalla on 10 vuoden vuokrasopimus alueesta. Hakemuksessa on kyse enintään 49 900 tonnin varastoinnista kerrallaan. Hankkeeseen sovelletaan voimassa olevan maankäyttö- ja rakennuslain säännöksiä (rakentamislain 194 §).

Tässä muistutuksessa on kyse kuulemisesta rakennuslupaa, oikeastaan toimenpidelupaa (MRL 126a §:n 6 kohta) koskevasta hakemuksesta ja poikkeamista asemakaavasta koskevasta hakemuksesta. Muistutuksessa

käsitellään asiaa päinvastaisessa järjestyksessä, koska toimenpidelupaa koskeva hakemus tulee käsiteltäväksi vasta mahdollisen poikkeamisluvan tultua lainvoimaiseksi.

Poikkeamista asemakaavasta koskeva kuuleminen

Kysymys on poikkeamisesta vahvistetussa asemakaavassa osoitetusta liike- ja toimitilarakennusten korttelialueen (KTY-alue) käyttötarkoituksesta. Alueen suunniteltu käyttötarkoitus poikkeaa maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti olennaisesti kaavassa tarkoitettua rakentamisesta. Muutoksella ykköstietä alempana ja sieltä suoraan näkyvillä olevasta alueesta tulee ympäristöä rumentava varastoalue, joka ei ole sopusoinnussa välittömässä läheisyydessä olevan rakentamisalueen kanssa. Alueen ja Lahnajärven välissä on järven rannalla 1950-luvulla rakennettu ja vuosia liikenneasemana toiminut, kulttuurihistoriallisesti arvokas ravintolarakennus.

Poikkeamiseen asemakaavasta ei ole erityistä syytä. Muistuttajat katsovat, että kaavasta poikkeamisesta on merkittäviä haitallisia ympäristö- ja maisemakuvallisia vaikutuksia. Lisäksi on todettava, että asiallisesti hanke on rinnastettavissa maisematyölupaan eikä MRL 171 § mahdollista poikkeamista maisematyölupaa koskevista säännöksistä (MRL 171 §:n 4 mom.); MRL 140 §:n 1 momentin mukaan maisematyö lupa on myönnettävä asemakaava-alueella mm. jollei toimenpide turmele kaupunki- tai maisemakuvaa. Nyt on kyse tällaisesta suojellusta kaupunki- ja maisemakuvasta.

Poikkeamisluvan myöntämiselle ei ole oikeudellisia edellytyksiä.

Lisäksi pyytäisimme saada tietoja päätöksistä hakemuksen suhteen.

Hakijan vastine

Muistuttajat huomauttavat lupamenettelytavasta ja ovat huolissaan alueen maisemallisesta arvosta sekä asfalttirouheesta liukenevista aineosista.

Kiinteistön omistajalla ei ole tarkoitusta rakentaa asemakaavan merkinnän mukaista liike- ja toimitilarakennusta alueelle kymmenen seuraavan vuoden aikana ja varastoalueelle on maanomistajan suostumus. Poikkeamismenettelyssä toimitaan Salon kaupungin ohjeistamalla ja edellyttämällä lupamenettelytavalla.

Seututie 110 varrella olevalta Lahnajärven taukopaikalta/liikenneasemalta ei ole suoraa näkymää varastoalueelle, vaan alue sijaitsee erillisen tien (Honkakurjentie) varrella moottoritien eritason ramppialueella. Lahnajärven taukopaikan ja varastoalueen välissä on metsäinen kallio ja varastoalueen reunamalla on puustoa, joten varastokasat tulevat olemaan suoralta katseelta. Ainoa esteetön näkymä alueelle on lyhyellä matkalla moottoritien rampilta. Moottoritien suunnassa on betonikaide ja meluvalli.

Asfalttirouhe on tiestöltä poistettua asfalttipäälystettä ja se säilytetään ympäröivän ilman lämpötilassa. Valtioneuvoston asetuksessa 843/2017 eräiden jätteiden hyödyntämisestä maarakentamisessa ja sen soveltamisohjeessa 2.7.2019, on määritelty eri maanrakentamisessa käytettyjen jättemateriaalien haitallisten aineiden raja-arvoja ja vaatimuksia haitallisten aineiden tutkimiselle jättemateriaaleista.

Hyödynnettävän asfalttijätteen (jätenimike 170302) ympäristökelpoisuus tulee tutkia vain erityistapauksissa, eli jos asfalttijäte on peräisin kiinteistöltä, jolla on käsitelty polttoaineita. Tällaisia olisivat mm. jakeluasemien pihapäälysteet, joilla voisi olla tankkauksesta aiheutuvia vuotoja. Soveltamisohjeen mukaan asfalttimurskeen ja rouheen välivarastoinnissa ei ole tarvetta peittämiselle eikä asfaltille ole asetettu raja-arvoja, koska asfalttirouhe on kuumentamattomana inertti materiaali.

Varastokasojen pohjat ja liikennöidyt alueet tiivistyvät omasta painostaan asfalttipäälysteeksi.

Yleisesti ympäristönsuojelullisia vaatimuksia toimintaan, maarakentamiseen ja varastointiin MARA-asetuksessa on edellytetty pohjavesialueilla ja se sijaitsee yli kahden kilometrin päässä varastoalueelta. Pohjavesialueen kaukainen sijainti sallii myös Lahnajärven taukopaikalla huoltoasematoiminnot.

Pölyäminen ei ole asfalttirouheelle ominaista. Toiminta alueella ei ole säännöllistä eikä jatkuvaa vaan keskittyy pääsääntöisesti asfaltointikauteen.

Asfalttirouhevarastotarpeen perusteena on yhteiskunnallinen hyöty, sillä asfalttirouheen käyttö vähentää asfalttimassan raaka-aineena päästöjä, edistää kiertotaloutta ja näin uusiutumattomien luonnonvarojen (kiven ja bitumin) käyttöä. Asfalttivarastoaluetta tarvitaan, koska urakoissa vaadittuja päästövaatimukset täyttäviä kuorma-autoja on tarjolla rajallisesti. Toisaalta asfalttirouheen turhaa siirtelyä ja siten päästöjä aiheuttavia ylimääräisistä kuljetuksista voidaan optimoida, kun välivaraston avulla asfalttirouheen voi siirtää sille asfalttiasemalle, jolla tietyn laatuksella asfalttirouheella on käyttöä. Asfalttilaatuja ja luokkia on eri tasoisia, ja tieltä saatu asfalttirouhe käytetään sellaiseen kohteeseen, jolle kerätty asfalttirouhe soveltuu.

Moottoritien läheisyys ja sijainti ramppialueella soveltuu sijainniltaan varastoalueeksi, sillä silloin muuta liikennettä häiritään mahdollisimman vähän. Myös Lahnajärven liikenneasemalta saatava polttoaine poistaa varastoalueella kuormaajan tankkaamisen ympäristöriskin.

Kaavallinen tilanne ja lähtötiedot

Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa (27.01.2009 voimaan tullut) alue on Liike- ja toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY). Rakennusten muoto, massoittelu, mittasuhteet ja julkisivumateriaalit tulee toteuttaa siten, ettei alueen maiseman arvo heikkene. Julkisivujen suunnittelussa laajoja aukottomia tai jaksottamattomia julkisivupintoja tulee välttää. Huolto- ja lastauspihat sekä ulkovarastointi- ja ulkomyyntialueet on suojattava aidoilla siten, että huolto, lastaus, ulkovarastointi ja -myynti eivät hallitse alueen kokonaisilmettä. Aitojen tulee materiaaleiltaan ja väreiltään sopia rakennusten ilmeeseen. Rakentamattomat alueen osat tulee pitää istutettuina ja hoidettuina sekä tasata tai kattaa ympäröivän alueen tasalle. Autopaikkoja on varattava seuraavasti: Liikerakennukset vähintään 1 autopaikka / 75 k-m².

Hakijan perustelut

Kiinteistölle haetaan ympäristö- ja rakentamislupaa välivarastoida asfalttijätettä (kerralla enintään 49 900 t), joka tulee asfalttityömailta. Asfalttijäte kuljetetaan raaka-aineeksi asfalttiasemille. Ympäristölupaa varten vaaditaan poikkeamista asemakaavamerkinnästä KTY. Poikkeamista haetaan ympäristöluvan voimassa olon ajaksi eli kymmeneksi vuodeksi. Murskepohjaisella kentällä on väliaikainen varastointilupa voimassa 22.5.2025 asti. Lupaa varten ELY-keskukselta saatiin lausunto hulevesistä. Asfaltista ei irtoa sadevesien mukana vaarallisia aineita. Alueella ei tankata kuormaajaa eikä säilytetä kemikaaleja.

Poikkeamisen edellytykset (MRL 171 §)

Poikkeaminen ei:

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

Voimassa olevan asemakaavan osoittamaan käyttötarkoitukseen verrattuna välivarastointialueen toteutus ei aiheuta haittaa kaavan toteuttamiselle. Käyttötarkoituksen muutos ei vaikeuta poikkeamisen kohteena olevaa kiinteistöä ympäröivän kaava-alueen toteuttamista liike- ja toimitilarakennusten korttelialueena. Kaavan voimaantumisen jälkeen kaava-alue ei ole toteutunut ja tonteille ei ole ollut kysyntää. Hakemuksen kohteena olevan rakennuspaikan pohjoispuolella olevalle korttelialueelle 2 on poikkeamisen myöntämisen jälkeen edelleen mahdollisuus toteuttaa liike- ja toimitilarakennuksia 7000 kerrosneliometriä, minkä katsotaan riittävän alueen maankäytön kehittämiseksi jatkossa huomioiden, että ympäristölupa käsitellään määräaikaisena.

- 2) vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Alueella, johon poikkeaminen kohdistuu, ei ole luonnonsuojeluun tai rakennettuun ympäristöön liittyviä tavoitteita.

- 3) vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Kiinteistöllä ei ole tiedossa rakennetun ympäristön suojelukohteita.

Alue ei ole valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä eikä maisema-alueita. Asemakaavassa on osoitettu Lahnajärven liikerakennukseen suojelumerkintä sr-3. Määräys on kokonaisuudessaan seuraava: paikallishistoriallisesti arvokkaaksi inventoitu rakennus. Rakennusta ei ole arvioitu kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi rakennukseksi.

Lahnajärven liikerakennus, johon suojelumerkintä kohdistuu, sijoittuu poikkeamisen kohteena olevasta alueesta pohjoiseen maantien 110 pohjoispuolelle noin 200 metrin etäisyydelle. Asemakaavatyön yhteydessä on arvioitu asemakaavan vaikutukset ympäristöön lain edellyttämällä tavalla.

Varastointialueen toteutuksella ei katsota olevan merkittäviä vaikutuksia kaupunkikuvaan, maisemaan tai asemakaavassa suojeltuun rakennukseen. Poikkeamisen vaikutuksia arvioitaessa todetaan, että varastointialue on maisemallisilta vaikutuksiltaan vähäisempi verrattuna kaavan mahdollistamaan rakentamiseen. Kaava toteutuessaan mahdollistaa maisemassa huomattavasti näkyvämpää rakentamista ja huomattavasti lähemmäs asemakaavan suojeltua rakennusta. Kortteliin on mahdollista toteuttaa kolmikerroksisia kellarillisia (2/3klIII) rakennuksia 12 000 kerrosneliometriä, jotka voivat sijoittua lähimmillään n. 80 metrin etäisyydelle suojellusta rakennuksesta.

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

Asfaltointirouheen välivarastointi toimii tällä hetkellä alueella väliaikaisella luvalla 22.5.2025 asti, joten muutoksia kaupunkikuvaan tai maisemaan ei synny välivarastoinnin mahdollistamisella 10 vuodeksi. Kaupungin näkemyksen mukaan hanke ei turmele kaupunki- tai maisemakuvaa ja ei siksi edellytä MRL 140 § mukaista maisematyölupaa.

Hankkeen liikenteelliset vaikutukset eivät arvion mukaan kasva uuden käyttötarkoituksen myötä. Asfalttirouheen varastointialueen toteutus ei ole rinnastettavissa rakennuksen rakentamiseen vaan alueelle haetaan rakentamislupa varastoalueelle. Toiminta edellyttää ympäristölupaa. Ympäristöluvassa arvioidaan toiminnan vaikutukset ympäristöön.

Poikkeamisen peruste on maankäytöllinen. Ympäristön tilanne on

muuttunut asemakaavan laatimisen jälkeen. Välivarastointi edistää kaavassa osoitetun korttelialueen osittaista käyttöä. Edellä esitetyn perusteella hakemuksen mukaiseen poikkeamiseen on erityinen syy eikä poikkeaminen aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteutumiselle tai alueen käytön muulle järjestämiselle. Poikkeaminen ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteita eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Poikkeaminen ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Poikkeaminen voidaan siis myöntää, koska poikkeamisen edellytykset täyttyvät ja ympäristöön kohdistuvat vaikutukset ovat vähäiset.

Toimivalta asiassa on kaupunginhallituksella.

Esityslistan liitteet

- 734-729-2-17 Ympäristökartta
- 734-729-2-17 Kopio ajantasa-asemakaavasta
- 734-729-2-1 Asemapiirros
- Muistutus Lahna- ja Suomensjärven hoitoyhdistys ry
- Vastine muistutuksiin, poikkeaminen 734-729-2-17

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus myöntää poikkeamisen asemakaavan käyttötarkoituksesta kiinteistöillä 734-729-2-17. Rakentamislupaa 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

Tiedoksianto

Asianosainen
Muistutuksen tehnyt
Varsinais-Suomen ELY-keskus
Maankäyttöpalvelut, asemakaavayksikkö
Rakennusvalvonta