

Poikkeaminen 734-640-1-426

Kaupunginhallitus 26.05.2025
2489/10.03.00.03/2025

Valmistelija

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

Hakemus ja hanke

Poikkeaminen on tullut vireille 24.04.2025. Poikkeamisen valmistelussa noudatetaan 01.01.2025 voimaantullutta Rakentamislakia (RakL).

Kiinteistön 734-640-1-426 omistaja Marine Alutech Oy on hakenut poikkeamislupaa voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeuden ylittämiseksi.

Voimassa olevan asemakaavan mukaan tontin tehokkuusluku on $e = 0.5$, mikä tarkoittaa, että $4\,666\text{ m}^2$:n suuruiselle tontille sallittu rakennusoikeus on $2\,333\text{ k-m}^2$. Tällä hetkellä tontilla sijaitsee varustehalli, jonka kerrosala on noin $1\,499\text{ k-m}^2$, sekä hiekkapuhallushalli, jonka kerrosala on noin 240 k-m^2 . Eli yhteensä noin $1\,739\text{ k-m}^2$. Hakemuksessa esitetään, että hiekkapuhallushalli puretaan tai siirretään pois tontilta, ja samalla varustehallia laajennetaan $1\,078\text{ k-m}^2$:llä. Laajennuksen jälkeen tontin kokonaiskerrosala olisi $2\,573\text{ k-m}^2$, jolloin rakennusoikeus ylittyisi 244 k-m^2 :llä eli noin 10,5 prosentilla.

Naapurien kuuleminen

Hakija on kuullut naapurikiinteistöt 734-640-1-225, 734-640-1-432, 734-640-1-346, 734-640-1-390 ja 734-640-1-389, joilla ei ole huomautettavaa. Kaupunki omistaa kiinteistön 734-640-1-342. Kaupungilla ei ole huomautettavaa poikkeamiseen liittyen.

Kaavallinen tilanne

Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa (hyv. 11.4.2011) alue on Teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten korttelialue (TK-1). Toiminnan tarkemmat ehdot määritellään ympäristölupamenettelyssä. Korttelialueella saa asemakaavassa tehokkuusluvulla osoitetun rakennusoikeuden lisäksi rakentaa varastointiin tarkoitettuja katoksia erikseen osoitetulle rakennusalueelle (vkt). Kerroskorkeus on II ja tehokkuus (e) 0.5.

Puhdistettava maa-alue.

Maaperän pilaantuneisuus on arvioitava ja maaperä tarvittaessa puhdistettava ennen rakennusluvan, toimenpideluvan tai vastaavan luvan myöntämistä.

Maakuntakaava

Varsinais- Suomen maakuntakaavayhdistelmässä alue on TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE (TPLMK, LAVMK) Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet. Sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhaiiriöitä aiheuttamattomia, pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita. SUUNNITTELUMÄÄRÄYS: Alueen kehittämistä tulee edistää johdonmukaisella suunnittelulla ja kaavoituksella olevaa yhdyskuntarakennetta täydentäen. Alueen maankäytön kehittämisen, liikenteellisten ratkaisujen ja palvelujen yhteensovittamisen tulee olla taajamakuvaan eheyttävää ja taajamakuvalliset ominaispiirteet huomioivaa.

Alue kuuluu Teijon ruukinalueeseen ja se on osoitettu merkittäväksi rakennetun ympäristön aluekokonaisuudeksi.

Hakijan perustelut

Hakijan mukaan poikkeamista tarvitaan, koska veneiden kysyntä on kasvanut, ja yhtiö tarvitsee lisää tuotantotilaa pystyäkseen vastaamaan kysynnän kasvuun.

Rakennusoikeuden ylityksestä ei hakijan mukaan ole haittaa naapuristolle.

Poikkeamisen edellytykset

Poikkeamisen edellytykset (RakL 57§):

Poikkeaminen ei:

- 1) aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista;
- 4) johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Poikkeaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen, sillä kyseessä on olemassa olevan teollisuusrakennuksen laajentaminen alueella, joka on asemakaavassa osoitettu teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten korttelialueeksi (TK-1). Poikkeama koskee rakennusoikeuden ylitystä noin 10,5 prosentilla, eikä rakentamisen laajuutta pidetä alueen käyttötarkoituksena ja olemassa oleva rakennuskanta huomioiden merkittävänä. Lisäksi osa nykyisistä rakennuksista puretaan, mikä vähentää kokonaisvaikutusta tontin mittakaavassa.

Poikkeaminen ei aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristövaikutuksia. Poikkeamista koskevalla alueella ei ole suojeltuja tai inventoituja rakennuksia eikä luonnonsuojelun kohteita, ja rakentaminen sijoittuu olemassa olevalle rakennuspaikalle. Maaperän mahdollinen pilaantuneisuus käsitellään rakennusluvan yhteydessä.

Hanke tukee alueen taajamatoimintojen kehittämistä ja vahvistaa olemassa olevaa työpaikkarakennetta. Laajennuksen myötä yritys voi vastata kasvavaan kysyntään ja turvata toiminnan jatkumisen alueella.

Naapurien kuulemisessa ei ole esitetty huomautuksia, eikä kaupungilla maanomistajana ole huomautettavaa.

Poikkeaminen täyttää rakentamislain 57 §:n mukaiset edellytykset, eikä aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Poikkeaminen ei vaikeuta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista, eikä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Toimivalta asiassa on kaupunginhallituksella.

Esityslistan liitteet

- 734-640-1-426– asemapiirros
- 734-640-1-426– Ympäristökartta
- 734-640-1-426– Kopio ajantasa-asemakaavasta

Oheismateriaali

- 734-640-1-426 - Pohjapiirros, 1. ja 2 kerros
- 734-640-1-426 - Leikkaukset
- 734-640-1-426 - Julkisivut

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää myöntää poikkeamisen asemakaavan rakennusoikeudesta kiinteistölle 734-640-1-426. 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

Marine Alutech Oy
Varsinais-Suomen ELY-keskus
Asemakaavayksikkö
Rakennusvalvontapalvelut