

Poikkeaminen, 734-460-1-22 määräala

Kaupunginhallitus 16.06.2025 § 13
3062/10.03.00.03/2025

Valmistelija

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

Hakemus ja hanke

Kuljetusliike E. Haapala Oy on hakenut poikkeamista asemakaavassa osoitetusta käyttötarkoituksesta kiinteistön 734-460-1-22 määräalalla. Rakennuspaikka sijaitsee Riikin teollisuusalueella. Hakija omistaa Linnamäentien varressa, kiinteistöllä 734-460-1-411 sijaitsevan kuljetusliikkeen. Yrityksellä on tarkoitus laajentaa terminaalihallia. Rakennustöiden johdosta pihalla on entistä vähemmän tilaa kuljetuskaluston säilyttämiseen.

Hakija on vuokrannut kaupungilta noin 0,9 hehtaarin suuruisen maa-alueen, joka sijaitsee yrityksen toimitiloja vastapäätä Linnamäentien eteläpuolella. Tarkoituksena on sijoittaa tälle alueelle väliaikainen raskaan kaluston paikoitusalue, jotta terminaalin laajennus ja kuljetustoiminta voidaan hoitaa sujuvasti.

Hakija on arvioinut, että hankkeesta ei aiheudu merkittäviä vaikutuksia.

Naapurien kuuleminen

Hakija on kuullut naapurikiinteistöjen 734-460-1-289 ja 734-460-1-290 omistajat. Naapureilla ei ollut huomautettavaa. Kaupunki omistaa kiinteistön 734-460-1-22 ja on siten yksi kuultavista naapureista. Kaupungilla ei ole naapurina huomautettavaa rakennushankkeesta.

Kaavallinen tilanne

Yleiskaava

Rakennuspaikan alueella on voimassa vuonna 2002 hyväksytty Halikon keskustan osayleiskaava. Rakennuspaikka on osoitettu siinä osittain pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP) ja osittain lähivirkistysalueeksi (VL).

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on parhaillaan käynnissä osayleiskaavan muutos nimellä Riikki-Mustamäki. Osayleiskaavatyön yhtenä tavoitteena on tutkia Riikin teollisuusalueen laajentamista kaupungin omistamalle maalle Linnamäentien eteläpuolelle. Lisäksi Mustamäen osalta selvitetään mahdollisuutta pientalorakentamisen lisäämiseen. Kaavaluonnos oli nähtävillä 8.5. - 6.6.2024. Kaavaluonnoksessa rakennuspaikan alue on osoitettu uudeksi työpaikka-alueeksi (TP-1).

Asemakaava

Rakennuspaikka on osoitettu 30.8.1995 vahvistetussa asemakaavassa (entinen rakennuskaava) osittain erillispientaloalueeksi (AO) ja osittain lähivirkistysalueeksi (VL).

Rakennuspaikka sijoittuu alueelle, jonka asemakaavaa on tarkoitus muuttaa. Kaavamuuotos on mukana vuoden 2025 kaavoitusohjelmassa nimellä Riikin teollisuusalue. Asemakaavan muuttaminen käynnistetään edellä mainitun yleiskaavatyön jälkeen.

Poikkeaminen

Poikkeaminen on tullut vireille 21.5.2025. Poikkeamisen valmistelussa noudatetaan 1.1.2025 voimaantullutta rakentamislakia (RakL).

Poikkeamisen edellytykset (RakL 57§):

Poikkeaminen ei:

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

Rakennuspaikalla on käynnissä osayleiskaavan muutos ja sen jälkeen myös asemakaavaa on tarkoitus muuttaa. Paikoitusalue on tarkoitettu väliaikaiseen käyttöön. Maanvuokrasopimus on tehty kahdeksi vuodeksi, minkä jälkeen sopimusta voidaan tarvittaessa jatkaa. Vuokrasopimus kuitenkin päättyy viimeistään silloin, kun alueelle laadittava asemakaava on saanut lainvoiman.

Rakennuspaikan käyttäminen raskaan kaluston säilyttämiseen ei siten aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

- 2) vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;

Rakennuspaikka on viljelyksessä ollutta peltoa, joten sen käyttäminen väliaikaisena paikoitusalueena ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

- 3) vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista;

Rakennuspaikka on rakentamaton eikä siihen liity rakennetun ympäristön suojelemista koskevia tavoitteita.

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

Paikoitusalue on tarkoitettu väliaikaiseen käyttöön helpottamaan kuljetusliikkeen kiinteistöllä tapahtuvaa laajennusta sekä varmistamaan kuljetusten sujuminen rakennustöiden aikana. Rakennuspaikan vuokrasopimukseen on kirjattu, että alueelle ei saa tehdä mitään kiinteitä rakenteita eikä sijoittaa polttoaineen jakelupistettä. Poikkeaminen ei siten johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Toimivalta asiassa on kaupunginhallituksella.

Liitteet

- Ympäristökartta
- Kopio ajantasa-asemakaavasta
- Asemapiirros

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää myöntää poikkeamisen asemakaavassa osoitetusta käyttötarkoituksesta kiinteistön 734-460-1-22 määrälalle ja sallia raskaan kaluston paikoitusalueen sijoittamisen rakennuspaikalle.

Rakentamislupaa tulee hakea kahden vuoden kuluessa tämän päätöksen voimaantulosta.

Maksu myönteisestä poikkeamispäätöksestä on 580 euroa (kielteisestä päätöksestä 285 euroa) kaupunkikehityslautakunnan 8.10.2019 hyväksymän taksan mukaisesti.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

Tiedoksianto

Kuljetusliike E. Haapala Oy
Varsinais-Suomen ELY-keskus
Rakennusvalvontapalvelut
Asemakaavayksikkö