

Poikkeaminen, 734-460-1-130 ja 734-460-1-22 m-a

Kaupunginhallitus 20.04.2026 § 134
2676/10.03.00.03/2026

Valmistelija

Kaavoitusinsinööri Leena Lehtinen, leena.lehtinen@salo.fi, 02 7785108

Hakemus ja hanke

Seppo Kuisma Oy on hakenut poikkeamista asemakaavamääräyksistä hallin laajennusta varten rakennuspaikalle, joka koostuu kiinteistöstä 734-460-1-130 ja kiinteistön 734-460-1-22 määräalasta. Rakennuspaikalla sijaitsee teollisuushalli, jonka kerrosala on 1 321 k-m². Hallin koillispuolelle on tarkoitus rakentaa 930 k-m²:n kokoinen laajennusosa. Lisäksi kiinteistöllä on kaksi kevytrakenteista varastoa. Näistä pienempi puretaan pois laajennusosan tieltä. Jäljelle jäävä varasto on rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan 303 k-m². Se sijaitsee osittain rakennuspaikan puolella ja osittain naapurikiinteistön 734-460-1-373 puolella. Rakennuspaikan puolella oleva osuus varastosta on karttatarkastelun perusteella noin 165 k-m². Hallin laajennuksen jälkeen rakennuspaikan käytetty rakennusoikeus on siten 2 416 k-m².

Hallin laajennusosa sijaitsee osittain asemakaavassa istutettavaksi osoitetulla alueen osalla. Lisäksi hallin kaakkoiskulma on kiinteistön 734-460-1-22 puolella. Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää poikkeamista asemakaavassa osoitetusta sijainnista, käyttötarkoituksesta ja rakennusoikeudesta.

Rakennuspaikka sijaitsee Linnamäentien varressa Halikon asemanseudulla. Kiinteistön 734-460-1-130 pinta-ala on kiinteistorekisterin mukaan 6 157 m². Kiinteistöön kuuluu pääosin asemakaavan mukaista korttelialuetta, mutta myös jonkin verran katualuetta. Kaupunki on vuokrannut hakijalle lisämaaksi kiinteistöstä 734-460-1-22 määräalan, joka on kooltaan 1 103 m².

Hakijan perustelut

Hakija on perustellut poikkeamista laajennustarpeella ja sillä, että asemakaavan muutoksen teko on viivästynyt. Kaavamutoksen jälkeen vuokra-alue on tarkoitus liittää osaksi hakijan jo omistamaa kiinteistöä. Poikkeamisella ei arvioida olevan haitallisia vaikutuksia.

Naapurien kuuleminen

Hakija on kuullut kiinteistöjen 734-460-1-261, 734-460-1-290 ja 734-460-1-309 omistajia. Naapureilla ei ollut huomautettavaa rakennushankkeesta. Hakija omistaa itse seuraavat naapurikiinteistöt: 734-460-1-244, 734-460-1-390 ja 734-460-1-373. Kaupunki omistaa kiinteistön 734-460-1-22, ja on siten yksi kuultavista naapureista. Kaupungilla ei ole naapurina huomautettavaa rakennushankkeesta.

Kaavallinen tilanne

Asemakaava

Rakennuspaikalla on voimassa 30.8.1995 vahvistettu asemakaava (entinen rakennuskaava). Hakijan omistama kiinteistö on osoitettu pääosin liike- ja teollisuusrakennusten korttelialueeksi (KLT). Asemakaavassa osoitettu kerrosluku on II. Tehokkuusluku e=0.40. Kuten edellä on kerrottu,

hakijan omistamaan kiinteistöön kuuluu myös katualuetta. Rakennuspaikan rakennusoikeus lasketaan KLT-korttelialueen pinta-alan perusteella. Korttelialue on kooltaan 5 844 m², joten rakennusoikeus on 2 338 k-m². Näin ollen rakennusoikeus ylittyy 78 k-m²:llä eli noin kolmella prosentilla.

Kaavan yleisten määräysten mukaan KLT-korttelialueella on oltava yksi autopaikka kerrosalan 200 m²:ä kohti ja yksi autopaikka kahta työntekijää kohti. Pysäköintipaikkoja polkupyöriä varten tulee järjestää vähintään sama määrä kuin autopaikkoja.

Hakijan vuokraama määräala on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL).

Riikki-Mustamäki yleiskaavan muutos

Rakennuspaikalla on vireillä yleiskaavan muutos. Kaupunki osti yksityisiltä maanomistajilta rakentamatonta peltomaata Linnamäentien eteläpuolelta hakijan rakennuspaikan ja Mahtimiehentien välistä vuonna 2023. Maakauppojen avulla haluttiin mahdollistaa Riikin teollisuusalueen laajeneminen itään päin. Nykyisin voimassa olevassa asemakaavassa ko. peltoalueelle on osoitettu erillispientalojen rakennuspaikkoja. Myös voimassa olevassa Halikon keskustan osayleiskaavassa peltoalue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuinalueeksi. Alueen muuttaminen teollisuuden käyttöön edellyttää siten sekä yleiskaavan että asemakaavan muuttamista.

Riikki-Mustamäki yleiskaavan muutos otettiin mukaan vuoden 2024 kaavoituskatsaukseen. Yleiskaavan muutoksen tavoitteena on suunnitella Riikin teollisuusalueen laajennusta kaupungin ostamalle maalle ottaen huomioon alueen sijoittuminen maisemallisesti herkälle alueelle. Mustamäen osalta selvitetään pientalorakentamisen lisäämistä alueelle maisemaan sovittaen.

Kaavatyö on edennyt ehdotusvaiheeseen. Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 9.3.2026 asettaa yleiskaavaehdotuksen nähtäville. Kaavaehdotuksen nähtävillä olo päättyy 24.4.2026. Hakijan omistama kiinteistö on osoitettu yleiskaavaehdotuksessa merkinnällä TY eli teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Välittömästi kiinteistön itäpuolella sijaitsevaa uutta tai olennaisesti muuttuvaa aluetta koskee merkintä TY-1. Määräyksen sisältö kokonaisuudessaan: ”Teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Alueella tapahtuva toiminta ei saa aiheuttaa ilman pilaantumista eikä aiheuttaa alueen ulkopuolella yli 50 dBA:n melutasoa tai muuta siihen verrattavaa häiriötä ympäristölle”.

Riikin teollisuusalueen asemakaavan muutos

Vuoden 2026 kaavoituskatsauksessa, jonka kaupunginhallitus hyväksyi 23.2.2026, on mukana asemakaavatyö, jolla on tarkoitus laajentaa Riikin teollisuusaluetta itään päin. Kaavamuutosalueena on Mustamäentien, Linnamäentien, Mahtimiehentien ja maatien 110 rajaama alue. Asemakaavan muutos käynnistyy edellä mainitun yleiskaavan valmistuttua.

Poikkeamislupa

Poikkeamisluvan edellytykset (RakL 57 §):

Poikkeaminen ei saa:

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

Rakennushanke on pääosin asemakaavan mukainen. Hallin

laajennusosan sijoittuminen osittain istutettavalle alueen osalle on hyväksyttävissä poikkeamisena asemakaavassa osoitetusta sijainnista. Rakennusoikeuden ylitys (noin 3 %) on vähäinen. Hakijalle vuokrattu määräala kiinteistöstä 734-460-1-122 on asemakaavassa osoitettu lähivirkistysalueeksi. Määräalan käyttäminen osana rakennuspaikkaa poikkeaa asemakaavassa osoitetusta käyttötarkoituksesta ja myös rakennusoikeudesta, koska VL-alueella ei ole rakennusoikeutta. Hallin laajennusosa sijoittuu KLT-korttelialueelle lukuun ottamatta hallin kaakkoiskulmaa.

Lähivirkistysalueen käyttämistä osana rakennuspaikkaa voidaan perustella sillä, että alueen asemakaavaa on tarkoitus muuttaa edellä kuvatulla tavalla ja laajentaa teollisuusaluetta itään päin. Lisämaan vuokraamisella kaupunki on halunnut tehdä mahdolliseksi hallin laajentamisen jo kaavoitusprosessin aikana.

Haettu poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;

Rakennuspaikkaan ei liity luonnonsuojelun tavoitteita.

3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai

Rakennuspaikkaan ei liity rakennetun ympäristön suojelemista koskevia tavoitteita.

4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Suunniteltu rakennushanke ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Myös muut edellä luetellut poikkeamisen edellytykset täyttyvät, joten poikkeaminen voidaan myöntää.

Rakennushankkeen edellyttämä poikkeaminen kuuluu hallintosäännön mukaan kaupunginhallituksen toimivaltaan.

Liitteet

- Ympäristökartta
- Kopio ajantasa-asemakaavasta
- Asemapiirros

Esittelijä

Hallintojohtaja, kaupunginjohtajan sijaisena

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää edellä mainituin perustein myöntää poikkeamisen asemakaavassa osoitetusta sijainnista, käyttötarkoituksesta ja rakennusoikeudesta ja sallia teollisuushallin laajentamisen rakennuspaikalla, joka muodostuu kiinteistöstä 734-460-1-130 ja kiinteistön 734-460-1-22 määräalasta.

Rakentamislupaa tulee hakea kahden vuoden kuluessa tämän päätöksen voimaantulosta.

Maksu kaupunginhallituksen myöntämästä poikkeamispäätöksestä on 700 € (kielteinen 340 €) elinvoimajaoston 30.9.2025 hyväksymän hinnaston mukaisesti.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

Tiedoksianto

Seppo Kuisma Oy
Lupa- ja valvontavirasto
Rakennusvalvontapalvelut
Asemakaavayksikkö