

Kaupunginhallitus

§ 191 26.05.2025

Poikkeaminen 734-640-1-426

Kaupunginhallitus 26.05.2025 § 191
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 tilanneAsemakaava

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). Kerrokorkeus on II ja tehokkuus (e) 0.5.

Puhdistettava maa-alue.

Maaperän pilaantuneisuus on arvioitava ja maaperä tarvittaessa puhdistettava ennen rakennuslupan, 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

Kaupunginhallitus

§ 191 26.05.2025

paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä 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 käyttötarkoitus 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.

Kaupunginhallitus

§ 191 26.05.2025

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

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

Tiedoksianto

Marine Alutech Oy
Varsinais-Suomen ELY-keskus
Asemakaavayksikkö
Rakennusvalvontapalvelut

Liitteet

- Liite 1 734-640-1-426 - Sijaintikartta
- Liite 2 734-640-1-426 - Kopio ajantasa-asemakaava
- Liite 3 734-640-1-426 - Asemapiirros

Otteen oikeaksi todistaa, Salossa 4.6.2025

Anne Uotila
toimistos sihteeri

Kaupunginhallitus

§ 191 26.05.2025

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 191

Valitusosoitus

Tähän päätökseen tyytymätön saa hakea siihen muutosta Turun hallinto-oikeudelta kirjallisella valituksella. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituskirjelmä on toimitettava Turun hallinto-oikeudelle 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksiantopäivästä, sitä päivää lukuun ottamatta.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Päätöksen katsotaan tulleen viranomaisen tietoon kuitenkin kirjeen saapumispäivänä. Päätöksen tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen viimeistään seitsemäntenä päivänä siitä, kun kuulutus ja päätös on julkaistu Salon kaupungin verkkosivulla.

Valitusoikeus

Valitusoikeus poikkeamisluvasta sekä rakentamisluvasta, johon sovelletaan suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä, on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) sillä, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke voi huomattavasti vaikuttaa;
- 4) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 5) kunnalla;
- 6) naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- 7) muulla viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Valitusoikeus on lisäksi toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakentamislupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia.

Valituksen muoto ja sisältö

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava: päätös, johon haetaan muutosta
miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia
siihen vaaditaan tehtäväksi
perusteet, joilla muutosta vaaditaan
mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös
ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos

Kaupunginhallitus

§ 191 26.05.2025

valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja yhteystiedot. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valitus. Sähköistä asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Valituskirjelmään on liitettävä toimitusvirheen päätös alkuperäisenä tai virallisesti oikeaksi todistettuna jäljennöksenä.

Valitusasiakirjat on toimitettava valitusviranomaiselle ennen valitusajan päättymistä. Jos valitusajan viimeinen päivä on itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valitusasiakirjat toimittaa ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä. Omalla vastuulla valitusasiakirjat voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Postiin valitusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Turun hallinto-oikeudelle

Turun hallinto-oikeus
turku.hao@oikeus.fi

Postiosoite: PL 32, 20101 Turku
Käyntiosoite: Sairashuoneenkatu 2-4, Turku
Puhelin: 029 5642 400
Faksi: 029 56 42414

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa:

<https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään.

Tuomioistuinmaksulaki löytyy Finlexistä:

<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2015/20151455>

Asiakirjojen tilaaminen



Kaupunginhallitus

§ 191 26.05.2025

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Salon kaupungin kirjaamosta:

Salon kaupungin kirjaamo:

Postiosoite: PL 77, 24101 Salo
Käyntiosoite: Tehdaskatu 2, 24101 Salo
Puhelin: 02 778 2043
Sähköposti: kirjaamo@salo.fi

Aukiolo ma-to 8.00 - 16.00, pe 8.00 - 14.45
Kirjaamo palvelee aattopäivinä tai aaton ollessa vapaapäivä, aattoa edeltävänä arkipäivänä klo 8.00 - 14.00.

Tiedoksianto

Päätös on julkaistu yleiseen tietoverkkoon **4.6.2025**

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi kirjeellä **4.6.2025**.