

Suunnittelutarveratkaisu, Mäkisauru 734-606-2-28, 2-34 ja 2-62

1343/10.03.00.04/2020

Kaupunkikehityslautakunta 09.06.2020 § 126

Valmistelijat: yleiskaavapäällikkö Timo Alhoke, timo.alhoke@salo.fi,
p. 044 778 5113 ja maankäyttöinsinööri Lotta Pelto-Timperi,
lotta.pelto-timperi@salo.fi, p. 044 778 5111

Hakemus

██████ on hakenut suunnittelutarveratkaisua noin 1200 k-m²:n tuotantohallin rakentamiseksi rakennuspaikalle, joka muodostuu kiinteistöistä Jokela 734-606-2-28, Jokela II 734-606-2-34 ja Jokela III 734-606-2-62, Mäkisaurun kylässä Perniössä.

Rakennuspaikka sijaitsee Salon rakennusjärjestyksen mukaisella suunnittelutarvealueella (MRL 16 §). Kyseessä on vakiintunut vanha teollisuuden rakennuspaikka, jolla on jo ennestään teollisuusrakennuksia ja -halleja.

Perustelut

Hakija on perustellut hanketta seuraavasti: "Uusi tuotantohalli n. 1200 m² rakennetaan vanhalle rakennuspaikalle. Uusia liittymiä ei kiinteistölle tule. Rakennus liitetään viemäri- ja vesijohtoverkostoon. Kiinteistöllä 606-2-62 olevat vanhat rakennukset puretaan pois uuden hallin tieltä.

Hankkeen lisäperustelut 8.5.2020: ██████ on hakemassa rakennuslupaa teollisuushallin rakentamiseen kiinteistöille 606-2-34 ja 606-2-62. Hallin rakentamisen osalta on vireillä suunnittelutarveratkaisu Salon Kaupungin kaavoitusosastolla. Kaavoitusosasto on pyytänyt lausuntoa rakentamisesta ELY-keskuksen vesitalousasiantuntijalta. Lausunnossa todetaan alimmaksi rakentamistasoksi +6.2 (N2000). Korkeustaso on noin 700 mm olemassa olevan pihan korkeustason yläpuolella. Kiinteistöllä on myös vanhoja teollisuusrakennuksia, joiden lattiatasot ovat +5.5 (N2000). Olemassa olevien hallien sokkelit ovat korkeustasossa +5.5 - 5.6 (N2000). Vanhojen hallien kerrosalat on yhteensä noin 3500 m². Kiinteistöt sijaitsevat varsin tasaisella alueella. Perniöntien korkeusasema on +5.7 (N2000) ja kiinteistön piha-alue on noin 20 cm alempana.

Rakennettavan teollisuushallin sokkelin korkeustaso tulisi olemaan tuo +6.20. Lattian korkeustaso olisi silloin +5.80, joka on 30 cm korkeammalla kuin muiden rakennuksien lattiakorkeudet. Lattiakorkeus olisi myös Perniöntien tasossa. Rakennuksen perustus tullaan paaluttamaan ja lattiat rakennetaan kantaviksi paalujen varaan. Perustus ja alapohjan rakennusmateriaali on betonia. Paalujen yläpään ja perustuksen alin korkeustaso on +5.5 (N2000), joka on tämän hetkisen pihan korkeustaso. Perustuksen ja paalujen vedenkestävyys on huippuluokkaa mahdollisesti kerran sadassa vuodessa esiintyville tulville. Tulvavesi ei aiheuta rakennukselle myöskään painumisen vaaraa ja rakennus pysyy paikoillaan. Muut kiinteistöllä olevat

rakennukset kärsivät huomattavasti enemmän mahdollisista tulvista.

Myös rakennuksen sijaintia muutetaan siten, että rakennus on Perniöntien puoleisesta rajasta 15 metriä. Tämä antaa enemmän tilaa Perniönjoen suunnitellulle perkaukselle. Perkauksen jälkeen tulvatilanteet alueella varmasti vähenevät."

Naapurien kuuleminen

Hakija on kuullut seuraavat naapurit: [REDACTED]
[REDACTED]. Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa.

Kaupunki omistaa kiinteistön [REDACTED] ja on siten yksi kuultavista naapureista. Kaupungilla ei ole naapurina huomautettavaa suunnittelutarveratkaisun johdosta.

Lausunnot

Korvenvieren tiehoitokunta

Hakija on pyytänyt lausunnon Korvenvieren tiehoitokunnan puheenjohtajalta. Kiinteistön 734-606-2-62 liittymä sijaitsee Korjärventielle. Kyseinen liittymä on tarkoitus säilyttää ja ajo tuotantohalleille tapahtuisi edelleenkin tuota liittymää käyttäen. Muutoksia liittymien lukumäärään ei tule koko tuotantoalueella. Kaksi vanhaa liittymää Perniöntielle ovat myös käytössä jatkossakin. Pyydämme tiekunnalta lausuntoa Korjärventien ja siihen liittyvän liittymän käytöstä.

Korvenvieren tiehoitokunta ei ole nähnyt mitään estettä, että liittymä Korjärventielle säilyy uuden tuotantohallin rakentamisen jälkeen kiinteistölle 734-606-2-62.

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Hakemuksesta on hankittu ELY -keskuksen sähköpostimuotoinen vesitalousasiantuntijanlausunto:

Alimmista rakentamiskorkeuksista annetun ohjeistuksen mukaan rakennushankkeen alin suositeltava rakentamiskorkeus määräytyy seuraavasti: Jokivesistöjen rannalla alin suositeltava rakentamiskorkeus on kerran sadassa vuodessa toistuva tulva, HW1/100 + vesistökohtaiset lisät.

Toistuvuusanalyysin perusteella vedenkorkeus HW1/100 Pesän sillalla on +5,75 N2000. Kun tähän lisätään uoman aiheuttama padotus Pesän sillalta rakennuspaikalle, arviolta 0,05 m, niin määrääväksi vedenpinnan korkeudeksi saadaan +5,80 N2000.

Ohjeistuksen mukaan vähäjärvisissä jokivesistöissä tulee tähän lisätä harkinnanvaraista lisää jopa 0,7 m. Oletan, että Pohjanjärveen varastoituu sen verran vettä, että 0,7 m on liikaa. Käyttäisin harkinnanvaraisena lisänä 0,4 m, jolloin lopulliseksi alimmaksi rakentamiskorkeudeksi tulee +6,20 N2000.

Alimman rakentamiskorkeuden alapuolelle ei saa sijoittaa kastuessa vaurioituvia rakenteita. Rakennustyyppistä johtuen korkeudesta voidaan poiketa. Korkeusmallin mukaan rakennuspaikan maanpinnan korkeus on nykyi-

sellään noin tasolla +5,50 N2000.

Kuten tiedossa on, Perniönjoelle laaditaan parhaillaan perkaussuunnitelmaa, mutta asia on kesken eikä lupaa hankkeelle ole, joten rakentamiskorkeus on arvioitava nykyisen tilanteen mukaan. Rakennus on siten sijoitettava, ettei se hankaloita Perniönjoen perkausta, eli riittävän kauas luiskasta.

Vedenkorkeudet perustuvat Perniönjoen Pesän sillalla SYKE:n tekemiin havaintoihin ja niiden perusteella laskettuun toistuvuusanalyysiin. Havainnot ovat N60 -korkeusjärjestelmässä ja ne on muunnettu nykyiseen N2000 -järjestelmään siirtokorjauksella + 0,27 m."

Rakennusvalvonta

ELY:n vesitalousasiantuntijan lausunnon jälkeen hakemuksesta on hankittu myös rakennusvalvonnan lausunto:

"[REDACTED] on hakenut suunnittelutarveratkaisua noin 1200 m2 tuotantohallin rakentamiseksi kiinteistöille 734-606-2-28, 2-34 ja 2-62 Perniöön.

Rakennuspaikka on Perniönjoen välittömässä läheisyydessä. Varsinais-Suomen ELY-keskus on lausunnossaan todennut, että alin suositeltava rakentamiskorkeus on +6.20 N2000. Rakennuspaikalla nykyisen maanpinnan korkeudeksi on mitattu noin +5.50 N2000.

Rakennettavan hallin suunniteltu sokkelikorkeus tulisi suunnittelijan mukaan olemaan +6.20. Valmiin lattian korkeustaso olisi +5.80. Rakennuksen perustus tullaan paaluttamaan ja lattiat rakennetaan kantaviksi paalujen varaan. Näiden rakennusmateriaalina on betoni. Rakennusvalvonta toteaa lausuntonaan, että rakentaminen alimman suositellun rakentamiskorkeuden alapuolelle on mahdollista, kun varmistetaan, että tulvakorkeuden alapuolelle sijoitetut perustukset ja muut rakenteet sekä rakennusmateriaalit kestävät sekä kastumisen että mahdollisen maansiirtymän ja sen kantaavuuden menetyksen."

Esityslistan liitteinä

- ympäristökartta
- asemapiirustus

Rakennuspaikka

Rakennuspaikka muodostuu kolmesta eri kiinteistöistä Jokela 734-606-2-28, Jokela II 734-606-2-34 ja Jokela III 734-606-2-62. Kiinteistöjen yhteispinta-ala on n. 1, 89 hehtaaria. Rakennuspaikka sijaitsee Kantatie 52:n varrella Perniössä.

Rakennus- ja huoneistorekisterin perusteella rakennuspaikalla on ennestään:

- Jokela 734-606-2-28, 2464 k-m2 teollisuushalli ja 284 k-m2 teollisuusvarasto.
- Jokela II 734-606-2-34, 393 k-m2 teollisuus- ja pienteollisuustalo sekä 350 k-m2 varistorakennus.
- Jokela III 734-606-2-62, 62 k-m2 asuinrakennus.

Hakemuksen tietojen ja asemapiirroksen perusteella vanhojen hallien kerrosalat ovat yhteensä noin 3500 k-m2. Kiinteistöllä 606-2-62 olevat vanhat rakennukset (62 k-m2 asuinrakennus ja talousrakennus) puretaan pois uuden hallin tieltä.

Kaavallinen tilanne ja rakennusjärjestyksen määräykset

Maakuntakaava

Voimassa olevassa Salon seudun maakuntakaavassa rakennuspaikkaa koskeva kaavamerkintä on maa- ja metsätalousvaltainen alue (M). Merkinällä osoitetaan pääasiassa maa- ja metsätaloustalouteen tarkoitettuja alueita, joita voidaan käyttää myös jokamiehen oikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn. Alueita voidaan käyttää harkitusti myös haja-asutusluonteeseen pysyvään tai loma-asutukseen.

Suunnittelumääräyksen mukaan olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti haittaamatta, sekä maisema- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.

Lisäksi tämä on maiseman kannalta tärkeä alue. Suunnittelumääräyksen mukaan suunnitelmien ja toimenpiteiden alueella tulee olla maiseman arvoja turvaavia ja edistäviä. Rakentamisen tulee kohdistua aukeamien reunoille olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen. Suunnittelu- ja rakentamistoimenpitein tulee edistää peltojen, niittyjen ja muiden avoimien maisematiilojen säilymistä.

Rakennusjärjestys

Salon rakennusjärjestyksen mukaan rakennuspaikan vähimmäiskoko on 4 000 m2. Rakennuspaikalle rakennettavaksi salittu kerrosala saa olla enintään 15 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Suojelukohteet ja -alueet

Rakennuspaikalle kohdistuvat seuraavat ympäristökohteet:

- Kiskonjoen-Perniönjoen valuma-alue.
- Perniönjokilaakson ja Latokartanon kulttuurimaisema, joka on luokiteltu maakunnallisesti arvokkaaksi maisemakokonaisuudeksi.
- Epäily pilaantuneesta maasta, kohteella on metallien työstämistä ja rakentamista. Maankäytöllisiä rajoituksia maaperän mahdollisen saastumisen vuoksi. Kohteena MATTI-tietojärjestelmässä.

Toimivalta asiassa

Rakennuspaikka sijaitsee rakennusjärjestyksen liitekartan mukaisella suunnittelutarvealueella. Suunnittelutarveharkinta kuuluu Salon kaupungin hallintosäännön mukaan kaupunkikehityslautakunnalle.

Rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella MRL 137 §

Suunnittelutarvehankkeessa tulee tutkia rakennusluvan erityiset edellytyk-

set MRL:n 137 §:n mukaan käyttäen laajennettua lupaharkintaa. Rakentamisen tulee täyttää muiden rakennusluvan edellytysten lisäksi seuraavat edellytykset:

1) ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Hakijan tarkoituksena on rakentaa noin 1,89 hehtaarin rakennuspaikalle 1200 k-m²:n suuruinen tuotantohalli. Hakemuksen perusteella rakennuspaikalla olevien vanhojen hallien kerrosalat ovat yhteensä noin 3500 k-m². Rakennusjärjestyksen sallima enimmäisrakennusoikeus rakennuspaikalla on 2835 k-m²:n eli 15 % rakennuspaikan pinta-alasta. Suunnitellun uudisrakentamisen jälkeen tilan käyttämä rakennusoikeus olisi noin 4700 k-m². Sallittu rakennusoikeus ylittyy siis noin 1865 k-m²:llä.

Rakennusjärjestyksen kohta 10.1 kuuluu "Määräyksistä poikkeaminen; Rakennusluvan myöntävä viranomainen voi poiketa tämän rakennusjärjestyksen määräyksestä, jollei se merkitse määräyksen tavoitteen olennaista syrjäyttämistä. Kun poiketaan rakennuspaikan vähimmäiskokoa, rakentamisen määrää tai ranta-alueella etäisyyksiä koskevista määräyksistä, lupa voidaan myöntää, mikäli rakentaminen ei vaikeuta kaavoitusta. Ennen asian ratkaisemista on hankittava kaupunkisuunnitteluosaston lausunto."

Rakennusjärjestyksen sallima rakennustehokkuusluku ($e = 0,15$) on verrattain pieni siihen nähden mitä vastaavilla alueilla on asemakaavoissa käytetty teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiden tehokkuuslukuihin ($e=0,40$), ($e=0,50$) ja jopa ($e=0,75$). Ylitystä voidaan siis pitää kohtuullisena, koska kyseinen rakennushanke on teollisuuden tuotantohallin lisärakentaminen vanhalla rakennuspaikalla. Kiinteistön käyttö ei muutu nykyisestä vakiintuneesta toiminnasta. Rakentaminen ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

2) on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta.

Rakennuspaikka sijaitsee Perniössä Kantatie 52:n varrella sekä Perniönjoen välittömässä läheisyydessä. Uusia ajoneuvoliittymiä ei ole rakennuspaikalle suunniteltu. Rakennuspaikan liikennejärjestelyt säilyvät siis ennallaan lisärakentamisen myötä.

Hakemuksesta saatiin ELY -keskuksen vesitalousasiantuntijan ja rakennusvalvonnan lausunnot, joissa on otettu kantaa rakennuspaikan suositeltuun rakentamiskorkeuteen Perniön jokivesistön läheisyydessä. ELY -keskus on suositellut alimmaksi rakentamiskorkeudeksi +6,20 N2000. Rakennusvalvonnan lausunnossa on todettu, että rakentaminen alimman suositellun rakentamiskorkeuden alapuolelle on mahdollista, mikäli varmistetaan, että tulvakorkeuden alapuolelle sijoitetut perustukset ja muut rakenteet sekä rakennusmateriaalit kestävät sekä kastumisen että mahdollisen maansiirtymän ja sen kantavuuden menetyksen.

Rakennuspaikalla on merkintä mahdollisesta maaperän pilaantumisesta. Maaperän mahdollinen pilaantuminen tulee selvittää viimeistään ennen ra-

kentamiseen ryhtymistä, jotta kaikki tarvittavat rakennus -suojaustoimenpiteet voidaan varmistaa.

Hanke on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta.

3) on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

Rakennuspaikka sijaitsee Perniönjokilaakson ja Latokartanon kulttuurimaisema-alueella. Kyseinen rakennushanke on olemassa olevan teollisuus- ja varastorakennuspaikan laajentamista lisärakennuksella vanhalla rakennuspaikalla. Lisärakentaminen ei siis merkittävästi muuta rakennettua ympäristöä sijoituessaan läheisesti olemassa olevaan rakennusryhmään. Rakennuspaikalla ei ole erityisiä luontokohteita eikä sillä sijaitse kulttuuriympäristön kohteita. Hanke on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

4) rakentaminen suunnittelutarvealueella ei myöskään saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Olemassa olevalle teollisuusarakennuspaikalle on tarkoitus rakentaa lisärakennuksena 1200 k-m²:n suuruinen tuotantohalli. Tuotantohalli on tarkoitus liittää vesijohtoon ja viemäriverkkoon. Rakentaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Kaupunkikehitysjohdaja:

Kaupunkikehityslautakunta päättää myöntää suunnittelutarveratkaisun hakemuksen mukaisesti 1200 m² suuruisen tuotantotilan rakentamiseksi kiinteistölle 734-606-2-28, 734-606-2-34 ja 734-606-2-62, Mäkisaurun kylään Perniöön ehdolla, että

- tuotantohallin sokkelikorkeus tulee olla vähintään +6.20 ja valmiin lattian korkeustaso +5.80 N2000.
- tuotantohallin perustus tulee paaluttaa ja lattiat tulee rakentaa kantaviksi paalujen varaan.
- tuotantohallin rakenteiden sekä rakennusmateriaalien tulee kestää sekä kastuminen että mahdollisen maansiirtymän ja sen kantavuuden menetys.
- maaperän mahdollinen pilaantuminen tulee selvittää viimeistään ennen rakentamiseen ryhtymistä ja ottaa huomioon hankkeen toteutuksessa.

Suunnittelutarveratkaisu sisältää samalla myös lausunnon poikkeamisesta rakennusjärjestyksen rakennusoikeutta koskevasta määräyksestä rakennuslupaa varten.

Rakennuslupaa tulee hakea kahden vuoden kuluessa tämän päätöksen voimaantulosta.

Kaupunkikehityslautakunnan myöntämästä suunnittelutarveratkaisusta myönteinen maksu on 580 € ja kielteinen 285 €.

Päätös:

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.