

Suunnittelutarveratkaisu, Muurlan Ruotsala 734-665-4-31 m-a

2104/10.03.00.04/2020

Kaupunkikehityslautakunta 09.06.2020 § 128

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

Hakemus

████████████████████ on hakenut suunnittelutarveratkaisua aikomuksenaan rakentaa kerrosaltaan 1200 k-m²:n suuruinen yksikerroksinen teollisuuden varastohalli määräalalle tilasta Laurila 734-665-4-31 Ruotsalan kylään Muurlaan. Merkitään, että suunnittelutarveratkaisuhakemus perustuu valtakirjaan.

Määräala sijaitsee osittain rakennusjärjestyksen mukaisella suunnittelutarvealueella (MRL 16 §). Rakennushanke on teollisuuden varastohallin rakentaminen uudelle määräalalle/rakennuspaikalle.

Hakijan perustelut

Hakija on perustellut hanketta seuraavasti: Hanke ei aiheuta haittaa ympäristölle.

Naapurien kuuleminen

Hakija on kuullut seuraavat naapurit: 734-664-5-0, 734-665-4-31 ja 734-665-2-2. Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta.

Lausunnot

Pirkanmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) on myöntänyt luvan ajoneuvoliittymälle määräalalta maantielle 2402.

Esityslistan liitteinä

- ympäristökartta
- asemapiirustus

Rakennuspaikka

Rakennuspaikka / määräala on noin 9 hehtaarin kokoinen ja se sijaitsee moottoritie E18 Muurlan liittymän pohjoispuolella. Määräala on vielä rakentamaton. Alueella on valmiina tiepohja. Rakennuspaikkaa rasittaa vielä osittain ja toistaiseksi E18 moottoritien liitännäisalueen käyttöoikeusrasite. Hakija ja Tieyhtiö ykköstie oy ovat valmistelleet käyttöoikeuden lakkauttamista ja asia on Tieyhtiöstä saadun tiedon mukaan edennyt Väylävirastolle, mutta esitystä erityisestä oikeudesta luopumiseksi ei esityslistaa valmisteltaessa ollut vielä saapunut Maanmittauslaitokselle. Tällainen oikeus voidaan lakkauttaa sen haltijan anomuksesta, jolloin se lakkautetaan rekisteritoimenpiteenä. Asia tulee ratkaista ennen rakennusluvan myöntämistä.

Kaavallinen tilanne ja rakennusjärjestyksen määräykset

Maakuntakaava

Voimassa olevassa Salon seudun maakuntakaavassa määräalaa koskeva kaavamerkintä on maa- ja metsätalousvaltainen alue (M). Merkinnällä osoitetaan pääasiassa maa- ja metsätalouskäyttöön tarkoitettuja alueita, joita voidaan käyttää myös jokamiehen oikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn. Alueita voidaan käyttää harkitusti myös haja-asutusluonteiseen 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 määräala sijaitsee osittain maiseman kannalta tärkeällä alueella. 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 maisematilojen säilymistä.

Rakennusjärjestys

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

Suojelukohteet ja –alueet

- Kiskonjoen-Perniönjoen suojeltu valuma-alue
- Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue
- Valtakunnallisesti arvokas kallioalue

Toimivalta asiassa

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

Rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella MRL 137 §

Hanke on kooltaan ja laadultaan sellainen, että rakentamisessa tulee jo vaikutusten merkittävyyden vuoksi edellyttää tavanomaista lupamenettelyä laajempaa harkintaa.

Suunnittelutarvehankkeessa tulee tutkia rakennusluvan erityiset edellytykset 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 aikomuksena on rakentaa noin 9 hehtaarin kokoiselle määräalalle 1200 k-m²:n suuruinen yksikerroksinen teollisuuden varastohalli. Rakennusjärjestyksen mukaan rakennuspaikalle rakennettavaksi sallittu kerrosala saa olla enintään 15 % rakennuspaikan pinta-alasta. Määräala kokonaisuudessaan antaa (e=0.15) mukaan rakennusoikeutta 13 500 k-m². Rakentamisen määrä noudattaa rakennusjärjestystä.

Hankkeessa on kyse myös uuden rakennuspaikan muodostamisesta. Potentiaaliset yritysalueet Salossa -selvityksessä (2014) on todettu, että kokonaisuutena arvioiden Muurlan liittymä soveltuu hyvin yritystoiminnalle. Yritysalueen laajennusta moottoritien suuntaan on suunniteltu jo Muurlan kunnan aikana. Alueen kehittäminen yritysalueena tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Kokonaisuutena liittymän seutu soveltuu esimerkiksi pienimuotoiseen tuotantotoimintaan ja teollisuuteen sekä pienimuotoiseen kauppaan ja matkailutoimintaan.

Edellä olevan selvityksen ja hakemuksen perusteella muodostettava uusi pienimittakaavainen teollisuuden rakennuspaikka soveltuu hyvin alueelle. Hanke 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 / määräala sijaitsee Romsilantien varrella lähellä moottoritie E18 Muurlan liittymää. Rakennuspaikalta on siis hyvät logistiset yhteydet sekä moottoritielle että seututie 110:lle.

Vesiosuuskunnan vesijohto uloittuu Sorttontien varrella sijaitsevalle asuinrakennukselle asti. Keskitettyä viemärintiä alueella ei ole. Määräala ei sijaitse pohjavesialueella. Lähtökohtaisesti vesihuolto tullaan ratkaisemaan kiinteistökohtaisilla menetelmillä. 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.

Määräala sijaitsee osittain valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella. Maakuntakaavan maisema-alueen 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 maisematilojen säilymistä. Määräalalle on tarkoitettu rakentaa yksikerroksinen noin 1200 k-m²:n teollisuuden varastohalli.

Rakennus on sijoitettu asemapiirrokseen määräalan itäreunaan. Suunniteltu rakennuspaikka on maapohjaltaan syntynyt moottoritietyömaan louheen välivarastona ja täytemaa-alueena. Määräalan kasvillisuus on toistaiseksi varsin vähäistä. Rakentamisesta ja avoimuudesta ei seuraa maisemallista haittaa, koska määräala sijoittuu

korkeiden kallioalueitten väliin eikä näin synny mitään laajalle näkyvää maisemavaikutusta. Kysymys on verrattain pienimuotoisesta teollisuuden toiminnasta. Alueen kasvillisuudesta tulee kitenkin jatkossa huolehtia.

Määräala sijaitsee myös Juvankosken valtakunnallisesti arvokkaalla kallio-alueella. Juvankosken arvokas kallioaluekokonaisuus on valtavan laaja-alainen. Kyseinen määräala / rakennuspaikka sijoittuu maastossa valmiiksi hyvin tasatulle alueelle eikä sijaitse arvokkaiden kalliojyrkänteiden välittömässä läheisyydessä.

Suunnitellusta rakentamisesta ei koidu haittaa Kiskonjoen - Perniönjoen valuma-alueelle. Määräalalla ei sijaitse muita erityisiä luontoarvoja eikä kulttuuriympäristönsuojelukohteita. Hanke on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta 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.

Hakijan tarkoituksena on rakentaa yksikerroksinen 1200 k-m²:n suuruinen varastohalli. Suunniteltu varastohalli on kooltaan tavanomainen teollisuuden rakennus, joka soveltuu ulkomuotonsa perusteella ympäristöönsä. Tienyhteys on jo olemassa. Rakentaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Kaupunkikehitysjohtaja:

Kaupunkikehityslautakunta katsoo, että hakemuksen mukaiselle rakentamiselle on edellä olevan perusteella olemassa maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaiset erityiset edellytykset ja hyväksyy hakemuksen mukaisesti myönteisen suunnittelutarveratkaisun noin 1200 k-m²:n suuruisen yksikerroksisen teollisuuden varastohallin rakentamiseksi määräalalle tilasta Laurila 734-665-4-31 Ruotsalan kylään Muurlaan.

Ehtona on lisäksi, että ennen rakennusluvan myöntämistä määräalan aluetta koskeva erityinen oikeus (maantien liitännäisalue, käyttöoikeusyksikkötunnus: 000-2006-K16087) on lakkautettu tai käyttöoikeuden haltijalta saadaan suostumus rakentamistoimenpiteeseen.

Rakennusluvan yhteydessä (asemapiirros) on esitettävä alueen istutussuunnitelma siten, että määräalan rajoille varataan pääsääntöisesti noin 15 m leveä puustoinen istutuskaista ja moottoriten puoleiselle rajalle vastaava 30 m leveä kaista.

Rakennuslupaa tulee hakea kahden vuoden kuluessa tämän päätöksen voimaantulosta.

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

Päätös:

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.