

Kaupunginhallitus
Kaupunginhallitus

§ 250
§ 271

08.06.2020
22.06.2020

Horninpuiston vuokrauspyyntö ravintolarakennusta ja terassia varten

884/10.00.02.02/2020

Kaupunginhallitus 08.06.2020 § 250

Valmistelija: kaupungingeodeetti, Ari Vainio, ari.vainio@salo.fi ja
02-7785400

Salon Jokipaatti Oy on hakenut rakennuslupaa ravintolan ja terassin rakentamiseksi Salonjoen ja Salon kauppatorin väliselle Horninpuiston alueelle. Hakija ei kuitenkaan omista tai hallitse aluetta, joten yritys on tämän jälkeen lähettänyt anomuksen kyseisen kaupungin omistaman puistoalueen vuokraamiseksi.

Salon kaupunki ei ole vuokrannut kuntien yhdistymisen jälkeen puistoalueita kaavan käyttötarkoituksesta poikkeavaan käyttöön. Linjaus asiasta tehtiin Pertinpuiston vuokrauspyynnön yhteydessä, jossa osa asemakaavan mukaisesta puistosta ensin päätettiin vuokrata yrityksen pysäköintialueen laajentamiseen.

Sen jälkeen nyt haettavan alueen kohdalle joen toiselle puolen ideakilpailun tuloksena esitetyn palvelijonkiravintolan ja terassin rakentamisedellytyksiä puistoon ja katualueelle on tarkasteltu asemakaavan muutosasiana. Samassa yhteydessä linjattiin, ettei mahdollisen asemakaavan muutoksen myötä voida ideakilpailusta huolimatta vuokrata aluetta tämän idean esittäjälle, vaan vuokrausmahdollisuus tulee kilpailuttaa.

Hakijan viittaama Rikalan terassialue puistoalueella on vuokrattu ns. vanhan Salon aikaan. Lisäksi katetun terassin alue on asemakaavaan alun perinkin merkitty ja se on rakennettu kiinteästi vuokraajan omistamaan tätä toimintaa varten asemakaavassa merkittyyn rakennuskortteliin ja rakennukseen kiinni. Tämän lisäksi ei ole edes vanhan Salon ajalta tiedossa, että asemakaavan mukaista puistoaluetta olisi vuokrattu rakentamiseen.

Hakijan esittämässä paikassa sijaitsee myös Salon Veden pääviemäri, jonka päälle rakentaminen edellyttää erityisiä teknisiä ratkaisuja, jos on ylipäätään mahdollista. Tämä näkökohta ei siis myöskään tue sijoittamista anottuun paikkaan. Samoin on kysymykset jokirannan turvallisuudesta ja esteettömistä pelastusteistä, joita ei ole riittävästi selvitetty. Salon joen tulviminen tai jäänlähtöjen aiheuttamat riskit ovat myös selvittämättä, joskin valmistuneet jäänpidätysrakenteet pienentävät näitä riskejä.

Esitetyn alueen vuokraaminen olisi täten mahdollista ainoastaan asemakaavan muuttamisen kautta. Asemakaavan muuttaminen edellyttää jokirannan ja sen puistoalueiden sekä ydinkeskustan palvelujen ja aluevarausten suhteen tarkastelua laajemminkin kuin yksittäisen kohdan

osalta. Lisäksi esitetty alue liittyy kiinteästi kauppatorin alueeseen, joten asiaa on tarkasteltava myös kauppatorin kehittämisen kannalta yhteistyössä asianomaisten tahojen kanssa.

Asiaa on käsitelty kaupungin yleiskaavallisessa ja maapoliittisessa ohjausryhmässä. Ohjausryhmän kanta asemakaavan mukaisen puistoalueen vuokraamiselle pyydettyyn rakentamiseen oli kielteinen. Ohjausryhmä antoi valmisteluohjeeksi, että neuvotellaan vielä mahdollisuuksista toteuttaa Salon Jokipaatti Oy:n tarpeet asemakaavan mukaisesti jokeen merkityssä paikassa ja siihen tukeutuvalla rantapenkalla. Tähän hakijalla ei ole ollut halukkuutta. Valmistelun kuluessa hakija on kuitenkin jättänyt rakennuslupaa varten jokirannassa olevan vuokra-alueensa merkittävän laajentamispyyntö. Tämän pyynnön mukainen viranhaltijapäätös on tehty 13.5.2020.

Mikäli aluetta voidaan harkita vuokrattavaksi, asia pitää ensin käsitellä asemakaavan muutoksella. Mikäli asemakaavan muutoksella päädytään osoittamaan kyseistä rakentamista, voi vuokraaminen tapahtua kaikille kiinnostuneille avoimesti.

Vs. kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää, ettei pyydettyä aluetta vuokrata. Alueen käyttöä ja kehittämistä tulee arvioida laajempina kokonaisuutena.

Päätös:

Merkittiin, että kaupunkikehitysjohtaja Mika Mannervesi oli kokouksen alussa paikalla asiaa koskevia kysymyksiä varten.

Saku Nikkanen teki Lundénin, Tapion, Vesan, Tekkalan, ja Suonio-Peltosalon kannattamana seuraavan esityksen: "Kaupunginhallitus päättää antaa tehtäväksi valmistella maanvuokrausperiaatteet, jotka mahdollistavat hakemuksen tapaisten väliaikaisten terrassien ja rakennusten toteuttamisen jokivarsi- ja kaupungin keskusta-alueella.

Periaatteet ja nyt käsiteltävä vuokrauspyyntö tulee valmistella käsiteltäväksi 22.6.2020 kaupunginhallituksen kokoukseen."

Puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu palautusesitys. Puheenjohtaja esitti että suoritetaan nimenhuutoäänestys, jossa asian käsittelyn jatkamista kannattavat äänestävät JAA, ja Nikkasen esitystä kannattavat äänestävät EI.

Hyväksyttiin äänestystapa.

Suoritettussa äänestyksessä JAA-ääniä annettiin 6 kpl (Huittinen, Lehti, Nyyssönen, Riski, Ruokonen, Karnisto-Toivonen), EI-ääniä annettiin 7 kpl, (Suonio-Peltosallo, Lundén, Nikkanen, Tapio, Tekkala, Vesa, Yli-Jama) yhteensä 13 kpl.

Puheenjohtaja totesi, että järjestetyn äänestyksen voitti Nikkasen esitys

asian palauttamisesta valmisteluun.

Kaupunginhallitus 22.06.2020 § 271

Valmistelija: kaupungingeodeetti Ari Vainio, ari.vainio@salo.fi, p. 02 778 5400, asemakaavapäällikkö Tarja Pennanen, tarja.pennanen@salo.fi, p. 02 778 5101, rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja Janne Ranki, janne.ranki@salo.fi, p. 02 778 2300, yhdyskuntateknisten palveluiden kaupungininsinööri Petri Virtanen, petri.virtanen@salo.fi, p. 02 778 5201, toimitusjohtaja Kalle Virtanen, kalle.virtanen@salo.fi, p. 02 778 5701, tonttipalveluinsinööri Mikko Aaltonen, mikko.aaltonen@salo.fi, 02 778 5402.

Salon kaupungilla on voimassa maanvuokrausperiaatteet, jotka mahdollistavat väliaikaisten terassien ja rakennusten toteuttamisen jokivarsi- ja kaupungin keskusta-alueella. Nyt käsiteltävänä olevan hakemuksen tapainen rakentaminen ei luonteeltaan ole niiden soveltamisalaa, vaan edellyttää laajempaa suunnittelua. Jäljempänä kuvataan voimassa olevia periaatteita ja ehdotusta jatkotoimiksi tarkemmin.

Salon kaupungin toimintaperiaatteet ovat maankäyttö- ja rakennuslain sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen mukaisia.

Salon kaupungin voimassa olevat vuokrausperiaatteet

Salon kaupungissa on mahdollista vuokrata katualuetta esimerkiksi kahvilatoimintaa varten kaupunginvaltuustossa 17.10.2011 §116 päätetyn aitaamisohjeen periaatteet huomioiden. Katualueen käyttöönottossa on huomioitava, että jalankulkuväylät säilyvät esteettöminä. Jos jalankulkuväylä suljetaan, on vapaa kulkuyhteys järjestettävä jollakin muulla tavalla. Esimerkiksi korona-aikana on mahdollisuus joustavasti laajentaa ulkoasiakaspaikkoja ja ohjata yritysten näin halutessaan jalankulkua yritysten edessä olevien pysäköintiruutujen kautta.

Salon kaupunginhallitus on 3.3.2003 § 200 päättänyt kalusteiden pitämisestä jalkakäytävillä ym. yleisillä alueilla tietyin lupaehdoin. Lisäksi päätettiin, että yleisohjeista voidaan poiketa perustellusta syystä. Luvat kalusteiden pitoon voidaan myöntää 1.4. - 31.10. väliseksi ajaksi.

Lupaehdoissa todetaan mm.

- Liikkeen ollessa suljettu on kalusteet siirrettävä sisälle. Liike vastaa kalusteista mahdollisesti aiheutuneista vahingoista
- Liike huolehtii alueen siisteydestä.
- Jalankululle tulee jäädä vähintään 1,2 metriä vapaata tilaa.
- Luvan myöntämisen ehtona on taloyhtiön tai kiinteistön omistajan voimassaoleva lupa. Lupa peruuntuu, jos taloyhtiö peruuttaa luvan.
- Lupa voidaan peruuttaa välittömästi, mikäli luvan ehtoja ei noudateta tai jos kaupunki tarvitsee aluetta käyttöönsä.
- Äänentoistolaitteiden käyttö lupa-alueella on kielletty.

Päätöstä voidaan tulkita siten, että kaupunginhallituksen päätöksen nojalla alueita voidaan vuokrata kahviloille ja kesäravintoloille yleisiltä alueilta, jos ei ole maankäytöllisiä rajoitteita.

Kaupunginhallitus päätti 10.12.2018 § 457 kokoeiluajaksi 1.11.2018-31.3.2019 ehdoista, joilla siirrettäviä kalusteita ja rakenteita voi pitää terassiluvan alueella myös em. kesäkauden ulkopuolella ja päätti 20.1.2020 § , että ehtoja sovelletaan vuosittain marras-huhtikuun aikana.. Kokeiluaikaiset lupaehdot olisivat:

1. Voimassaolevan luvan haltijalla on oikeus pitää kalusteita luvan mukaisella alueella 1.11.2018-31.3.2019 ravintolan aukioloaikana.
2. Kiinteitä rakenteita ei sallita. Mahdollisten anniskelumääräysten tms. takia kevyt rajaava aita on mahdollinen.
3. Kalusteiden tai muiden kevyiden rakenteiden kytkeminen ravintolan aukioloajan ulkopuolella esim. yön ajaksi kiinteään rakenteeseen ei ole sallittua vaan kaikki kalusteet ja rakenteet on oltava pois terassialueelta ravintolan ollessa suljettu.
4. Vapaan kulkutilan vaatimukset koskevat myös talviaikaista kokeilua. Talviaikana mm. runsas lumen tulo tai väliaikainen lumen varastointi voi rajoittaa tai estää terassin käyttömahdollisuuksia ja vapaan kulkutilan vaatimukset tulee tällöinkin huomioida.
5. Talviaikaisesta kalusteiden pitämisestä terassilupa-alueella tulee sopia kiinteistön omistajan kanssa, koska jalkakäytävän kunnossapidolle ja vastuukysymyksille talviaikana asetetaan erityisiä vaatimuksia.

Salon kaupungin omistuksessa olevia rakentamattomia tonttialueita käytetään vuosittain erilaisten tapahtumien järjestämiseen. Lupa-asiat näissä hankkeissa ovat olleet joustavia ja hankkeet ovat edenneet sovituissa aikatauluissa.

Torialueella on vuokrattuja vuosipaikkoja, mutta alueella on mahdollista järjestää myös muuta toimintaa pääasiassa toriajan ulkopuolella. Järjestävä taho voi hakea käyttölupaa vapaamuotoisella hakemuksella.

Kerrotut periaatteet ovat niitä, joita Salon kaupungissa on tällä hetkellä mahdollista käyttää. Kaupungin omistamilla katu- ja tonttialueilla on siis mahdollista edetä nopealla aikataululla tilapäiseen käyttötarkoitukseen tarkoitettujen hankkeiden kanssa.

Nyt käsittelyssä olevan asian on alun perin saattanut liikkeelle hakemus, jossa ei ole kysymys kovin väliaikaisesta eikä kevytrakenteisesta rakentamisesta.

Maankäyttö- ja rakennuslaki sekä –asetus ja rakennusjärjestys
Maanvuokrausperiaatteiden lisäksi on otettava huomioon lainsäädännön asettamat määräykset, rakennusvalvonnan rooli lupien myöntämisessä sekä maankäyttöpalvelun rooli poikkeamismenettelyissä.

Asian käsittelyyn liittyy puistoalueita koskeva lainsäädäntö, koska Salon kaupungin keskusta-alueella jokivarren rannat ovat voimassa olevissa asemakaavoissa osoitettu puistoiksi (VP) tai istutettaviksi puistoalueiksi (PI).

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen pykälässä 47§ Rakentaminen yleiselle alueelle sanotaan, että puistoalueelle tai muulle asemakaavassa osoitetulle virkistysalueelle saa rakentaa vain alueen tarkoitukseen soveltuvia vähäisiä rakennelmia, jollei asemakaavassa tai 46 §:ssä tarkoitettussa suunnitelmassa ole toisin osoitettu.

Rakennusasetuksen pykälä 46 § koskee puiston tai muun yleisen alueen suunnitelmaa. Maankäyttö- ja rakennuslain 90 §:n 4 momentissa tarkoitettussa puiston tai muun yleisen alueen suunnitelmassa tulee esittää alueen rakentamisen ja käytön periaatteet.

Jos puiston tai muun yleisen alueen suunnitelmalla on erityistä merkitystä siihen rajautuvien alueiden kiinteistön omistajien tai haltijoiden, alueen käyttäjien tai ympäristökuvan kannalta, aluetta koskevan suunnitelman valmistelussa on noudatettava soveltuvin osin samaa menettelyä kuin katusuunnitelman valmistelussa.

On muistettava, että tilapäisenkin rakennelman tai rakennuksen rakentaminen vaatii vähintään toimenpideluvan. Rakennusten ja rakennelmien lupien myöntämisestä päättää rakennusvalvonta lupaviranomaisena.

Salossa rakennelma asemakaava-alueella on rakennusjärjestyksen mukaan perinteisesti alle 15 m² vaja, joka ei vie rakennusoikeutta ja jonka voi toimenpideluvalla tehdä asemakaava-alueella. Suurempi (15 m² tai enemmän) on rakennus, joka vaatii rakennusluvan ja rakennusoikeutta. Tilapäisen rakennuksen rakennusluvalla (MRL 176 §) ei voida myöntää vähäisenä poikkeamisena rakennusoikeutta puistoalueelle vaan asia vaatii varsinaista poikkeamisharkintaa.

Salonjokivarren ja kaupungin keskusta-alueella on siis mahdollista rakentaa tarkoitukseen soveltuvia vähäisiä rakennelmia seuraavasti:

< 15 m² alueen tarkoitukseen soveltuva rakennelma voidaan myöntää puistoalueelle ilman varsinaista poikkeamista toimenpideluvalla.

> 15 m² alueen tarkoitukseen soveltuva rakennus puistoalueelle vaatii rakennusluvan ja varsinaisen poikkeamispäätöksen.

Rakentaminen edellyttää, että hakija hallitsee rakennuspaikkaa.

Yhteenveto

Vesihuollon osalta yleisille alueille mm. puistoihin rakennettaessa vesihuollon nykyinen tekninen tila (kunto) tulee kartoittaa. Mahdolliset tulevat rakenteet tulee sijoittaa niin, että olemassa oleviin vesihuoltorakenteisiin ei kohdistu niitä vaurioittavia kaivuu, perustus yms. töitä. Vesihuoltoon kohdistuvat kunnossapitotyöt tulee päästä toteuttamaan ilman maanalaisia ja päällisiä esteitä.

Salon kaupungin omistuksessa olevat maa-alueet keskustassa ovat pääasiassa katualueita, puistoja sekä Salonjoen ranta-alueita. Alueiden vuokraamiseen on olemassa toimintatavat kuten valmistelussa on kerrottu. Salon kaupungin maanvuokrausperiaatteiden muuttaminen ja täydentäminen ei yksistään vielä tuota ratkaisua esim. väliaikaisten

rakennelmien ja rakennusten lupaprosessissa. Yli 15 m² rakennusten luvat on puisto- ja viheralueilla käsiteltävä poikkeamispäätöksen kautta (MRA §47, §46).

Kiinnostus Salonjoen rantojen, jokialueen ja kaupunkikeskustan toimintojen kehittämiseen on kasvanut. Alueiden kehittäminen on tärkeää Salon elinvoimaisuuden ja viihtyisyyden kannalta. Salonjoen rantojen, jokialueen sekä kaupunkikeskustan käytön yleisperiaatteista sekä tilapäisten rakennusten ja rakennelmien sijoittamisesta näille alueille tulee laatia yleissuunnitelma, jossa alueiden käytön periaatteet on määritelty, alueiden kokonaissuunnittelun, vuokrauksen ja päätöksenteon mahdollistamiseksi. Yleissuunnitelman laatimisen yhteydessä tarkistetaan ja täydennetään tarvittaessa kaupungin maanvuokrausperiaatteet.

Yleissuunnitelman laatiminen kaupunginhallituksen antamassa aikataulussa ei ole mahdollista toteuttaa, koska maankäyttö- ja rakennusasetuksen MRA §46 mukaan puiston tai muun yleisen alueen suunnitelman valmistelussa on noudatettava soveltuvin osin samaa menettelyä kuin katusuunnitelman valmistelussa. Katusuunnitelman valmistelussa noudatetaan soveltuvin osin asemakaavaprosessia.

Suunnitelman valmistelun aikana on mahdollisuus toimia joustavasti voimassa olevien periaatteiden mukaan.

Vs. kaupunginjohtaja:

Kaupunginhallitus päättää, että pyydettyä aluetta ei vuokrata hakemuksessa esitettyyn käyttötarkoitukseen, koska siinä esitettyä rakennushanke edellyttää vuokra-alueelle rakennusoikeutta, jota ei voi osoittaa ilman asemakaavanmuutosta tai maankäyttö- ja rakennusasetuksen 46 § mukaista puiston tai muun yleisen alueen suunnitelmaa.

Kaupunginhallitus päättää käynnistää em. yleissuunnitelman laatiminen heti tehtäväksi lainsäädännön ja resurssien edellyttämällä aikataululla. Suunnitelman laatimisen aikana puistoja ja yleisiä alueita voidaan vuokrata kaupunginhallituksen aiemmin hyväksymien periaatteiden mukaisesti sellaisiin käyttötarkoituksiin, jotka eivät ole ristiriidassa alueiden käyttötarkoituksen sekä maankäyttö- ja rakennuslain ja -asetuksen tai rakennusjärjestyksen kanssa.

Päätös:

Merkittiin, että kaupunkikehitysjohtaja Mika Mannervesi oli kokouksen alussa paikalla asiaa koskevia kysymyksiä varten.

Mikko Lundén esitti, että alue vuokrataan hakijalle.

Saku Nikkanen esitti Lundénin kannattamana, että kaupunginhallitus päättää, että valmistelua jatketaan virkamiestyönä jossa valmistellaan käyttöön otettavaksi 1.7.2020 mennessä kesän 2020 periaatteet ja linjaukset Salon kaupungin keskusta-alueella kaupungin hallinnassa

olevien, puistojen ja jokivarsialueen väliaikaisia ulkotarjoilualueita ja kaupunkitilan käyttöä kaupalliseen ja ei-kaupalliseen toimintaan. Mallina Salon linjauksiin käytetään soveltuvin osin Turun kaupunginhallituksessa 1.6.2020 pykälässä §244 päätettyjä Turun kaupungin periaatteita ja linjauksia.

Lisäksi kaupunginhallitus päättää, että kaupunginhallituksen pöytäkirja tämän asian osalta tarkastetaan heti.

Lundén veti esityksensä pois.

Puheenjohtaja pyysi Nikkasta tarkentamaan esitystään suhteessa pohjaesitykseen. Nikkanen totesi, että hänen esityksensä on lisäys pohjaesityksen tekstiin.

Saku Nikkanen muutti Lundénin kannattamana esitystään siten, että määräajaksi asetetaan 1.7.2020 sijasta 15.7.2020.

Esittelijä täsmensi esitystään siten, että suunnitelma tehdään tämän vuoden loppuun mennessä.

Puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu muutosesitys. Puheenjohtaja esitti, että järjestetään nimenhuutoäänestys, jossa täsmennettyä pohjaehdotusta kannattavat äänestävät JAA, ja Nikkasen lisäesitystä kannattavat äänestävät EI.

Hyväksyttiin äänestystapa.

Suoritettussa äänestyksessä annettiin 8 kpl JAA-ääniä (Karnisto-Toivonen, Suonio-Peltosalo, Huittinen, Lehti, Nyssönen, Riski, Ruokonen, Hyttinen) ja 5 kappaletta EI-ääniä (Lundén, Nikkanen, Tapio, Tekkala, Vesa), yhteensä 13 kpl.

Puheenjohtaja totesi, että täsmennetty pohjaesitys voitti järjestetyn äänestyksen.

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen täsmennettynä.