

**Poikkeaminen, Toijala 734-434-1-136 m-a**

3232/10.03.00.03/2020

Kaupunkikehityslautakunta 17.11.2020 § 222

Valmistelija: asemakaavapäällikkö Tarja Pennanen,  
tarja.pennanen@salo.fi, p. 044 778 5101

**Hakemus ja hanke**

██████████ perikunta hakee poikkeamista voimassa olevan yleiskaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta Merikulmantien varrella kiinteistön ██████████ määräalalla. Tarkoituksena on rakentaa kaksi omakotitaloa ja näille rantasaunat ja talousrakennukset rantavyöhykkeelle. Alue sijaitsee noin 11 kilometrin päässä Salon keskustasta Salo Seaportin satama-alueen eteläpuolella.

Hakemuksen mukaan alue sopii asumiseen eikä satama-alueelle ole tarvetta. Lisäksi huomautetaan, että kiinteistöä on pyritty myymään lähes 10 vuotta, mutta kysyntää ei ole ollut.

**Kaavallinen tilanne**

Kyseessä olevan kiinteistön ██████████ määräalan kohdalla on voimassa Salon yleiskaava 2020, joka on tullut voimaan 13.5.2009.

Yleiskaavassa määräaluetta koskevat seuraavat määräykset:

**LV** venesatama- ja telakka-alue.

Alue, jolle asumista esitetään poikkeamishakemuksessa.

**SL** luonnonsuojelualue. Alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka saattavat vaarantaa alueen suojeluarvoja. Suojelumääräys on voimassa, kunnes alue on muodostettu luonnonsuojelulain mukaiseksi suojelualueeksi.

**MU** maa- ja metsätalousalue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta ja ympäristöarvoja. Suositus: Metsänhakkuu suoritetaan metsälain ja alueen erityisluonteen edellyttämällä tavalla siten, että maisemalliset ja muut ympäristölliset arvot sekä virkistysarvot säilyvät. Rakentamista alueella ohjataan siten, että sinne sijoittuisi vain maa- ja metsätaloutta palvelevaa rakentamista.

**Satama-alueen asemakaava**

Määräalan ██████████ rajan pohjoispuolella sijaitsee asemakaavoitettu satama-alue (lainv. 21.12.2012). Asemakaavassa rakennusalan raja ulottuu noin 4 m päähän määräalan ██████████ pohjoisrajasta.

Asemakaavoitetun satama-alueen määräys on seuraava:

**LS-1** Satama-alue

Alueelle saa sijoittaa satama- sekä venetelakkatoimintaa palvelevia laitteita

ja rakennelmia sekä säilytys- ja huoltorakennuksia. Rakennusta ei saa sijoittaa 4 m lähemmäksi naapuritontin rajaa. Rakennukset on sovittava maastoon siten, että huomattavia leikkauksia tai täyttöjä ei alueella ole tarpeen tehdä. Julkisivujen värisävynä tulee olla harmaa. Rakennusten vesikattojen enimmäiskorkeus maanpinnasta on 14 m. Alueella ei saa pitkäkestoisesti varastoida vaaralliseksi luokiteltuja aineita. Alueella käsiteltävien ympäristölle ja terveydelle vaarallisten aineiden pääsy maaperään ja vesistöön tulee estää. Venetelakkatoiminnot on rajattava satamatoiminnoista vähintään 1,7 m korkealla aidalla ja venetelakka-alueelle tulee järjestää oma satamatoiminnoista erotettu sisäänkäynti. Alueen rakentamiskorkeus tulee olla vähintään +2,3 m keskivedenkorkeuden yläpuolella. Alueelle on osoitettava 1 ap/100 krs-m<sup>2</sup> kohden.

### **Naapurien kuuleminen**

Kaupunki on kuullut naapurikiinteistöt.

### **Varsinais-Suomen ELY-keskus:**

Varsinais-Suomen ELY-keskuksen liikenne- ja infrastruktuuri –vastuualue ilmoittaa omalta osaltaan lausuntonaan, ettei sillä ole huomautettavaa asiasta, mikäli kulkuyhteydet maantieltä rakennuspaikoille pystytään järjestämään kiinteistöllä [REDACTED] sijaitsevan liittymän kautta. Kyseessä olevasta liittymästä on valtion tieviranomaisen lupa kulkea asuinkiinteistölle.

### **Naapurikiinteistö Salo Seaport:**

Naapurikiinteistö [REDACTED], Salo Seaport on jättänyt muistutuksen. Muistutuksessa tuodaan esille, että kiinteistö on voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu venesatama- ja telakka-alueeksi. Muistutuksen mukaan asumis- tai vapaa-ajan asumistoiminta estäisi sataman laajentumisen.

Muistutuksen mukaan sataman laajentumiselle etelään tarvitaan vesilain mukainen lupa laiturin rakentamiselle ja/tai sataman edustan ruoppaukselle tarvittavaan kulkusyvytyteen. Lisäksi tarvitaan ympäristönsuojelulain mukainen lupa satamatoiminnan laajentamiselle uudelle alueelle. Luvat myöntää aluehallintovirasto (AVI). AVI ottaa lupaharkinnassa huomioon toiminnan naapurit, sillä ympäristö- tai vesilupavollinen toiminta ei saa aiheuttaa haittaa naapureille. Riippuen käsiteltävistä lasteista satamatoiminta voi aiheuttaa melua tai pölyä viereisille kiinteistöille. Näin ollen AVI voi hylätä ympäristö- tai vesilupahakemuksen, koska laajennuksen välittömässä läheisyydessä on asuin- tai vapaa-ajan asuinrakennuksia. Omakotitalojen rakentaminen alueelle voi siis estää satamatoiminnan laajentumisen.

Omakotitalojen rakentaminen voi myös vaikuttaa sataman nykyalueen toimintaan. Sataman ympäristölupapäätöksessä on lupaehto, jonka mukaan sataman alueen melu ei saa ylittää asuinrakennusten piha-alueilla päivällä klo 7.00–22.00 ekvivalenttimelutasoa (LAeq) 55 dB eikä yöllä klo 22.00–7.00 ekvivalenttimelutasoa (LAeq) 50 dB. Nykyään melutasot eivät ylity asuinrakennusten piha-alueilla. Jos omakotitalot rakennetaan sataman välittömään läheisyyteen, satama voi joutua pienentämään nykytoimintaansa, vaikka on toiminut alueella ennen asuinrakennusten

rakentamista. Tällä voisi olla suoria vaikutuksia sataman liiketoimintaan ja pahimmassa tapauksessa se voisi aiheuttaa lisäkustannuksia, kun sataman pitäisi investoida meluntorjuntaan.

Sataman toiminnan ennustetaan kasvavan seuraavien vuosien aikana. Sataman kautta on viime vuosina kulkenut puulasteja, joiden määrän arvioidaan nousevan reilusti tulevaisuudessa. Salo Seaport on käynyt keskusteluita puukuljetusten ja haketustermiinalipalveluiden lisäämisestä satamassa. Kaikki lähialueen/pääkaupunkiseudun biopolttoaineet tullaan toimittamaan valmiina hakekuormina kumipyörillä laitoksille, mikä lisää kuljetus- ja varastointipalveluiden määrää. Haketustoiminnan merkittävän kasvun takia tilatarve satama-alueella tulee vaatimaan laajentumisen, mikä täytyy mahdollistaa tilavaraukselle ja kaavamerkinnoilla. Tilatarve laajentumiselle tulee olemaan merkittävä. Energiapuun hakettaminen vaikuttaa tilantarpeeseen merkittävästi, sillä yhden k-m<sup>3</sup> (kiintokuutio) hakettaminen nostaa varastointimäärän (i-3m<sup>3</sup>, irtokuutio) noin 2,8-kertaiseksi. Varastointitilan tarve siis kolminkertaistuu.

Puukuljetusten määrä linkittyy ilmastonmuutoksen aikaansaamaan kivihillen polton kieltämiseen. Energiantuotantolaitokset muuttavat vuoteen 2029 mennessä (Laki hiilen energiakäytön kieltämisestä 416/2019) kaikki kivihillikattilat biopolttoaineen kattiloiksi, joissa poltetaan pääasiassa puupellettejä tai muuta biomassaa. Tällöin tarve puulle ja muulle biomassalle kasvaa todella paljon. Salo Seaport varautuu puulastien kasvun määrään mahdollisen satama-alueen laajennuksen suunnittelulla. Satama-alueella täytyy olla varaus laajennuksesta, jotta elinkeinotoiminta alueella voi kasvaa kysynnän kasvaessa.

Muilla naapureilla ei ollut huomautettavaa.

### **Poikkeaminen**

Toimivalta asiassa on kaupunkikehityslautakunnalla maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 171 §:n ja hallintosäännön perusteella.

Poikkeamisen edellytykset (MRL 171 §):

Poikkeaminen ei saa:

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

Voimassa olevassa yleiskaavassa alue on osoitettu venesatama- ja telakka-alueeksi (LV), joten pientalorakentamisen mahdollistaminen venesatama- ja telakka-alueelle on vastoin yleiskaavan tavoitteita. Lisäksi esitetty pientalorakentaminen tuo haittaa alueen pohjoispuolella sijaitsevalle asemakaavan mukaiselle satama-alueen yritystoiminnalle, toiminnan kehittämislle ja mahdolliselle laajentamiselle.

Salo Seaportin satama on toinen Salon alueella toimivista tavaraliikennesatamista. Salon molempien satama-alueiden toimintamahdollisuuksien turvaaminen yritystoiminnan sekä alueiden käytön näkökulmasta on tärkeitä. Tavaraliikennesatamien järjestämiselle ei ole Salon rannikkoalueella monia vaihtoehtoja.

Edellä olevan perusteella on todettava, että poikkeaminen aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle ja myös alueiden käytön muulle järjestämiselle.

2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Alueella sijaitsee luonnonsuojelulla suojeltu Lehun jalopuumetsikkö ja pähkinäpensaslehto (luonnonsuojelulaki 29§/LOS 8.11.2007). Rakentamista ei ole osoitettu luonnonsuojelualueelle, joten esitetyn kaltaisella rakentamisella ei todennäköisesti vaikeuteta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Hanke ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

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

Hakemuksessa esitetty rakentaminen ei johda merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Rakentaminen itsessään ei ole merkittävää, mutta haitallinen ympäristövaikutus syntyy jo olemassa olevan asemakaavan mukaisen telakkatoiminnan ja pientalorakentamisen yhteensovittamisesta.

Edellä esitetyn lisäksi on otettava huomioon maankäyttö- ja rakennuslain määräykset suunnittelutarpeesta ranta-alueella (MRL §72.1) . Pykälän mukaan meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalle rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena. Oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on osoitettu venesatama- ja telakka-alueeksi.

Edellä esitettyyn valmisteluun viitaten todetaan, että poikkeamiselle ei ole edellytyksiä.

### **Esityslistan liitteet**

ympäristökartta  
asemapiirros  
kaavaote

Kaupunkikehitysjohtaja:

Kaupunkikehityslautakunta päättää valmistelutekstissä mainituin perustein hylätä poikkeamishakemuksen kiinteistön [REDACTED] määräalalle hakemuksessa esitetylle rakentamiselle.

Maksu kaupunkikehityslautakunnan kielteisestä poikkeamispäätöksestä on 285 € (myönteinen 580 €) kaupunkikehityslautakunnan 8.10.2019 § 198

hyväksymän taksan mukaisesti.

Päätös:

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.