

Poikkeaminen, Meriniitty 734-4-9903-4 m-a

3243/10.03.00.03/2020

Kaupunginhallitus 28.09.2020 § 368

Valmistelija: asemakaavapäällikkö, Tarja Pennanen,
tarja.pennanen@salo.fi, puh. 02 778 5101

Hakemus ja hanke

Salon kaupunki hakee lupaa poiketa voimassa olevan asemakaavan käyttötarkoituksesta kiinteistöllä 734-4-9903-4. Tarkoituksena on sijoittaa IoT Campuksella sijaitsevan teollisuusrakennuksen lastausalue osalle Meriniitynpuiston pohjoisosaa. Kaupunki on hakijana, koska hakemuksen jättämisen aikana alueen hallinta on kaupungilla. Alue vuokrataan jäljempänä selostetun järjestelyn mukaisesti Salo IoT Park Oy:lle, joka toteuttaa hankkeen.

Lastauspiha liittyy teollisuuslaitoksen laajentamiseen, joka tulee täyttämään koko IoT Campuksen pohjoisosan tonttialueen. Laajennusrakentaminen liittyy jo olemassa olevaan tehtaan toimintaan. eikä laajennukselle voida esittää muuta sijaintia tontilla. Teollisuusrakennuksen laajentaminen ja tulevat toiminnot ovat tärkeitä Salon elinvoimaisuuden, työllisyyden ja elinkeinoelämän kannalta.

Hakemuksessa tuodaan esille, että kaavamuutoksella on tarkoitus osoittaa Meriniityn puistoon sijoittuvan lastausalueen kokoa vastaava alue IoT Campuksen länsiosan korttelialueesta uudeksi puistoalueeksi.

Naapurien kuuleminen

Kaupunki on kuullut naapurikiinteistöt.

Meriniityn puiston länsilaidalla, mäen takana sijaitseva naapurikiinteistö ■■■■■ on jättänyt muistutuksen. Kiinteistön omistajien näkemyksen mukaan lastauspihan sijoittamista ei voida ratkaista poikkeamismenettelyn kautta, vaan asia tulee tutkia asemakaavalla.

Naapurien kuulemisaika päättyy 23.9.2020. ELY-keskukselta ja Väylävirastolta ei saatu lausuntoa asian valmisteluajan puitteissa.

Kaavallinen tilanne

Kiinteistö 734-4-9903-4 on voimassa olevassa asemakaavassa (hyv.11.02.2002) lähivirkistysaluetta, jolla ympäristö säilytetään (VL/s). Kaavamääräyksen mukaan alueen puusto, muu kasvillisuus ja pinnanmuodot on säilytettävä siten, että sallitaan vain luonnon- ja maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet erillisen hoitosuunnitelman mukaisesti. Alueelle voidaan sijoittaa polkuja sekä muita hoitosuunnitelmassa osoitettuja virkistyskäyttöä palvelevia rakenteita.

Poikkeamisen edellytykset

Toimivalta asiassa on kaupunginhallituksella.

Poikkeamisen edellytykset (MRL 171 §):

Poikkeaminen ei:

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

Lastausalueeksi esitetty alue ei ole aktiivisessa puistokäytössä, eikä alueen sijainti rautatiealueen välittömässä läheisyydessä tue virkistyskäyttöä. Puistoalueen pohjoisosassa puusto on toiminut lähinnä suojana teollisuusaluetta vastaan.

2) vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Lastausalueeksi esitetyllä alueella ei sijaitse luonnonsuojelun kannalta merkittäviä kohteita.

3) vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Meriniityn puistoalueen tärkeät luontokohteet ovat suojellun Nakolinnan rakennuksen läheisyydessä sijaitsevat Nakolinnan kedot ja istutettujen kuriilinkuusien alue sekä Majalan krouvin läheisyyteen istutettu tammimetsikkö. Muilla osin puisto kasvaa lähinnä sekametsää, jota hoidetaan tarvittaessa hoitoharvennuksilla.

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

Alue tulee toimimaan lastausalueena, alueelle ei saa sijoittaa rakentamista. Puistoalueen halki Meriniitynkadulta maantielle 110 kulkeva kevyenliikenteen reitti tulee säilymään nykyisellään.

Vuokrausjärjestelyt ja kaavamuutos

Kaupunginhallituksen kokouksessa 14.9.2020 §338 on päätetty vuokrata Salon IoT Park Oy:lle 848m² suuruinen alue kiinteistöstä 734-4-20-12 sekä 5890m² suuruinen alue kiinteistöstä 734-4-9903-4. Vastaavasti päätöksen mukaan Salon IoT Park Oy vuokraa Salon kaupungille tontin länsiosasta 2895m² suuruisen alueen kiinteistöstä 734-4-20-11.

Suunniteltu lastausalue tulee sijoittumaan vuokratulle 5890m² suuruiselle alueelle kiinteistöllä 734-4-9903-4.

Kaavamuutoksella tullaan tutkimaan IoT Campuksen länsiosan nykyiseltä teollisuus- ja varastorakennusten (T-12) korttelialueelta lastausalueen kokoluokkaa myötäilevän alueen muuttamista puistoalueeksi. Salon IoT Park Oy:n kaupungille vuokraama 2895m² tulee olemaan osa tätä aluetta. Ajateltu uusi puistoalue tulee olemaan virkistyskäytön kannalta paremmalla sijainnilla, myös tämän uuden alueen maisemallinen arvo on suurempi kuin nyt lastausalueeksi ajatellun alueen.

Poikkeaminen voidaan myöntää puistoalueen osan (734-4-9903-4 m-a) muuttamiseksi lastausalueeksi. Lastausalue voi toimia ainoastaan liikennealueena, alueelle ei saa sijoittaa rakentamista. Kaavamuutoksella on tutkittava IoT Campuksen länsiosassa lastausalueen kokoa vastaavan korttelialueen muuttamista puistoalueeksi.

Esityslistan liitteet

Esityslistan liitteenä on liitekartta, ote ajantasa-asemakaavasta, ympäristökartta ja asemapiirros.

Vt. kaupunginjohtaja:

Kaupunginhallitus myöntää poikkeamisen voimassa olevasta asemakaavasta puistoalueen osan muuttamiseksi lastausalueeksi edellä mainituin ehdoin kiinteistöllä 734-4-9903-4.

Rakennuslupaa tulee hakea kahden vuoden kuluessa tämän päätöksen voimaantulosta.

Päätös:

Merkittiin, että kaupunkikehitysjohtaja Mika Mannervesi oli kokouksen alussa paikalla toimiakseen asiantuntijana asialla.

Vt. kaupunginjohtaja täydensi päätösehdotustaan seuraavasti:

”Merkitään, että esityslistan julkaisemisen jälkeen on saapunut vielä Varsinais-Suomen ELY-keskuksen Liikenne- ja infrastruktuuri -vastuualueen lausunto poikkeamishakemuksesta. Lausunnon antaja ilmoittaa, ettei sillä ole varsinaisesti huomautettavaa esitettyyn rakentamiseen. ELY-keskus esittää, ettei toimenpiteillä vaikeuteta kohtuuttomasti kevyen liikenteen kulkumahdollisuuksia.”

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.