

Poikkeaminen, Bondtyko 734-555-3-55

4768/10.03.00.03/2020

Kaupunginhallitus 25.01.2021 § 25

Valmistelijat: asemakaavapäällikkö Tarja Pennanen, kaavoitusarkkitehti Virpi Elovaara, virpi.elovaara@salo.fi, p. 02 778 5114

Hakemus ja hanke

Propdev Oy hakee poikkeamista asemakaavassa osoitetusta käyttötarkoituksesta ja rakennusoikeudesta kiinteistöllä 734-555-3-55 osoitteessa Ruukinrannantie 4. Hakija hakee lupaa kahden tilapäisen saniteettikontin sijoittamiselle asemakaavassa osoitetulle satamatoimintojen alueelle (LS) sekä toimisto/varasto- ja kylmäkontin sijoittamiselle liikerakennusten korttelialueelle (KL-ls).

Liikerakennusten korttelialueelle asemakaavassa osoitettu rakennusoikeus ylittyy n. 10%.

Naapurien kuuleminen

Kaupunki on kuullut naapurikiinteistöt [REDACTED]. Naapurikiinteistöjen omistajilla ei ole huomautettavaa poikkeamishakemuksesta.

Kaupunki omistaa puistoalueen 734-555-3-83 Matildan puisto ja yleisen alueen 734-314-9901-1 Mathildedalin kadut ja on siten yksi kuultavista naapureista. Kaupungilla ei ole naapurina huomautettavaa poikkeamisen johdosta.

Kaavallinen tilanne

Alue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009). Asemakaavassa satama-alueelle saa sijoittaa satamatoimintoja palvelevia laitteita ja rakennelmia sekä liikenneväyliä liikerakennusten korttelialueelle. Rakennelmien on sopeuduttava muodoiltaan ja väritykseltään valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön miljööseen. Satamatoimintojen alueelle ei ole osoitettu rakennusoikeutta. Osa hankkeesta sijoittuu asemakaava-alueen liikerakennusten korttelialueelle KL-ls, jolle saa sijoittaa satamatoimintoihin liittyviä myymälä-, majoitus-, ravintola-, kokous-, kylpylä- ja huoltotiloja sekä kiinteistönhuoltoa palvelevaa asuintilaa.

Myymätilaa saa olla yhteensä enintään 1500 k-m²:ä ja asuintilaa yhteensä enintään 120 k-m²:ä. Rakennusoikeutta ohjeellisen tonttijaon mukaisella tontilla 2 on 500 k-m²:ä ja kerrosluku on yksi.

Poikkeamisen edellytykset

Poikkeamisen edellytykset (MRL 171 §):

Poikkeaminen ei:

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

2) vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

3) vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

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

Satama-alueella on tarve lisätä wc- ja suihkutiloja. Esitetty ratkaisu on tilapäinen ja hakijan tarkoituksena on toteuttaa tarvittavat tilat jatkossa pysyvän rakennuksen normistot täyttävänä ja ympäristöön paremmin sopivana kokonaisuutena.

Poikkeaminen voidaan myöntää, koska kyseessä on tilapäiseen käyttöön ajateltu rakentaminen. Tilapäisen rakennuksen ei tarvitse täyttää pysyvän rakennuksen normistoa täysin. Esitetyt rakennelmat muodostavat kokonaisuuden, joka edellyttää rakennusoikeutta alueella. Enimmäisaika tilapäiselle rakennukselle on viisi vuotta.

Satamatoimintojen alueelle ei ole osoitettu rakennusoikeutta ja liikerakennusten korttelialueella rakennusoikeus on jo käytetty.

Tutkittaessa tilapäisen rakennuksen rakentamista koskevaa lupahakemusta on otettava huomioon rakennuksen tarkoitus sekä lujuuden, terveellisyyden, liikenteen, paloturvallisuuden ja ympäristöön sopeutuvuuden vaatimukset.

Tilapäistä rakennusta koskevassa lupamenettelyssä on soveltuvin osin noudatettava, mitä maankäyttö- ja rakennuslain 173 §:ssä säädetään.

Myöhemmin toteutettava pysyvä rakennus tai rakennukset tulee suunnitella yhtenäisenä kokonaisuutena olemassa oleva ravintola/ majoitusrakennus ja rakennettu kulttuuriympäristö huomioiden. Tässä yhteydessä pyydetään myös tarvittavat viranomaislausunnot.

Poikkeamisen vaikutukset ovat vähäiset, koska kyseessä on tilapäiseksi tarkoitettu rakentaminen ja rakennukset sijoittuvat nykyisen rakennuksen huoltopihan alueelle. Rakennukset jäävät mereltä katsoen nykyisen rakennuksen taakse, jolloin vaikutus maisemassa jää vähäiseksi. Rakennukset eivät haittaa muun alueen käyttöä kaavassa osoitettuun käyttötarkoitukseen.

Toimivalta asiassa on kaupunginhallituksella.

Esityslistan liitteet

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

Kaupunginjohtaja:

Kaupunginhallitus myöntää poikkeamisen voimassa olevan asemakaavan käyttötarkoituksesta saniteettikonttien sijoittamiseksi satamatoimintojen alueelle. Lisäksi myönnetään poikkeaminen rakennusoikeuden ylityksestä liikerakennusten korttelialueella ja myönnetään hakemuksen edellyttämät 30 neliötä rakennusoikeutta satamatoimintojen alueelle kiinteistöllä 734-555-3-55.

Rakennuslupaa tulee hakea kahden vuoden kuluessa tämän päätöksen voimaantulosta.

Maksu myönteisestä poikkeamispäätöksestä on 580 euroa (kielteisestä päätöksestä 285 euroa) Salon kaupunkikehityslautakunnan 8.10.2019 hyväksymän taksan mukaisesti.

Päätös:

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.