

**Poikkeaminen, Horn 734-2-9902-1**

892/10.03.00.03/2021

Kaupunginhallitus 12.04.2021 § 165

Valmistelijat: kaavoitusarkkitehti Virpi Elovaara, virpi.elovaara@salo.fi, asemakaavapäällikkö Tarja Pennanen, tarja.pennanen@salo.fi, p. 02 778 5101

**Hakemus ja hanke**

Salon kaupunki hakee poikkeamista asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeuden ja rakennusalan sijainnista huoltorakennuksen sijoittamiseksi torialueelle kiinteistöllä 734-2-9902-1, Kauppatori.

**Naapurien kuuleminen**

Kaupunki on kuullut naapurikiinteistöt [REDACTED]. Naapurikiinteistöjen omistajilla ei ole huomautettavaa poikkeamishakemuksesta. Kaupunki toteaa omistamiensa puistoalueiden osalta, että sillä ei ole huomautettavaa poikkeamisen johdosta.

**Kaavallinen tilannen**

Hakemus kohdistuu valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristöön (RKY 2009), Salon rautatieasemanseutu ja vanha kauppalamiljöö reuna-alueelle. Laajaan asemakokonaisuuteen liittyy Mariankadun varren uusrenessanssi- ja jugendrakennusten miljöö, joka kuvastaa Salon kauppalan perustamisen jälkeistä rakennustapaa.

Asemakaavassa alue on aukio/ torialuetta. Alueella on rakennusala, jolle saa sijoittaa kioskin ja toritoimintaa palvelevia sosiaalituloja. Lisäksi kaavassa on osoitettu rakennusala, jolle saa sijoittaa esiintymiskorokkeen ja esiintymistoimintaa palvelevia teknisiä ja sosiaalituloja. Kioskirakennukselle on rakennusoikeutta 165 k-m<sup>2</sup>:ä ja esiintymiskorokkeelle ja esiintymistoimintaa palveleville teknisille ja sosiaalituloille 285 k-m<sup>2</sup>:ä.

**Hakijan perustelut**

Salon kaupungin talousarvioissa on varattu määrärahaa vuosille 2021-2022 kauppatorille rakennettavalle uudelle huoltorakennukselle. Rakennuksen sijainti noudattaa Salon keskustan katu ympäristön Visio 2035 yleissuunnitelmaa, joka valmistui vuonna 2018. Huoltorakennuksen sijainti on Horninkadun ja ns. ympyräparkin rajaamalla alueella. Voimassa oleva kaava ei mahdollista rakentamista kyseiselle paikalle. Kokonaisuudessa kaavan torialueella on käyttämätöntä rakennusoikeutta esiintymislavaan liittyville toiminnoille 239 k-m<sup>2</sup>:ä. Suunniteltu huoltorakennus on kooltaan 119 k-m<sup>2</sup>. Esiintymislavan yhteyteen ei ole tarkoituksenmukaista rakentaa huoltorakennusta, vaan hakemuksen mukainen sijainti palvelee torialueen eri käyttäjäryhmiä paremmin.

**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.

Poikkeaminen voidaan myöntää, koska esiintymislavan yhteyteen ei ole tarkoituksenmukaista rakentaa erillistä huoltorakennusta. Huoltorakennuksen sijainti hakemuksen mukaisella paikalla on perusteltua, koska rakennukseen voidaan yhdistää wc-tilojen lisäksi torivalvojan tilat, varastorakennus, infotila ja varasto/tila luistimien vaihtoa varten.

Rakennus on puuverhoiltu 1-kerroksinen rakennus, joka huomioi ympäristön rakennuskannan ja rakennetun ympäristön suojelemista koskevat tavoitteet. Rakennetun kulttuuriympäristön arvot ovat vanhan kauppalan rakennuskannassa rautatieaseman ympäristössä. Uuden rakennuksen sijainti ei myöskään vaikeuta Horninpuiston arvokkaan puistokokonaisuuden säilymistä.

Poikkeamisen vaikutukset ovat vähäiset, koska kaavassa torialueelle osoitettua rakennusoikeutta ei ylitetä, vaan rakennusoikeutta siirretään torille tehdyn yleissuunnitelman osoittamaan paikkaan. Esitetty sijainti ei haittaa muun torialueen käyttöä kaavassa osoitettuun käyttötarkoitukseen.

Toimivalta asiassa on kaupunginhallituksella.

#### **Esityslistan liitteet**

- ympäristökartta
- kaavamääräykset
- Salon keskustan katu ympäristöllinen yleissuunnitelma
- huoltorakennuksen asemapiirros, pohjapiirros ja julkisivut

Kaupunginjohtaja:

Kaupunginhallitus myöntää poikkeamisen voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeuden ja rakennusalan sijainnista huoltorakennuksen sijoittamiseksi torialueelle kiinteistöllä 734-2-9902-1.

Rakennuslupaa tulee hakea kahden vuoden kuluessa tämän päätöksen voimaantulosta.

Päätös:

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

