

Suunnittelutarveratkaisu, Mököinen 734-423-1-132

472/10.03.00.04/2021

Kaupunkikehityslautakunta 02.03.2021 § 57

Valmistelija: kaavoitusinsinööri Leena Lehtinen, leena.lehtinen@salo.fi,
p. 02 778 5108

Hakija, rakennushanke ja rakennuspaikka

██████████ on hakenut suunnittelutarveratkaisua muuttaakseen osan teollisuushallista asunnoksi kiinteistöllä 734-423-1-132. Rakennuspaikka sijaitsee Fribölentien varressa noin kolmen kilometrin päässä Salon keskustasta. Rakennuspaikan pinta-ala on 2 300 m².

Rakennuspaikalla sijaitsee teollisuushalli, joka on rakennettu 1950- ja 1960-lukujen vaihteessa. Halli on alun perin rakennettu puusepänverstaaksi, mutta se on vuosien varrella ollut myös muussa käytössä. Hallin kerrosala on 350 m². Asuintilat on suunniteltu sijoitettavaksi rakennuksen länsiosaan liitteenä olevan asemapiirroksen ja oheisaineistona olevan pohjapiirustuksen mukaisesti. Asunnon kerrosala on noin 150 m².

Suunnittelutarve, säädökset ja toimivalta

Rakennuspaikka sijaitsee Salon kaupungin rakennusjärjestyksessä määritellyllä suunnittelutarvealueella. Suunnittelutarvealueella rakennusluvan myöntäminen edellyttää laajennettua lupaharkintaa.

Myönteisen suunnittelutarveratkaisun edellytykset on esitetty maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:ssä:

Rakentaminen

- 1) ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta; ja
- 3) on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

Rakentaminen suunnittelutarvealueella ei myöskään saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Suunnittelutarveharkinta kuuluu Salon kaupungin hallintosäännön 38 §:n mukaan kaupunkikehityslautakunnalle.

Kaavatilanne ja rakennusjärjestyksen määräykset

Maakuntakaava

Kiinteistön 734-423-1-132 alueella on voimassa ympäristöministeriön 12.11.2008 vahvistama Salon seudun maakuntakaava sekä sitä täydentävä taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava, joka on hyväksytty 11.6.2018. Alue, jolla rakennuspaikka sijaitsee, on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A).

Määräyksen sisältö kokonaisuudessaan:

”Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet. Sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia, pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita.

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS: Alueen kehittämistä tulee edistää johdonmukaisella suunnittelulla ja kaavoituksella olevaa yhdyskuntarakennetta täydentäen. Alueen maankäytön kehittämisen, liikenteellisten ratkaisujen ja palvelujen yhteensovittamisen tulee olla taajamakuvaa eheyttävää ja taajamakuulliset ominaispiirteet huomioivaa.”

Yleiskaava

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jota koskee toukokuussa 2009 voimaan tullut Salon yleiskaava 2020. Rakennuspaikka ympäristöineen on osoitettu pääosin erillispientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AO). Kiinteistön pohjoisosa ja koilliskulma on osoitettu yleiskaavassa lähivirkistysalueeksi (VL).

Rakennusjärjestys

Salon kaupunginvaltuusto hyväksyi 14.12.2020 uuden rakennusjärjestyksen, joka tuli voimaan 1.2.2021. Rakennusjärjestyksen mukaan rakennuspaikan vähimmäiskoko asemakaava-alueen ulkopuolella on 4 000 m². Tällöin rakennuspaikalle saa rakentaa joko yhden kaksiasuntoisen asuinrakennuksen tai kaksi yksiasuntoista asuinrakennusta, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla korkeintaan 400 m². Kokonaisrakennusoikeuden sallies- sa rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa sen käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia. Rakennuspaikalle rakennettavaksi sallittu kerrosala on kuitenkin enintään 15 % rakennuspaikan pinta-alasta. Suurilla eli yli 6000 m²:n rakennuspaikoilla rakennusoikeus on kuitenkin enintään 600 m² lisätynä 5 %:lla rakennuspaikan pinta-alasta. Tämän rakennuspaikan rakennusoikeus on 0,15 x 2 300 m² eli 345 m².

Hakijan omistama rakennuspaikka ei täytä rakennusjärjestyksessä määritettyä rakennuspaikan vähimmäiskokoa. Rakennusluvan myöntävä viranomainen voi kuitenkin poiketa rakennusjärjestyksen määräyksestä, jos poikkeaminen ei merkitse määräyksen tavoitteen olennaista syrjäyttämistä. Kun poiketaan rakennuspaikan vähimmäiskokoa, rakentamisen määrää tai ranta-alueella etäisyyksiä koskevista määräyksistä, lupa voidaan myöntää,

mikäli rakentaminen ei vaikeuta kaavoitusta. Ennen asian ratkaisemista on pyydettävä lausunto kaavoittajalta.

Osallisten kuuleminen

Hakija on hoitanut naapurien kuulemisen kiinteistöjen [REDACTED] [REDACTED] osalta. Naapureilla ei ollut huomautettavaa suunnittelutarveratkaisusta.

Suunnittelutarveharkinta

Haitta asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle:

Fribölentie on lyhyt, päättyvä katu, jonka varrella sijaitsee hakijan omistaman hallin lisäksi kuusi omakotitaloa. Näistä neljä on tien alkupäässä tiivinä ryhmänä lähellä hakijan rakennuspaikkaa ja kaksi muuta tien loppupäässä. Seututien 110 ja Karjaskyläntien välissä on kylämäistä asutusta, joka keskittyy Fribölentien ja Kylänpääntien varteen sekä Karjaskyläntien molemmin puolin. Olemassa oleva asutus on osoitettu liitteenä olevassa yleiskaavaotteessa merkinnällä AO. Yleiskaavassa on lisäksi osoitettu laajahko uuden pientalovaltaisen asuntoalueen (AP, valkoinen väri) varaus Karjaskyläntien ympäristöön.

Yleiskaavassa osoitettu uusi AP-alue on tarkoitettu myöhemmin asemakaavoitettavaksi ja siinä yhteydessä myös olemassa olevat omakotitalot muuttuvat osaksi asemakaavoitettua asuinalueita. Nykyisin lähimpänä hakijan omistamaa rakennuspaikkaa sijaitsevat asemakaavoitetut asuinalueet ovat Pahkavuori, Linnunpelto ja Tupuri. Ne kaikki ovat vajaan kilometrin päässä hakijan rakennuspaikasta. Metsäjaanun teollisuusalueen länsiosaan on matkaa rakennuspaikalta noin 500 metriä.

Hakijan suunnitelmat tehdashallin osittaisesta käyttötarkoituksen muutoksesta ovat ylemmän asteisten kaavojen mukaisia eivätkä siten haittaa yleiskaavoitusta, tulevaa asemakaavoitusta tai alueiden käytön muuta järjestämistä. Rakennusjärjestyksen määräyksestä, joka koskee rakennuspaikan vähimmäiskokoa, voidaan poiketa sillä perusteella, että kyse on vanhasta rakennuspaikasta ja olemassa olevan rakennuksen muutostöistä.

Sopivuus yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta:

Rakennuspaikalla on kaupungin vesijohto. Viemäriputkea ei ole, joten alueen talouksien jätevedet käsitellään omien järjestelmien avulla. Rakennuspaikka sijaitsee lähellä Salon keskustaa. Yksi Salon kaupungin paikallisliikenteen linjoista kulkee Pahkavuoren ja seututien 110 kautta linja-autoasemalta Tupuriin. Lähin pysäkki on Fribölentien risteysten kohdalla. Myös osa pikavuoroliikenteen linjoista pysähtyy tällä pysäkillä.

Lähimpään päiväkotiin on matkaa noin kaksi kilometriä ja lähimpään alakouluun noin 2,5 kilometriä. Molemmat sijaitsevat Pahkavuorella. Hermannin yläkouluun on noin kolme kilometriä. Lähin päivittäistavarakauppa

on Pahkavuorella Helsingintien päässä. Sinne on matkaa rakennuspaikalta noin 1,5 kilometriä.

Omalla autolla liikuttaessa rakennuspaikan ja Salon keskustan välinen etäisyys on lyhyt ja palvelut ovat helposti saavutettavissa. Kevyen liikenteen yhteydet sen sijaan ovat jossain määrin puutteelliset. Jos rakennuspaikalta lähdetään kävellen tai pyöräillen kohti Salon keskustaa seututien 110 kautta, joudutaan ensin kulkemaan vilkkaasti liikennöidyn seututien ja kantatien 52 reunassa noin 800 metriä ennen, kuin alkaa kevyen liikenteen väylä.

Fribölentietä on vanha tieyhteys myös etelän suuntaan Karjakyläntielle. Nykyisin se on tarkoitettu vain kevyelle liikenteelle. Karjaskyläntien ja Peurankadun varressakaan ei ole kevyen liikenteen väylää. Vähemmän liikennöidyt kadut ja pienemmät ajonopeudet tekevät tästä reitistä kuitenkin huomattavasti turvallisemman, kuin yleisten maanteiden kautta kulkeva reitti on.

Hakijan hanketta voidaan pitää sopivana yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta.

Sopivuus maisemaan, erityisten luonnon- ja kulttuuriympäristön arvojen säilyminen ja virkistystarpeiden turvaaminen:

Rakennuspaikan lähimpinä naapureina olevista omakotitaloista vanhimmat ovat peräisin vuosilta 1946 ja 1956 ja muut 1960-luvun alusta. Hakijan omistama rakennus muistuttaa mittasuhteiltaan enemmän näitä asuinrakennuksia kuin varsinaista teollisuushallia. Kooltaan se on asuinrakennuksia suurempi, mutta korkeutensa puolesta verrattavissa läheisiin 1½ -kerroksisiin omakotitaloihin. Ikkunapinta-alaa on runsaasti, joten rakennus on valoisa ja sopiva asunnoksi. Esityslistan oheisaineistona on katunäkymäkuva, jossa näkyy hakijan omistaman rakennuksen lisäksi Fribölentien omakotitaloja.

Rakennuspaikkaan ei liity erityisiä kulttuuriympäristön arvoja. Seututien 110, kantatien 52, Maalunmäen ja Korvenmäen jäteaseman rajaamalla alueella on useita liito-oravan reviierejä, jotka näkyvät liitteenä olevalla yleiskaavaotteella rajattuna pistekatkoviivalla ja merkinnällä li. Rakennuspaikka lähinnä oleva arvokas liito-orava-alue sijaitsee noin 170 metrinä päässä rakennuspaikan itäpuolella. Olemassa olevan rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksella ei ole vaikutusta liito-oravien elinoloihin.

Rakentamista voidaan pitää maisemaan sopivana. Rakentaminen ei vaaranna luonnon- tai kulttuuriympäristön arvoja eikä estä virkistystarpeiden turvaamista.

Rakentamisen merkittävyys ja ympäristövaikutukset:

Teollisuusrakennuksen osittainen käyttötarkoituksen muutos ja asunnon tekeminen olemassa oleviin tiloihin ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Asuminen sopii hyvin yhteen lähiympäristön maankäytön kanssa.

Muuta huomattavaa

Yleiskaavaan on merkitty laskennallinen melualueraja (aaltoviiva ja merkin-tä me). Rakennuspaikka sijoittuu tälle alueelle, jonka sisäpuolella liikenne-melu voi ylittää 55 dB. Itäisen ohikulkutien (kantatie 52) eli nykyisen Mahti-naisentien nimetyn tieosuuden suunnitteluvaiheessa meluvaikutuksia selvitettiin laskennallisen melumallinnuksen avulla. Melun leviämisen laa-juuteen vaikuttavat eri tieosuuksien liikennemäärät, nopeusrajoitukset sekä maaston muodot. Melulaskennoissa määriteltiin tien suunnittelualueelle liikenteen nykytilanteen (v. 2014) ja vuoden 2040 ennustetilanteen keskiää-nitasot.

Hakijan omistaman rakennuspaikan keskiäänitaso oli mallinnuksen mu-kaan vuonna 2014 rakennuksen pohjoispuolella yli 60 dB ja eteläpuolella-kin yli 55 dB päiväaikaan. Sen jälkeen, kun uusi kantatien osuus on raken-nettu ja seututien 110 linjausta muutettu teiden risteyksessä, liikennemelu rakennuspaikan alueella on vähentynyt. Melumallinnuksen ennustetilan-teessa vuonna 2040 rakennuspaikan pohjoisosan päiväaikainen melutaso on 50-55 dB:n välillä ja eteläosan 45-50 dB:n välillä.

Suosittelusten mukaan melutason tulisi asuinalueiden ulkotiloissa olla päivä-aikaan korkeintaan 55 dB. Yöaikaisen melutason tulisi olla vanhoilla asuin-alueilla korkeintaan 50 dB. Tehtyjen melumallinnusten mukaan rakennus-paikan äänitaso täyttää nämä suositukset. Seututien 110 linjausta muutet-tiin uuden kantatieosuuden rakentamisen yhteydessä jonkin verran ja sen korkeustasoa laskettiin myös merkittävästi. Seututie 110 laskeutuu kanta-tielle kallioleikkauksen läpi. Myös rakennuspaikan kohdalla seututie 110 on maastollisesti alemmalla tasolla kuin aikaisemmin. Lisäksi Fribörentien ris-teyksen kohdalle on rakennettu matalat maavallit, jotka osaltaan vaikutta-vat siihen, että liikenteen ääni kantautuu rakennuspaikalle aikaisempaa vaimeampana.

Liitteet

- Ympäristökartta
- Yleiskaavaote
- Asemapiirros

Oheisaineisto

- Pohjapiirustus
- Katunäkymäkuva

Kaupunkikehitysjohtaja:

Kaupunkikehityslautakunta katsoo, että haetulle rakentamiselle on edellä olevan perusteella olemassa maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukai-set erityiset edellytykset. Kaupunkikehityslautakunta tekee myönteisen suunnittelutarveratkaisun teollisuushallin muuttamiseksi osittain asuinkäyt-töön kiinteistöllä 734-423-1-132.

Rakennuslupaa tulee hakea kahden vuoden kuluessa tämän päätöksen voimaantulosta.

Maksu suunnittelutarveratkaisusta on 580 euroa (kielteinen päätös 285 €) kaupunkikehityslautakunnan 8.10.2019 hyväksymän taksan mukaisesti.

Päätös:

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.