

Poikkeaminen, 734-6-95-2

Kaupunginhallitus 19.06.2023 § 198
2513/10.03.00.03/2023

Valmistelija

Asemakaavapäällikkö Virpi Elovaara, virpi.elovaara@salo.fi, 02 778 5114

Hakemus ja hanke

Kiinteistö Oy MHR 24 hakee poikkeamista Ollikkalan kaupunginosassa kiinteistöllä 734-6-95-2. Poikkeamista haetaan voimassa olevan asemakaavan kaavamääräyksestä, jonka mukaan alue on varattu kunnan tarpeisiin. Tontille on tarkoitus rakentaa yksityinen hoivakoti.

Kiinteistö on Salon kaupungin omistuksessa ja kiinteistön vuokrasopimus on allekirjoitettu 1.6.2023.

Naapurien kuuleminen

Hakija on kuullut naapurikiinteistöt 734-6-96-3, 734-434-1-75 ja 734-6-98-1. Naapurikiinteistön omistajalla ei ollut huomautettavaa poikkeamishakemuksesta. Kaupunki toteaa omistamansa puistoalueen 6-9903-4 osalta, että sillä ei ole huomautettavaa poikkeamislupahakemuksesta.

Kaavallinen tilanne

Voimassa olevassa asemakaavassa (hyväks. 14.10.1977) alue on yleisten rakennusten korttelialuetta (Y/K), jossa K yläindeksinä osoittaa alueen varatuksi kaupungin tarpeisiin. Kaavan mukaan rakennuksen tai sen osan suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II) ja tontin tehokkuus on $e=0,3$. Tontin pinta-ala on 4647m², jolloin rakennusoikeudeksi tulee 1394,1 m².

Hakijan perustelut

Asemakaavassa tontin käyttötarkoitusmerkintänä on Y, jossa on yläindeksi K (varattu kaupungin tarpeisiin). Haetaan poikkeamista yläindeksiin. Kaupunki on luovuttanut tontin merkinnän Y mukaiseen rakentamiseen, koska kaupungilla ei ole tontille tarvetta. Rakentaminen on teknisesti ja toiminnaltaan kaavan mukaista. Rakentaminen on matalaa ja tontilla säilytetään luonnontilaista aluetta mahdollisimman paljon. Rakennushanke ei aiheuta merkittäviä ympäristövaikutuksia. Rakennus ja siihen tuleva toiminta tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniikkaan ja liikenneinfraan. Hoivakodissa on henkilökuntaa paikalla joka päivä kaikkina vuorokaudenaikoina. Rakennustyöt on tarkoitus aloittaa elokuussa 2023 ja kaikki työt valmistuvat kesäkuun 2024 loppuun mennessä.

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 aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Tontilla voimassa olevassa asemakaavassa ei ole määräyksiä autopaikoituksesta. Autopaikkojen suhteen sovelletaan Salossa yleisesti hoivakotirakentamisessa käytettyä autopaikkannormia 1 autopaikka/100krsm². Suunnitelmassa osoitetaan riittävästi autopaikkoja.

Poikkeamishakemuksen mukaan tontille rakennetaan 890 krsm² eli vaadittava autopaikkamäärä on 9 kappaletta. Tontille on esitetty 12 autopaikkaa, mikä täyttää autopaikkanormin mukaisen vaatimuksen.

Kaupunki on vuokrannut tontin yksityiselle toimijalle, joten kaupungilla ei ole tarvetta varata aluetta kaupungin omiin tarpeisiin.

Poikkeaminen voidaan myöntää, koska poikkeamisen edellytykset täyttyvät ja vaikutukset ympäristöön ovat vähäiset. Poikkeamisen ehtona on, että rakennusluvassa toteutetaan vaaditut autopaikat.

Toimivalta asiassa on kaupunginhallituksella.

Esityslistan liitteet

- ympäristökartta
- kopio ajantasa-asemakaavasta
- asemapiirros
- julkisivut

Esittelijä	Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus myöntää poikkeamisen voimassa olevan asemakaavan kaavamääräyksestä kiinteistöllä 734-6-95-2. 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.
Tiedoksianto	Asianosainen Varsinais-Suomen ELY-keskus Maankäyttöpalvelut/ kaavoitus Rakennusvalvonta