

## Poikkeaminen, 734-516-1-268 ja 734-516-1-269 Hirvikallio

Kaupunginhallitus 14.08.2023 § 223  
2283/10.03.00.03/2023

Valmistelija

Kaavoitusarkkitehti Eeva Huittinen, eeva.huittinen@salo.fi, 02 778 5101

### Hakemus ja hanke

Hoivarakentajat Oy asiamiehenään [REDACTED] on hakenut poikkeamista kehitysvammaisten palvelukodin rakentamiseksi Halikon asemansuudulle Hirvikallion asuinalueelle kiinteistöille 734-516-1-268 ja 734-516-1-269.

Kiinteistöt 734-516-1-268 ja 734-516-1-269 ovat Salon kaupungin omistuksessa. Salon kaupunki on tehnyt päätöksen vuokrata kiinteistö Hoivarakentajat Oy:lle 28.06.2023. Vuokra-aika on 1.7.2023 – 31.12.2052.

Poikkeamista haettiin kiinteistöille 734-516-1-268 ja 734-516-1-269, mutta poikkeamisen valmistelun yhteydessä kiinteistöt päätettiin yhdistää. Kiinteistöt 734-516-1-268 ja -269 ovat lakkautettu. Poikkeamaa haetaan nyt kiinteistölle 734- 516-1-25.

Kiinteistö 734-516-1-25 sijaitsee Hirvikalliossa Lempolantien (Lempolantie 4) varressa. Se rajautuu pohjoisesta peltoalueeseen. Kiinteistön pinta-ala on 4 027 m<sup>2</sup> ja sen rakennusoikeus on 1 208m<sup>2</sup>. Kerroskorkeus asemakaavan mukaan on I 1/2 kerrosta.

Hakemuksen mukaan rakennuspaikalle rakennetaan yhden tason hirsirunkoinen kehitysvammaisten palvelukoti. Rakennuksen kokonaispinta-ala olisi noin 1 030 kem<sup>2</sup>, ja se tarjoaisi asumismahdollisuuden 24(25) henkilölle samoin kuin tarvittavat tukitoiminnot (keittiö, ruokailu, sauna, toimisto). Lisäksi piha-alueelle on suunniteltu oleskelutila ja 20 parkkipaikkaa. Yksikössä tulisi olemaan n. 9-12 työntekijää.

Hakija hakee poikkeusta asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta. Alueelle vuonna 2010 voimaan tulleessa asemakaavassa tuleva rakennuspaikka on osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR-41). Poikkeaminen kohdistuu korttelin käyttötarkoituksen muutokseen normaalista asumisesta palveluasumiseen.

### Naapurien kuuleminen

Kaupunki on kuullut naapurikiinteistöt 734-516-1-137, 734-496-1-85, 734-496-1-86 ja 734-496-1-90. Kaupunki toteaa omistamansa kiinteistön 734-496-1-91 osalta, että sillä ei ole huomautettavaa poikkeamishakemuksesta.

Kiinteistöjen 734-496-1-85, 734-496-1-86 ja 734-496-1-90 omistajat sekä Salon kaupungin omistaman kiinteistön 734-496-1-91 vuokralaiset ovat naapurien kuulemisen yhteydessä antaneet hankkeesta lähes identtiset huomautukset.

### Naapurien muistutus

*Mielestämme ei ole edellytyksiä poikkeusluvalle, koska se saattaa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Lisäksi asemaakaava, jonka alueelle poikkeamista haetaan, on hyväksytty 18.10.2010 ja mielestämme kunta ei ole arvioinut asemakaavan ajanmukaisuutta maankäyttö- ja rakennuslain 60 § mukaan. Ajanmukaisuuden arviointi tulisi tehdä, sillä alue on ollut jo pitkään rakentamattomana. Lisäksi Salo-Halikko kaksoisraide asemakaava saattaa muuttaa kaavoituksen tilannetta myös kyseisellä alueella.*

### Hakijan vastine

*Palveluasumisen kohde voidaan toteuttaa A-alkuisille kaavoille, kuten AP, AR, A jne. Lainaus oppaasta Ympäristöministeriön ohjeet palveluasumisen sijoittamisesta A-tonteille s.32 "Vanhusten tai muu palveluasuminen voidaan yleensä sijoittaa asuinrakennusten korttelialueelle, vaikka kaavassa ei olekaan tätä koskevaa merkintää. Tontille suunnitteilla olevan yksikön toiminta on lähtökohtaisesti kehitysvammaisten palveluasumista. Naapurustolle tämäntyyppisestä toiminnasta ei aiheudu haittaa. Liikenne alueella ei merkittävästi lisääntynyt, päinvastoin liikenne olisi todennäköisesti vilkkaampaa, mikäli tonteille rakennettaisiin rivitalokohteet. Liikenne koostuu yksikön henkilökunnan liikenteestä sekä asukkaiden mahdollisista taksikuljetuksista. Yksikköön sijoitetaan pitkäaikaisia asukkaita. Palvelut tuotetaan lähtökohtaisesti yksikössä asuville henkilöille.*

Sekä huomaukset että vastine löytyvät kokonaisuudessaan liitteenä.

### **Kaavallinen tilanne ja lähtötiedot**

#### Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa (18.10.2010 voimaan tullut) alue on rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AR-41). Tonttitehokkuus  $e=0,30$  ja suurin sallittu kerroskorkeus  $1\frac{1}{2}$  kerrosta.

Tontille saa rakentaa rivitaloja ja esimerkiksi autokatoksia tai varastoin toisiinsa kytkettyjä pientaloja. Rakennusta ei saa sijoittaa 4 m lähemmäksi tontin rajaa. Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1,5 autopaikkaa asuntoa kohti. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä on esitettävä autotallin tai -katoksen rakentamismahdollisuus kutakin asuinhuoneistoa kohti. Asuinrakennuksissa tulee olla harjakatto. Talousrakennuksissa voi olla myös pulpettikatto. Katteen värisävyn tulee olla tummanharmaa tai tummanruskea. Rakennusten julkisivut ja kattopinnat tulee porrastaa vaakasuunnassa ja harjan poikkisuunnassa siten, että katon harja on yhtenäinen korkeintaan 25 metrin matkalla.

#### Suojelutilanne

Kiinteistöt sijoittuvat valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle (VAMA 2021 Kohde 20.Halikonjokilaakson viljelymaisema). Kiinteistöille ei sijoitu erityisiä luontokohteita.

### **Hakijan perustelut**

Haetaan poikkeusta kaavan mukaiselle käyttötarkoitukselle. Kaavassa tontin käyttötarkoitus on AR. Ympäristöministeriön ohjeistuksen mukaan palveluasumisen rakentamista voidaan toteuttaa A-kaavamerkinnällä oleville tonteille. Kehitysvammaisten palveluasuminen pyritään tarjoamaan mahdollisimman kodinomaisena, rivitalomaisena asumisena.

Rakentamisesta ei ole merkittävää haittaa. Rakennus toteutetaan rivitalomaisena kokonaisuutena. Käyttäjistä ei koidu merkittävää haittaa asuinympäristölle. Autoliikenne ei kasva alueella merkittävästi.

### **Poikkeamisen edellytykset**

Poikkeamisen edellytykset (MRL 171 §):

Poikkeaminen ei:

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

Osa naapurikiinteistöjen omistajista jätti naapurin kuulemisesta huomautuksen, jossa todetaan, ettei käyttötarkoituksen muutosta tulisi myöntää kyseiselle kiinteistölle poikkeamisella, vaan asemakaavan ajantakaisuus tulisi arvioida ja asia tulisi tutkia kaavamutoksella.

Asemakaavan ajantakaisuuden arvioinnin käynnistäminen edellyttää, että asemakaava on ollut voimassa yli 13 vuotta, on edelleen merkittävältä osalta toteutumatta ja rakentamisella on alueen käytön ja ympäristökuvan kannalta oleellista merkitystä. (MRL 60 §) Toisin sanoen asemakaavan ikä ei suoraan käynnistä arviointimenettelyä eikä tee asemakaavasta vanhentunutta.

Vaikka poikkeamista koskeva kortteli on edelleen rakentamaton, aluerakenne on muuten merkittävältä osin toteutunut voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Hakemuksen perusteella suunnitellussa kehitysvammaisten palvelukodissa on kyse toiminnaltaan kodinomaisesta asumisesta. Suunnitteilla oleva rakennus muistuttaa rakennustyyppiltään asemakaavassa määriteltyä rakentamista. Myös asukasmäärä ja rakennustehokkuus noudattaa voimassa olevan asemakaavan tavoitteita.

Naapurien huomautuksissa todettiin myös että, Salo- Halikon kaksoisraide asemakaava saattaa muuttaa kaavoituksen tilannetta. Kaavoituksen näkemys on, että kaksoisraide ei vaikuta Hirvikallion asuinalueen asemakaavalliseen tilaan. Suunnitelmien mukaan uusi rata tulisi kulkemaan nykyisen junaradan eteläpuolella junarataa myötäillen. Rata-alueen asemakaavoitettava alue tulee ratasuunnitelman vuoksi laajenemaan vain vähäisessä määrin.

Maankäyttöpalvelut ei yllämainituin perustein katso tarpeelliseksi käynnistää asemakaavan ajantasaisuuden arviointia tai kaavamuuosprosessia. Hankkeen ei katsota aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteutumiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

2) vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Alueella, johon poikkeaminen kohdistuu, ei ole luonnonsuojeluun tai rakennettuun ympäristöön liittyviä tavoitteita. Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue on otettu huomioon voimassa olevaa asemakaavaa laadittaessa. Poikkeaman kohteena oleva rakentaminen noudattaa asemakaavan rakentamistapaa koskevia määräyksiä.

3) vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Kiinteistöllä ei ole tiedossa rakennetun ympäristön suojelukohteita. Hanke ei siis vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

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

Hakija on antanut huomautuksen johdosta vastineensa, todeten mm.

*Liikenne alueella ei merkittävästi lisäännny, päinvastoin liikenne olisi todennäköisesti vilkkaampaa, mikäli tonteille rakennettaisiin rivitalokohteet. Liikenne koostuu yksikön henkilökunnan liikenteestä sekä asukkaiden mahdollisista taksikuljetuksista. Yksikköön sijoitetaan pitkäaikaisia asukkaita. Palvelut tuotetaan lähtökohtaisesti yksikössä asuville henkilöille.*

Hankkeen liikenteelliset vaikutukset eivät arvion mukaan kasva uuden käyttötarkoituksen myötä. Asukkaat ovat myös ympärivuorokautisen seurannan alla, joten kyseisen kaltainen yksikkö ei siis aiheuta haittaa naapureille normaalin elämisen äänien lisäksi.

Edellä esitetyn perusteella hakemuksen mukaiseen poikkeamiseen on erityinen syy eikä poikkeaminen aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteutumiselle tai alueen käytön muulle järjestämiselle. Rakentaminen ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteita eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Poikkeaminen ei

myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Poikkeaminen voidaan siis myöntää, koska poikkeamisen edellytykset täyttyvät ja ympäristöön kohdistuvat vaikutukset ovat vähäiset.

Poikkeamisen ehtona on asemakaavassa asetetut määräykset rakennuksen katteen muodon ja värin osalta huomioidaan lopullisessa suunnittelussa.

Toimivalta asiassa on kaupunginhallituksella.

### **Muuta huomattavaa**

#### **Esityslistan liitteet**

- Ympäristökartta
- Asemapiirustus
- Pohjapiirustus
- Kopio ajantasa-asemakaavasta
- Muistutus, 1
- Muistutus, 2
- Muistutus, 3
- Muistutus, 4
- Vastine naapurien muistutuksiin

Esittelijä	Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus myöntää poikkeamisen asemakaavan käyttötarkoituksesta kiinteistöillä 734-516-1-25 (vanhat kiinteistöt: 734-516-1-268 ja 734-516-1-269). 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 Muistutuksen tehneet Varsinais-Suomen ELY-keskus Maankäyttöpalvelut, kaavoitus Rakennusvalvonta