

Poikkeaminen, 734-516-1-268 ja 734-516-1-269 Hirvikallio, lausunto hallinto-oikeudelle

Kaupunginhallitus 27.11.2023 § 354
2283/10.03.00.03/2023

Valmistelija

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

Salon kaupunginhallitus on päätöksellään 14.08.2023 § 223 myöntänyt poikkeamisen voimassa olevasta asemakaavasta. Poikkeamispäätöksen mukaan on myönnetty lupa poiketa asemakaavan käyttötarkoituksesta. Voimassa olevassa asemakaavassa rakennuspaikka on osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR-41). Alueella on suunnitteilla yhden kerroksen hirsirunkoinen kehitysvammaisten palvelukoti. Rakennuksen kokonaispinta-ala olisi noin 1030 kem², ja se tarjoaisi asumismahdollisuuden 24(25) henkilölle samoin kuin tarvittavat tukitoiminnot (keittiö, ruokailu, sauna, toimisto). Lisäksi piha-alueelle on suunniteltu oleskelutilaa ja 20 parkkipaikkaa. Yksikössä tulisi olemaan n. 9-12 työntekijää. Poikkeamisesta on tehty seitsemän valitusta.

Turun hallinto-oikeus on pyytänyt valitusten johdosta kaupunginvaltuuston lausuntoa 26.10.2023 mennessä, johon on saatu jatkoaikaa 30.11.2023 asti.

Salon kaupungin hallintosäännön perusteella kaupunginhallitus päättää selityksen antamisesta kyseessä olevaa päätöstä koskevan valituksen johdosta.

Valituskirjelmät ovat esityslistan oheismateriaalina.

Mielestämme ei ole perusteita myöntää kyseistä palvelutalohanketta nyt poikkeusluvalla, vaan alueelle tulee laatia asemakaavamuutos. Mielestämme ei ole edellytyksiä poikkeusluvalla, 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.

Lisäksi olemme ilmaisseet huolestamme merkittävästä liikenteen lisääntymisestä asuinalueella, mikäli hoivakoti päätetään rakentaa. Hakijan vastineessa ilmoitettu 9-12 hengen henkilöstömäärän on vain arvio. Lisäksi 24-paikkaisessa hoivayksikössä on otettava huomioon muu toiminnasta aiheutuva liikenne, kuten taksipalvelut, omaisten vierailut, huolto- ja huolenpitopalvelut ym. päivittäiset liiketoiminnalle olennainen kulku. Liikenteen lisääntyminen on ennen kaikkea turvallisuuskysymys lapsiperheiden asuttamalla asuinalueella.

Poikkeuslupa hakemuksessa todetaan, että kiinteistöt sijoittuvat valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle (VAMA 2021 Kohde 20, Halikonjokilaakson viljelymaisema). Mielestämme, koska alueen kaava on vahvistettu huomattavasti aikaisemmin kuin arvokkaan maisema-alueen

status, tulee kaava ratkaisua tarkistaa myös siltäkin osalta. Eli onko kaavaratkaisu vanhentunut. Asiaa ei voida arvioida poikkeusluvalla.

Lisäksi rakennuksen oleskelupihat on esitetty sijoitettavaksi rautatie alueelle päin, joka jo kaavassa on esitetty melusuojeuttavaksi. Lisäksi kaavan istutettavalle tontin osalle on esitetty jätekatoksia ja kulkuväyliä. Rakennus ei massiivisena rakennuksena sovi maisemaan, eikä ota huomioon alueen maisemallisia arvoja. Poikkeaminen vaikeuttaa mahdollisesti myös luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Kiinteistöä 734-516-1-25, jolle nyt poikkeuslupaa haetaan, ei ole myöskään esitetty asemapiirroksessa.

Vastine

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 §).

Voimassa oleva asemakaava on tullut voimaan 18.10.2010 eli se ylittää juuri ja juuri tämän 13 vuoden iän. Sitä ei kuitenkaan voi pitää vanhentuneena, koska alue on merkittävältä osin toteutunut voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Lisäksi alueelle poikkeamispäätöksen perusteella suunniteltu rakentaminen ei kokonaisuuden kannalta ole merkittävää eikä poikkea oleellisesti alueen muusta rakennuskannasta.

Rata-alue tulee kyseisen alueen kohdalla levenemään vain 14 m. Rakennuspaikka, jolle poikkeamispäätöksen mukainen hanke sijaitsee n.43,5 m:n etäisyydellä laajentuneen rata-alueen reunasta.

Salo-Halikko kaksoisraiteen ratasuunnitelma huomioi voimassa olevien asemakaavojen mahdollistaman rakentamisen. Ratasuunnitelmissa on huomioitu vaadittava melusuojaus ja radan varteen aiotaan suunnitelmien mukaan sijoittaa meluaitaa.

Hakija on antanut poikkeusluvun yhteydessä vastineen naapurin muistutuksiin. Siinä todetaan liikenteestä seuraavasti:

Liikenne alueella ei merkittävästi lisäännä, 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. Toiminnan ei siis voida katsoa lisäävän liikennettä merkittävästi tai heikentävän alueen turvallisuutta lapsiperheille.

Valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden inventointi on tehty jo vuonna 1995. Vuonna 2021 valmistuneessa inventoinnissa alueet tarkistettiin. Mitään uutta inventointia ja merkintää alueelle ei siis ole tullut olemassa olevan kaavan valmistumisen jälkeen. Kiinteistöillä ei sijaitse erityisiä luontokohteita.

Rakennus, joka rakennuspaikalle on tarkoitus rakentaa yksikerroksisena. Kehitysvammaisten palvelukodissa on kyse toiminnaltaan kodinomaisesta asumisesta. Suunnitteilla oleva rakennus muistuttaa rakennustyyppiltään asemakaavassa määriteltyä rivitalorakentamista. Tuleva asukasmäärä vastaa myös asemakaavan mahdollistaman rivitalokohteen asukasmäärää. Arviolta uusia asuntoja vastaavan kokoiseen rivitaloon 1030 kem² tulisi n. 12 kpl (70 hum²/asunto ~85kem²/asunto). Huoneistoala olisi 840 m² ja asukkaita n. 20 (43 m²/asukas). Laskelma perustuu vuoden 2020 tilastokeskuksen ilmoittamaan asumisväljyyteen Varsinais-Suomessa.

Poikkeamispäätöksen ehdoissa myös todetaan, että rakennuksen suunnittelussa tulee ottaa huomioon asemakaavassa asetetut määräykset rakennuksen katteen, muodon ja värin suhteen. Rakennuksen ulkomuodossa pyritään säilyttämään alueelle tyypilliset piirteet ja rakennus sovitetaan alueella jo olemassa olevaan rakennuskantaan.

Poikkeushakemuksen yhteydessä toimitettu asemapiirros ja pohjapiirros ovat vielä hyvin luonnosmaisia. Rakennukset on sijoitettu rakentamiselle varatulle rakennusalueelle. Autopaikkojen sijaintiin ja muihin pihatoimintoihin ei ole otettu kantaa poikkeamispäätöksessä. Poikkeaminen on myönnetty asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta. Rakennuslupakäsittelyssä varmistetaan, että hanke toteuttaa muilta osin voimassa olevaa asemakaavaa.

Kiinteistöt 734-516-1-268 ja 734-516-1-269, joille poikkeamista alun perin haettiin ovat Salon kaupungin omistuksessa. Poikkeamisen valmistelun yhteydessä kiinteistöt päätettiin yhdistää. Kiinteistöt 734-516-1-268 ja -269 ovat on lakkautettu ja poikkeamisen kohteena on nyt kiinteistö 734- 516-1-25. Muutos on tekninen ja muodollinen. Poikkeamista koskevan alueen rajaus ei ole muuttunut.

Luettelo lausunnon liitteistä

- Liite 1, Arkkitehti Oy Lehtinen Miettunen, asemapiirustus Hoivarakentajat Oy:lle
- Liite 2, asemakaavakartta
- Liite 3, kaava-alueen rakennusluvut ja poikkeamiset

Johtopäätökset

Edellä olevaan viitaten Salon kaupunki katsoo, että tehdyt valitukset tulee hylätä ja Salon kaupunginhallituksen päätös poikkeamisesta 14.08.2023 § 223 tulee pysyttää voimassa.

Esittelijä	Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	Salon kaupunginhallitus päättää antaa Turun hallinto-oikeudelle edellä olevan lausunnon jätetyistä valituksista. Pöytäkirja tarkastetaan tämän asian osalta heti kokouksessa.
Päätös	Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen. Pöytäkirja tarkastettiin tämän asian osalta heti kokouksessa.
Tiedoksianto	Turun hallinto-oikeus