

Poikkeaminen, 734-13-12-21 Alhaisi

Kaupunginhallitus 20.05.2024 § 160
1398/10.03.00.03/2024

Valmistelija

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

Hakemus ja hanke

Kiinteistön hallitsija Finehouse Invest Oy hakee poikkeamista asemakaavan käyttötarkoituksesta kiinteistöllä 734-13-12-21 Alhaisten kaupunginosassa. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on määritelty yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialueeksi (ALK-1). Hankkeessa tarkoituksena on muuttaa aiemmin ryhmäperhepäiväkotina toimineet 1.kerroksen tilat yksityisen päiväkodin tiloiksi. Samassa yhteydessä haetaan lupaa myös toiseen kerrokseen, jossa suunnitellaan huonejärjestelyjen muutoksia ja wc/pesutilojen korjaamista. Muutostöillä ei ole vaikutusta rakennuksen kerrosalaan tai tilavuuteen, eikä muutokset vaikuta rakennuksen julkisivuihin.

Hanketta koskeva rakennus on alun perin valmistunut vuonna 1949, ja se on kaksikerroksinen, kerrosalaltaan 346m². Se sijaitsee Alhaisten maisemallisesti arvokkaalla ruotsalaistaloalueella, mutta itse rakennus ei edusta ruotsalaistalotyyppeä.

Naapurien kuuleminen

Kaupunki on kuullut naapurikiinteistöt 734-13-11-2, 734-13-11-26, 734-13-10-2, 734-13-9-26, 734-13-9-24, 734-13-9-22 ja 734-13-12-20. Naapureilla ei ole huomautettavaa poikkeamiseen liittyen. Poikkeamista koskevan naapurikiinteistöt 734-13-14-17 ja 734-13-9903-1 ovat Salon kaupungin omistuksessa. Kaupunki toteaa omistamiensa kiinteistöjen osalta, että sillä ei ole huomautettavaa poikkeamishakemuksesta.

Kaavallinen tilanne

Asemakaava

Alueen asemakaava on peräisin vuodelta 1961, ja siinä alue on määritelty yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialue, jossa rakennusten julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan korkeus ei saa ylittää yksikerroksisissa 4 m:ä eikä kaksikerroksisissa 7 m:ä (ALK-1). Kerrosaluku on II-l ja rakennusoikeutta tällä alueella on yhteensä 480 k-m².

Yleiskaava

Alueella voimassa on Salon Yleiskaava 2020 (hyväksytty 2006). Yleiskaavassa alue on luokiteltu erillispientalovaltaiseksi alueeksi (AO) ja maakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöalueeksi (s2 103).

Hakijan perustelut

Hakija arvioi, että olemassa olevaan rakennukseen kohdistuvilla muutoksilla ei olisi suurtakaan vaikutuksia, koska toiminnan luonne säilyy pääosin ennallaan. Hakijan mukaan rakentaminen ei häiritse kaavoitusta tai alueen muuta käyttöä. Lisäksi olemassa oleva rakennus, johon muutostyöt kohdistuvat, katsotaan sopivan maisemallisesti, eikä rakentaminen vaaranna luonnon tai kulttuuriympäristön arvoja eikä virkistystarpeita. Hakijan mukaan rakentamisen vaikutukset eivät ole merkittäviä tai aiheuta haitallisia ympäristövaikutuksia.

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.

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, sillä se tukee alueen tarpeellista palvelutason parantamista päiväkotitoiminnan avulla, mikä on yleisen edun mukaista alueen lapsiperheiden palvelujen kannalta. Alueen voimassa olevassa asemakaavassa alue on luokiteltu liike- ja asuntokerrostalojen korttelialueeksi, mikä ei suoraan tue päiväkotitoimintaa. Kuitenkin erityisenä syynä poikkeamiselle voidaan pitää olemassa olevan rakennuksen tarkoituksen mukainen käyttö sekä alueelle tarpeellisen säilyttämistä/parantamista päiväkotitoiminnan avulla. On huomioitavaa, että tontilla ei ole luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelun tavoitteita, mikä tukee päiväkotitoiminnan sijoittamista alueelle. Vaikka yleiskaavassa alue on luokiteltu erillispientalovaltaiseksi alueeksi, toiminnan hyväksyminen tukee silti alueen tarpeisiin soveltuvan palvelurakenteen kehittämistä.

Poikkeamisen ehtona on, että terveysturvallisuuden ja pelastuslaitoksen antamat lausunnot lupakuvista huomioidaan rakennuslupaa myönnettäessä. Niiden sisältävät vaatimukset ja suositukset päiväkotitoiminnan tilojen varustelusta sekä rakennuksen turvallisuudesta ja paloturvallisuudesta on otettava huomioon rakennusluvan myöntämisen yhteydessä.

Haettu toimenpide ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, eikä vaikeuta luonnonsuojelun taikka rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Haettu toimenpide ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Toimivalta asiassa on kaupunginhallituksella.

Esityslistan liitteet

- 734-13-12-21 - Asemapiirros
- 734-13-12-21 - Sijaintikartta
- 734-13-12-21 - Kopio ajantasa-asemakaavasta

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää myöntää poikkeamisen kaavan käyttötarkoituksesta kiinteistöllä 734-13-12-21. 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

Merkittiin, että pöytäkirjanpitäjä Marika Korpela poistui kokouksesta esteellisenä, intressijäävi, tämän asian käsittelyn ajaksi klo 17.54.

Tämän asian osalta pöytäkirjanpitäjänä toimi hallintojohtaja Riku Rönholm.

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

Merkittiin, että Korpela saapui kokoukseen tämän asian käsittelyn jälkeen klo 17.55.

Tiedoksianto

Asianosainen
Varsinais-Suomen ELY-keskus
Rakennusvalvontapalvelut
Asemakaavayksikkö