

## Poikkeaminen, 734-662-3-5

Kaupunginhallitus 10.02.2025 § 45  
3768/10.03.00.03/2024

Valmistelija

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

### **Poikkeamishakemuksen käsittelyssä noudatetaan hakemuksen vireille jättöhetkellä voimassa olevaa lakia.**

#### **Hakemus ja hanke**

Hakemus tuli vireille 15.7.2024, joten poikkeamisen valmistelussa noudatetaan Maankäyttö- ja rakennuslakia 132/1999.

Muurlan Evankelisen Opiston säätiö hakee lupaa poiketa asemakaavasta kiinteistöllä 734-662-3-5, joka on lohkottu 734-662-3-60 -tontilta. Uuden kiinteistön koko on 3440 m<sup>2</sup>, ja sillä sijaitsevat opiskelija-asuntolana toimiva rivitalo sekä kiinteistöhuollon rakennus. Poikkeamislupaa haetaan, koska opistolla ei ole enää tarvetta asuntolalle, ja rakennus halutaan ottaa käyttöön asuinrakennuksena. Poikkeaminen koskee siis asemakaavan määrittämää käyttötarkoitusta, koska rakennus sijaitsee kaavallisesti opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueella.

#### **Naapurien kuuleminen**

Hakija on kuullut naapurikiinteistöt 734-662-3-32, 734-662-3-94, 734-662-3-93 ja 734-662-3-8. Naapurikiinteistön 734-662-3-60 omistaa hakija. Naapureilla ei ole huomautettavaa poikkeamiseen liittyen. Kaupunki on kuullut ELY-keskusta naapurina, sillä poikkeamista koskeva kiinteistö rajautuu etelästä yleiseen tiealueeseen (Muurlantie).

Varsinais-Suomen ELY-keskuksen liikenne- ja infrastruktuurivastuualueella ei ollut muuta lausuttavaa asiasta, kuin hulevesien johtamiseen liittyen. ELY-keskus suhtautuu kielteisesti hulevesien johtamiseen maantien sivuojiin. Liikenne- ja infrastruktuurivastuualue kuitenkin totesi, että ELY-keskuksen ympäristö ja luonnonvarat -vastuualuetta tulee kuulla asiassa erikseen.

Ympäristö ja luonnonvarat -vastuualueen antamassa lausunnossa todetaan, että asuntolarakennuksen käyttötarkoituksen muutos tulisi ratkaista asemakaavalla. Tämä menettely takaa, että alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot voidaan turvata samalla, kun opistoalueen tulevat toiminnot suunnitellaan kokonaisvaltaisesti.

ELY:n lausunnot löytyvät kokonaisuudessaan päätösesityksen liitteenä.

#### **Kaavallinen tilanne**

Voimassa olevassa asemakaavassa (hyväksytty 2006) alue on määritelty opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO/s), jossa ympäristön säilyttäminen on turvattu. Alueella ei ole yleiskaavaa, mutta maakuntakaavassa se on merkitty taajamatoimintojen alueeksi sekä kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeäksi alueeksi (Koski-Muurla-Romsilan kulttuurimaisema).

#### **Valuma-alue**

Alue kuuluu Kiskonjoen-Perniönjoen vesistöalueen valuma-alueeseen, joka on ekologisesti ja virkistysarvoltaan merkittävä kokonaisuus. Vesistöalueella on useita Natura-kohteita sekä koskiensuojelulain nojalla suojeltuja vesistöjä, joissa uusien vesivoimalaitosten rakentaminen on kielletty.

## Alueen rakennukset

Muutoshakemuksen kohteena oleva rivitalorakennus, joka on toiminut opiston asuntolana, on Salon kaupungin ja museoviraston informaatioportaalin mukaan rakennettu vuonna 1991. Poikkeamista koskevalla kiinteistöllä on lisäksi vanhempi talousrakennus vuodelta 1967. Muurlan opiston alueella on myös muita asuntoloina toimineita rakennuksia, jotka ovat poikkeamista koskevaa rakennusta merkittävästi vanhempia. Muut opiston kokonaisuuteen liittyvät rakennukset eivät kuulu poikkeamista koskevaan kiinteistöön. Kokonaisuutena Muurlan opiston alueella on maakunnallista arvoa.

## Hakijan perustelut

Haemme kiinteistölle poikkeamista asemakaavaan merkitystä tarkoituksesta, jotta kiinteistöllä sijaitsevaa asuinrakennusta voidaan jatkossa mahdollisesti käyttää normaalina asuntona asuntolan sijaan. Käyttötarkoituksen muuttumisesta ei aiheudu haittaa ympäristölle.

## Poikkeamisen edellytykset

Poikkeamisen edellytykset (MRL 171 §):

Kunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeamisen maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Poikkeaminen ei:

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

Muurlan opisto hakee poikkeamista, jotta asuntolarakennuksen käyttötarkoitus voidaan muuttaa asumiskäyttöön ja mahdollistaa tilojen myymisen. Asuntolarakennusten luokittelu asunnoiksi ja mahdolliset sisäiset pohjaratkaisumuutokset edellyttävät poikkeamista asemakaavasta.

Hakija on jättänyt myös kaavahakemuksen asemakaavamuutoksesta. Poikkeamisen myöntäminen ei aiheuta haittaa nykyisen kaavan toteutumiselle eikä aiheuta estettä tulevalle asemakaavan muutostyölle. Poikkeamisella ei mahdollisteta lisärakentamista kiinteistölle. Tulevalla asemakaavamuutoksella voitaisiin tutkia koko opetustoimintaa palvelevan (YO/s) korttelialueen kehittäminen ja turvataisiin alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot. Poikkeaminen voidaan myöntää, jotta opisto voi hyödyntää tilojaan paremmin nykytilanteessa.

- 2) vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Poikkeaminen ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista. Vaikka alue kuuluu suojellulle valuma-alueelle, toiminta ei vaikuta kyseisen alueen luonnonsuojelullisiin arvoihin.

- 3) vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Opiston alueella sijaitsevat suojeltavat rakennukset eivät sijaitse poikkeamista koskevan kiinteistön alueella, eikä poikkeaminen mahdollista muutoksia nykyisen asuntolarakennuksen ulkonäköön.

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

Rakennukseen ei ole suunnitteilla merkittäviä muutoksia. Poikkeaminen koskee ainoastaan rakennuksen käyttötarkoituksen muutosta asuinkäyttöön.

## Johtopäätös

Poikkeamisen myöntäminen mahdollistaa opiston tilojen tehokkaan hyödyntämisen nykytilanteessa ja tukee asuntolarakennuksen tarkoituksenmukaista muutosta asuinkäyttöön. Poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavatyölle, luonnonsuojelulle, rakennetun ympäristön suojelemiselle tai ympäristölle.

## Toimivalta asiassa

Toimivalta asiassa on kaupunginhallituksella 1.1.2024 voimaantulleen hallintosäännön perusteella.

## Esityslistan liitteet

- 734-662-3-5- ympäristökartta
- 734-662-3-5- kopio ajantasa-asemakaava
- naapurin lausunto, VARELY
- naapurin lausunto, VARELY, Alueidenkäyttö yksikkö

Esittelijä	Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus myöntää poikkeamisen asemakaavan käyttötarkoituksesta kiinteistöllä 734-662-3-5. Rakentamislupa 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 Rakennusvalvontapalvelut Asemakaavayksikkö