

Poikkeaminen, Ollikkala 734-6-66-1

2075/10.03.00.03/2020

Kaupunginhallitus 22.06.2020 § 270

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Virpi Elovaara, virpi.elovaara@salo.fi, p. 02 778 5114

Hanke ja hakemus

Rakennusurakointi S. Tikakoski Oy hakee lupaa poiketa voimassa olevan asemakaavan käyttötarkoituksesta kiinteistöllä 734-6-66-1. Hakijan tarkoituksena on rakentaa vanhusten palvelutalo tontilta purettavan päiväkotirakennuksen tilalle.

Hakijan arvion mukaan tontin käyttötarkoituksen muutoksella ei ole haitallisia vaikutuksia. Rakennusurakointi S. Tikakoski Oy aikoo rakentaa tontille vanhusten palvelukodin 30 asukasta varten. Uudisrakennus on yksikerroksinen ja kerrosalaltaan enintään 1200 m².

Naapurien kuuleminen

Kaupunki on kuullut naapurikiinteistöt 734-6-66-2, 734-6-68-1 ja 734-6-65-1. Naapurikiinteistöjen omistajilla ei ole huomautettavaa poikkeamishakemuksesta.

Kaupunki omistaa kiinteistöt 734-6-59-6 ja puistoalueet 6-9903-29 ja 6-9903-30 ja on siten yksi kuultavista naapureista. Kaupungilla ei ole naapurina huomautettavaa poikkeamisen johdosta. Puistoalueesta 6-9903-29 on vuokrattu määräala Lounean 5g mastohanketta varten. Lounea on siten yksi kuultavista naapureista. Lounealla ei ole huomautettavaa poikkeamisesta.

Kaavallinen tilanne ja poikkeamisen edellytykset

Kiinteistö on voimassa olevassa asemakaavassa (hyv. 21.08.1980) lastentarharakennusten korttelialuetta (YSL-1).

Poikkeamishakemuksen kohteena olevan tontin kaavamuutos palveluasumisen mahdollistamiseksi on vuoden 2020 kaavoitusohjelmassa.

Käyttötarkoituksen muutoksen kohteena oleva tontti sijaitsee keskeisesti keskustan palveluihin, julkisen liikenteen reitteihin ja kevyenliikenteen reitteihin nähden. Vanhusten palveluasumisen toteutuminen alueelle ei siten aiheuta haitallista yhdyskuntakehitystä.

Autopaikkamitoituksessa sovelletaan muualla Salon alueella yleisten (Y) ja sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa (YS) palvelevien rakennusten korttelialueella olevaa mitoitusvaatimusta, joka on 1 autopaikka 100 kerrosneliömetriä kohden. Tällä mitoituksella varaudutaan henkilökunnan ja vierailijoiden autopaikkoihin.

Vuoden 2018 alussa voimaan tulleen ympäristöministeriön asetuksen (796/2017) mukaan rakennuksen, jossa on asuntoja, majoitus- tai potilas-huoneita, ulkovaipan ääneneristys on suunniteltava ja toteutettava siten, että ääneneristys on vähintään 30 desibeliä ja impulssimaisen, kapeakais-taisen tai pienitaajuisen melun keskiäänitaso ei ylitä nukkumiseen tai le-poon käytettävissä huoneissa 25 desibeliä. Hakijan on osoitettava raken-nuslupaa hakiessaan rakennusvalvonnan määräämällä tavalla, että suunni-teltu rakennus täyttää edellä mainitun asetuksen määräykset. Toimivalta asiassa on kaupunginhallituksella.

Poikkeamisen edellytykset (MRL 171 §):

Poikkeaminen ei:

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

2) vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

3) vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

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

Poikkeaminen voidaan myöntää vanhusten palveluasumisen yksikön to-teuttamiseksi. Autopaikkoja on esitetty 17 kpl, mikä täyttää autopaikkavaa-timuksen. Lisäksi tulee ottaa huomioon edellä kerrotut meluohjeavot ra-kennusluvassa.

Esityslistan liitteet

- ympäristökartta
- kopio ajantasa-asemakaavasta
- asemapiirros

Vs. kaupunginjohtaja:

Kaupunginhallitus myöntää poikkeamisen voimassa olevan asemakaavan käyttötarkoituksesta vanhusten palvelukodin rakentamiseksi kiinteistöllä 734-6-66-1.

Rakennuslupaa tulee hakea kahden vuoden kuluessa tämän päätöksen voimaantulosta.

Päätös:

Merkittiin, että kaupunkikehitysjohtaja Mika Mannervesi oli kokouksen alussa paikalla asiaa koskevia kysymyksiä varten.

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.