

Poikkeaminen, 734-30-4-1,2,3,4 ja 5-1,2,3,4

Kaupunkikehityslautakunta 16.11.2021 § 91
5024/10.03.00.03/2021

Valmistelija

Asemakaavapäällikkö Tarja Pennanen, tarja.pennanen@salo.fi, 02 778 5101

Hakemus ja hanke

Salon kaupunki hakee poikkeamista asemakaavamääräyksistä, tontinluovutusehdoista sekä rakennustapaohjeista Viitanlaakson kiinteistöillä 734-30-4-1,2,3,4 ja 5-1,2,3,4. Poikkeamisen tarkoituksena on mahdollistaa minitalorakentaminen Viitanlaaksossa Pihaniitynkujan varrella.

Naapurien kuuleminen

Alue ympäristöineen on kaupungin omistuksessa. Kaupungilla ei ole huomautettavaa hankkeesta.

Kaavallinen tilanne

Asemakaavassa, joka on saanut lainvoiman 26.9.2006, alue on erillispientalojen korttelialuetta (AO-58). Tonttien kerrosluku on kaavassa lu1/2 ja tehokkuusluku $e=0,25$.

Kaavamääräys kokonaisuudessaan on seuraava:

Autopaikkoja on rakennettava vähintään 2 autopaikkaa asuntoa kohti.

Asuinrakennuksen julkisivumateriaalin on oltava pääosin puuta.

Asuinrakennuksen kattomateriaalin on oltava punasävyistä kattotiiltä, betonikattotiiltä tai konesaumattua peltiä.

Jos asuinrakennuksen ullakon tasolle on osoitettu rakennusoikeutta, ullakolle on rakennettava vähintään 50 % ullakolle sallitusta kerrosalasta. Jos asuinrakennuksen kerrosluvuksi on osoitettu II, toiseen kerrokseen on rakennettava vähintään 30 % I kerroksen kerrosalasta.

AO-kortteleissa saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi enintään 20% tontin kerrosalasta autotalli-, varasto- tai kasvihuonetilaa.

Rakennusoikeutta on varattava vähintään yhden autotallin rakentamiseksi jokaista asuntoa kohti. Niissä kortteleissa, joissa ei ole osoitettu a-2-merkittyä rakennusala, saa erillisen autosuojan sijoittaa sopivaksi katsottavaan paikkaan tontilla. Se tulee kuitenkin sijoittaa vähintään kahden metrin päähän naapurin rajasta. Asumista palvelevat aputilat voidaan sijoittaa sopivaksi katsottavaan paikkaan tontilla.

Tontille saa rakentaa kaksi asuntoa, joista pienemmän kerrosala saa olla enintään 60 m². Pienemmälle asunnolle tulee varata 1 autopaikka.

Vesipisteelliset uudisrakennukset tulee varustaa kaksoisvesijärjestelmällä. Alueella edellytetään kiinteistökohtaista sadevesien talteenottoa.

Rakennustapaohjeet

Viitanlaakson kaupunginosan suunnittelua koskevat rakennustapaohjeet on hyväksytty Salon kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunnassa 14.2.2007 § 24 sekä 14.11.2007 § 133, jossa suunnittelutehtävän vaatavuusluokaksi vahvistettiin B.

Rakennustapaohjeet ovat asian oheisaineistona.

Haettavat poikkeamiset

Poikkeamiset asemakaavasta:

- Minitaloissa sallitaan vain yksikerroksinen rakentaminen yhdelle asunnolle.
- Kiinteistökohtainen maksimirakennusoikeus on 120 k-m².
- Autopaikkoja minitaloalueella vaaditaan vain yksi/asunto.

Kiinteistölle voi rakentaa yhdelle autolle autotallin/katoksen.

Poikkeamiset rakennustapaohjeista:

- rakennustapaohjeista poiketen voidaan sallia ns. citynurkalliset lamellihirsirakennukset.
- Katon värinä punainen, ei tarkempaa määrittelyä.
- Rakentamistapaohjeiden aitamääräyksistä luovutaan.
- Kasvillisuuden osalla ei vaadita kirsikkapuiden istuttamista.
- Luovutaan energia- ja ympäristömääräyksistä.

Poikkeamiset tontinluovutusehdoista:

- Rakentamisen määräksi alueelle esitetään 60-100 k-m².

Toimivalta asiassa on kaupunkikehityslautakunnalla.

Poikkeamisen edellytykset (MRL 171 §)

Poikkeaminen

1. ei aiheuta haittaa kaavan toteuttamiselle
2. ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista,
3. ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista
4. ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristövaikutuksia.

Pientalorakentamisen trendit ovat viimeisen kymmenen vuoden aikana muuttuneet ja tällä hetkellä on kysyntää myös pienten yksikerroksisten eli ns. minitalojen rakentamisen mahdollistaville tonteille. Pihaniitynkujan rajaama alue muodostaa oman erillisen kokonaisuuden Viitanlaakson kaakkoisosassa eikä tällä alueella ole vielä toteutuneita rakennuksia, joten yksikerroksisten minitalojen mahdollistamisella ei ole vaikutusta Viitanlaakson muuhun kokonaisuuteen. Minitalorakentamisen salliminen tuo tonttimarkkinointiin uuden asumisen vaihtoehdon ja antaa mahdollisuuden alueen monimuotoiseen rakentamiseen.

Poikkeamiset rakennustapaohjeista ovat ohjeiden kohtia, jotka viime vuosina ovat aiheuttaneet eniten muutoshaluja. Pääosa rakennustapaohjeista on edelleen täysin ajankohtaisia ja toimivia.

Liitteet

- Ympäristökartta
- Kopio ajantasa-asemakaavasta

Oheisaineisto

- Rakennustapaohjeet

Esittelijä

Kaupunkikehitysjohdaja

Päätösehdotus

Kaupunkikehityslaitakunta päättää myöntää edellä esitetyin perustein seuraavat poikkeamiset.

Poikkeamiset asemakaavasta:

Kiinteistöillä sallitaan vain yksikerroksinen rakentaminen yhdelle asunnolle. Kiinteistökohtainen maksimirakennusoikeus on 120 k-m². Autopaikkoja vaaditaan yksi/asunto. Kiinteistölle voi rakentaa yhdelle autolle autotallin/katoksen.

Poikkeamiset rakennustapaohjeista:

Sallitaan ns. citynurkalliset lamellihirsirakennukset. Katon värinmäärityksenä punainen. Aitamääräyksistä luovutaan. Kirsikkapuiden istuttamista tontille ei vaadita. Luovutaan energia- ja

ympäristömääräyksistä.

Poikkeamiset tontinluovutusehdoista (maanvuokrasopimus):
Rakentamisvelvoite alueella 60-100 k-m².

Poikkeaminen koskee kiinteistöjä
734-30-4-1,2,3,4 ja 734-30-5-1,2,3,4.

Rakennuslupaa tulee hakea kahden vuoden kuluessa tämän päätöksen voimaantulosta.

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Tiedoksianto

Maankäyttöpalvelut, kaavoitus
Maankäyttöpalvelut, tonttipalvelut
Rakennusvalvonta
Ely-keskus