

Poikkeaminen Kauniainen, 734-5-1-19

Kaupunginhallitus 24.01.2022
5714/10.03.00.03/2021

Valmistelija

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

Hakemus ja hanke

Rakennus-Järvi Oy perustettavan yhtiön lukuun hakee poikkeamista yhden asuinkerrostalon rakentamiseksi kaavassa osoitetusta kahden kerrostalon rakentamisvaatimuksesta kiinteistölle 734-5-1-19.

Hakemuksen edellyttämä tonttijako kahden tontin yhdistämiseksi yhdeksi tontiksi on tehty. Poikkeamista haetaan myös kaavassa osoitetusta kellarin korkeusasemasta ja yhden asunnon/ kerrostaso sijoittamisesta avautumaan pelkästään koilliseen. Kaavan osoittamaa sisäiselle jalankululle varattua alueen osaa, jonka tulee täyttää pelastusteiden vaatimukset ei ole tarvetta toteuttaa yhden kerrostalon kokonaisuudessa.

Naapurien kuuleminen

Kaupunki on kuullut naapurikiinteistöt [REDACTED]. Naapurikiinteistöjen omistajilla ei ole huomautettavaa poikkeamishakemuksesta. Kaupunki toteaa omistamansa katualueen 734-3-9901-0 osalta, että sillä ei ole huomautettavaa poikkeamisen johdosta.

Kaavallinen tilanne

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta AL-24.

Turuntiehen rajoittuvan rakennusalan sivulle saa rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa sijoittaa ainoastaan kadulle avautuvia liike- ja toimistotiloja, joita tulee olla vähintään 50 % ensimmäisen kerroksen kerrosalasta. Rakennuksien kattokaltevuuden tulee olla 1:10 tai loivempi. Ullakkoa ei saa rakentaa.

Asuntojen autopaikoitusta varten merkityt maanalaiset tilat saa rakentaa merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Pihakannet ja autopaikoitustasot on tonttien rajoilla sovittava korkeusasemiltaan toisiinsa.

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- 1) asunnot: yksi autopaikka kerrosalan 70 m² kohti. Autopaikkoja on aina kuitenkin oltava vähintään 1 autopaikka asuntoa kohti.
- 2) toimistot, liikehuoneistot ja niihin verrattavat: yksi autopaikka kerrosalan 50 m² kohti.

Asunnot eivät saa avautua pelkästään koilliseen. Rakennusten ja rakennelmien julkisivujen tulee olla väreiltään pääosin vaaleita. Julkisivujen käsittelyssä on kiinnitettävä erityistä huomiota liittymiseen Kaunaisten suojeltuun pientaloalueeseen. Rakennusten katujulkisivut on jaoteltava sisäänvedoin tai ulokkein enintään 18 m pitkiin osiin. Katutasoon sijoittuvien kellarikerrosten ulkoseinissä tulee käyttää kaupunkikuvallisesti korkealuokkaisia materiaaleja ja ne on jäsennöitävä ikkuna-aukoin.

Porrashuoneesta tulee olla suora ja esteetön kulkuyhteys pihakannelle ja autokellariin. Pihakanneksi on rakennettava vähintään 10 m² jokaista asuinhuoneistoalan 60 m² kohti. Pihakannen pinta-alasta vähintään 40 % tulee istuttaa. Pensaita tulee istuttaa vähintään 1 kpl tontin pinta-alan 15 m² kohti.

Kosteudelle arkojen rakenteiden tulee olla vähintään korkeustasolla NN (Salon) +3.8m ja kosteudelle aron talotekniikan vähintään korkeustasolla NN (Salon) +4.4m.

Hakijan perustelut

Asemakaavan kaksi tonttia on yhdistetty, jolloin voidaan toteuttaa yksi rakennus yhdellä porrashuoneella. Lisäksi toteutetaan väestönsuoja. Yhden asunnon/ kerrostaso avautuminen koilliseen on maisemallisesti

parempi eikä aiheuta lämpökuormaa. Kellarin korkeusasemaa on nostettu, jotta saadaan lyhyempi luiska ja mahdollisuus savunpoistoon ulkoseiniltä.

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 aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Poikkeaminen voidaan myöntää, koska tonttijako on hyväksytty kahden tontin yhdistämiseksi ja yhden kerrostalon rakentaminen ei vaikeuta muiden kaavan tavoitteiden toteuttamista.

Poikkeamisen vaikutukset ovat vähäiset, koska rakennus huomioi ympäristön rakennuskannan ja on korkeusasemaltaan ja julkisivuiltaan linjassa Helenankadun varteen jo rakennettujen kerrostalojen kanssa. Yhden asunnon/ kerrostaso avautuminen pelkästään koilliseen tarkoittaa 4 asuntoa 21 asunnon kokonaisuudesta, mikä voidaan hyväksyä vähäisenä poikkeamana kaavan vaatimuksesta.

Jalankulkuyhteys pihatasolta Helenankadulle toteutuu porrashuoneen kautta, eli kaavan vaatimus jalankulkuyhteydestä toteutuu.

Toimivalta asiassa on kaupunginhallituksella.

Esityslistan liitteet

- ympäristökartta
- kaavamääräykset
- asemapiirros
- julkisivut

Esittelijä	Vs. Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus myöntää poikkeamisen voimassa olevassa asemakaavassa osoitetusta kahden kerrostalon rakentamisvaatimuksesta, kellarin korkeusasemasta ja yhden asunnon/ kerrostaso sijoittamisesta avautumaan pelkästään koilliseen kiinteistöllä 734-5-1-19. Rakennuslupaa tulee hakea kahden vuoden kuluessa tämän päätöksen voimaantulosta.
Päätös	Merkittiin, että vs. kaupunginjohtaja täydensi esitystään siten, että siihen lisätään seuraava: ”Maksu myönteisestä poikkeamispäätöksestä on 580 euroa (kielteisestä päätöksestä 285 euroa) Salon kaupunkikehityslautakunnan 8.10.2019 hyväksymän taksan mukaisesti.” Kaupunginhallitus hyväksyi täydennetyn päätösehdotuksen.
Tiedoksianto	Asianosainen Varsinais-Suomen ELY-keskus Maankäyttöpalvelut/ kaavoitus Rakennusvalvonta

