

Poikkeaminen, Märynummi 734-499-12-11

Kaupunginhallitus 07.03.2022
253/10.03.00.03/2022

Valmistelija

kaavoitusinsinööri Leena Lehtinen, leena.lehtinen@salo.fi, 02 778 5108

Rakennushanke ja rakennuspaikkaa koskevat lähtötiedot

■■■■■■ on hakenut poikkeamista asemakaavassa osoitetusta käyttötarkoituksesta. Rakennuspaikalta aiotaan purkaa vanha talousrakennus, joka on hakijan mukaan huonokuntoinen. Sen tilalle on tarkoitus rakentaa uusi tallirakennus, jonka kerrosala on 432 m².

Rakennuspaikkana on osa kiinteistöstä 734-499-12-11, joka sijaitsee Märynummella. Kiinteistön kokonaispinta-ala on noin 3,4 hehtaaria ja siihen kuuluu kaksi erillistä palstaa. Toinen palstoista sijaitsee Vaskiontien varressa ja toinen Kerkontien varressa. Kiinteistön alueella on voimassa kaksi eri aikoina hyväksyttyä asemakaavaa, joista vanhempi on rakennussuunnitelma vuodelta 1959 ja uudempi vuonna 1986 vahvistettu entinen rakennuskaava.

Rakennuspaikkana on se osa Kerkontien varressa sijaitsevasta palstasta, joka on osoitettu vuonna 1986 vahvistetussa kaavassa sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YS). Rakennuspaikka on osa asemakaavan mukaista YS-korttelia 101. Asemakaavassa osoitettu kerrosluku on 1 ½. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla e = 0,30. Rakennuspaikan pinta-ala on 5 416 m², joten rakennusoikeus on 1 625 m².

Rakennuspaikalla sijaitsee entuudestaan kaksi rakennusta, jotka on rakennettu alun perin maatalouskäyttöön. Suurempi rakennus on rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan 862 m². Purettavaksi aiottu varastorakennus on kerrosalaltaan 276 m².

Kiinteistöllä 734-499-12-11 on kolmaskin rakennus. Tämä varastorakennus sijaitsee rakennuspaikan koillispuolella alueella, joka on osoitettu vanhassa vuodelta 1959 peräisin olevassa kaavassa maatalousalueeksi.

Osallisten kuuleminen

Hakija hoiti osallisten kuulemisen kiinteistöjen 734-499-12-12, 734-504-2-162, 734-504-2-163, 734-504-2-164 ja 734-504-2-165 osalta. Naapureilla ei ollut huomautettavaa poikkeamisesta.

Kaupunki omistaa kiinteistön 734-504-2-2, jolla sijaitsee Märynummen koulu ja päiväkotikiinteistö sekä kiinteistön 734-504-14-0. Kaupunki on siten yksi kuultavista naapureista. Kaupungilla ei ole naapurina huomautettavaa hankkeesta.

Poikkeaminen

Poikkeamisen edellytykset (MRL 171 §):

Poikkeaminen ei saa:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden

saavuttamista; tai

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

Hakemuksen edellyttämä poikkeaminen kuuluu hallintosäännön mukaan kaupunginhallituksen toimivaltaan.

Rakennuspaikka on ollut aiemmin osa Takalan tilaa, joka puolestaan oli yksi Nummen kylän neljästä vanhasta kantatilasta. Halikon piirimielisairaala osti Takalan tilan 1930-luvulla. Rakennuspaikalla sijaitseva entinen maatalousrakennus on sairaalan rakennuttama. Se on valmistunut vuonna 1939 navetta-sikalarakennukseksi, minkä lisäksi siinä oli myös muutaman hevosen talli. Maatalous kuului tuohon aikaan olennaisena osana piirimielisairaaloiden toimintaan. Sillä oli merkitystä sekä sairaaloiden ruokahuollon että potilaiden hoidon kannalta. Myös kiinteistöllä sijaitsevat varistorakennukset on alun perin tehty maatilatoimintaa varten. Ne ovat palvelleet maatalouskoneiden varastona, heinälatona ym. vastaavassa käytössä. Vähitellen maatilatoiminnasta kuitenkin luovuttiin. 1970-luvun puoliväliin mennessä tyhjjeni ensin navetta ja sitten sikala.

Navettarakennus remontoitiin vuosina 1982-1983 suojatyökeskukseksi Salon seudun työkeskus Oy:n käyttöön. Tämän vuoksi rakennuspaikka lähiympäristöineen osoitettiin vuonna 1986 vahvistetussa ja edelleen voimassa olevassa asemakaavassa sosiaalitoiminta ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Työkeskus muutti myöhemmin Salon keskustajamaan.

Vuonna 2011 Varsinais-Suomen sairaanhoitopiiri laittoi myyntiin koko sairaala-alueen sekä lisäksi muutamia yksittäisiä muualla sijaitsevia kohteita. Entinen työkeskus oli yksi myytävistä rakennuksista. Poikkeamisen hakija osti kiinteistön 734-499-12-11 sairaanhoitopiiriltä vuonna 2015 oman yrityksensä käyttöön. Rakennuspaikan eteläpuolella sijaitseva Takalan tilan päärakennus piha-alueineen oli myyty yksityiseen omistukseen jo aiemmin ja erotettu vuonna 2001 omaksi kiinteistöksi. Vanha, 1800-luvulta peräisin oleva päärakennus on nykyisin asuinkäytössä. YS-korttelissa 101 sijaitsevat rakennukset eivät siis ole olleet asemakaavan mukaisessa käytössä enää pitkään aikaan. Haettu poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Rakennuspaikka sijaitsee pohjavesialueella, mikä on otettava kaikessa maankäytössä huomioon. Rakennuspaikalla ei ole tiedossa olevia luonnonsuojelukohteita, joten haettu poikkeaminen ei haittaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Asemakaavassa ei ole rakennussuojelua koskevia määräyksiä. Myöskään vuonna 2002 hyväksytyssä Halikon keskustan osayleiskaavassa ei ole aluetta koskevia rakennussuojelumerkintöjä tai -määräyksiä. Ympäristöministeriön vuonna 2008 vahvistamassa Salon seudun maakuntakaavassa alue on osoitettu merkittäväksi rakennetun ympäristön ryhmäksi (srr 80). Maakuntakaavassa osoitettu srr-kohde on vanha kylätontti, joka on arvoltaan seudullinen. Aluetta koskeva suunnittelumääräys: "Suunnittelun ja rakennustoimenpiteiden tulee olla kokonaisuuden säilymistä turvaavia ja edistäviä." Kylätontilla on ollut neljä taloa, mutta nykyisin jäljellä on enää kahden kantatilan rakennuksia. Toinen näistä on edellä mainittu Takalan kantatila ja toinen Alastalon kantatila. Alastalon vanha, 1920-luvulta peräisin oleva päärakennus on nykyään Märynummen koulun käytössä.

Maakuntakaava on ohjeena muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa. Jos hakijan omistaman kiinteistön alueella ryhdyttäisiin asemakaavan

muutokseen, kaavatyön yhteydessä olisi tutkittava myös rakennusten suojele. Suojelukysymykseen on otettava kantaa myös poikkeamiskäsittelyn yhteydessä, koska poikkeaminen ei saa vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Srr-kohteen edustavimpia ja parhaiten säilyneitä rakennuksia ovat kummankin kantatilan vanhat päärakennukset sekä hakijan rakennuspaikalla sijaitseva suurempi rakennus. Nämä ovat jäljellä olevista rakennuksista vanhimpia ja edelleen käytössä olevia. Takalan tilan päärakennus on palannut alkuperäiseen käyttöönsä asunnoksi. Alastalon tilan päärakennus, joka oli alun perin asunto, on palvellut Halikon sairaalan henkilökuntayhdistyksen ylläpitämänä päiväkotina ja nykyään koulukäytössä. Entiselle maatalousrakennukselle on löytynyt uusi käyttötarkoitus ensin suojatyökeskuksena ja nykyään hakijan yritystoiminnan käytössä. Vanhojen rakennusten säilymisen kannalta tärkeintä onkin, että niitä pystytään korjaamaan muuttuvien tarpeiden mukaan ja että ne pysyvät käytössä.

Rakennuspaikalla oleva vanha varastorakennus on tehty alun perin maatalouden käyttöön heinäladoksi sekä maatalouskoneiden ja -kaluston säilytystä varten. Ominaisuuksiensa ja kuntonsa puolesta sen muuttaminen muuhun kuin varastokäyttöön ei olisi tarkoituksenmukaista. Hakijalla on tarve saada rakennuspaikalle sellainen uusi tallirakennus, joka sopii yritystoiminnan käyttöön. Uuden tallirakennuksen sijoittaminen vanhan tyhjilleen jääneen varastorakennuksen tilalle on rakennuspaikan käytön kannalta perusteltu ratkaisu. Rakennuksen purkaminen ei vaikeuta vanhimpien ja edustavimpien srr-kohteella sijaitsevien rakennusten suojele.

Rakennuspaikan rakennusoikeus riittää suunnitellun tallirakennuksen rakentamiseen; osa rakennusoikeudesta jää edelleen käyttämättä. Asemakaavassa ei ole osoitettu rakennusalan rajausta. Tällöin rakennuksen etäisyyden naapurirakennuspaikan rajasta tulee olla vähintään puolet rakennuksen korkeudesta; minimietäisyys on neljä metriä. Etäisyysvaatimus perustuu palomääräyksiin. Jos vierekkäisillä rakennuspaikoilla sijaitsevien rakennusten etäisyys toisistaan on alle kahdeksan metriä, määräykset edellyttävät palo-osastoinnin huomioimista.

Kadun puoleisella rajalla rakennuksen etäisyys rakennuspaikan rajasta voi olla edellä mainittua lyhyempi. Katualueen leveys riittää varmistamaan tarpeellisen etäisyyden kadun vastakkaisilla puolilla sijaitsevien rakennusten välille. Vanha varastorakennus sijaitsee lähes kiinni Kerkontien katualueen rajassa. Myös uusi tallirakennus on suunniteltu sijoitettavaksi lähelle katualueen ja rakennuspaikan välistä rajaa. Sijainnille ei edellä kerrotun perusteella ole estettä.

Muuta huomattavaa

Uusi tallirakennus on sekä pohjapinta-alansa että varsinkin tilavuutensa puolesta suurempi kuin vanha varastorakennus, joten sen rakentaminen muuttaa rakennuspaikan ilmettä huomattavasti nykyiseen verrattuna. Rakennus sijoittuu ympäristöön, jossa muut rakennukset ovat pääosin vanhoja. Tämän vuoksi on tärkeää, että uusi rakennus sovitetaan ulkoasunsa puolesta yhteensopivaksi muun rakennuskannan kanssa. Entinen navettarakennus on osin tiiliverhoiltu ja osin puuverhoiltu. Lähimpänä sijaitsevat Takalan ja Alastalon tilojen päärakennukset ovat puuverhoiltuja. Uusi Märynummen koulun ja päiväkodin rakennus on hirsirakenteinen.

Asemapiirroksen mukaan uusi tallirakennus on suunniteltu rakennettavaksi vaakasuuntaisista sandwich-elementeistä. Metallipintaisena rakennus poikkeaa melko paljon muusta rakennuskannasta. Oheisaineistona olevat

julkisivukuvat ovat tässä vaiheessa vasta luonnoksia.
Rakennuslupavaiheessa on vielä suunniteltava tarkemmin, miten uusi tallirakennus saadaan sovitettua paremmin yhteen muiden lähiympäristön rakennusten kanssa.

Liitteet

- Ympäristökartta
- Ote ajantasa-asetusta
- Asemapiirros

Oheisaineisto

- Luonnokset uuden rakennuksen julkisivuista
- Valokuva rakennuspaikan nykyisistä rakennuksista

Esittelijä

Vt. Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää edellä esitetyin perustein myöntää poikkeamisen asemakaavassa osoitetusta käyttötarkoituksesta ja sallia tallirakennuksen rakentamisen liitteenä olevan asemapiirroksen mukaisesti rakennuspaikalle, joka sijaitsee kiinteistöllä 734-499-12-11.

Rakennuslupavaiheessa uusi tallirakennus tulee sovittaa ympäristön rakennuskantaan paremmin sopivaksi esimerkiksi käyttämällä puuverhousta. Rakennuslupaa tulee hakea kahden vuoden kuluessa tämän päätöksen voimaantulosta.

Maksu kaupunginhallituksen myöntämästä poikkeamispäätöksestä on 580 euroa (kielteinen päätös 285 €) kaupunkikehityslautakunnan 8.10.2019 hyväksymän taksan mukaisesti.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

Tiedoksianto

Asianosaiset
Varsinais-Suomen ELY-keskus
Rakennusvalvonta
Maankäyttöpalvelut, kaavoitus