

Poikkeaminen 734-5-19-3, Kauniainen

Kaupunkikehityslautakunta 01.03.2022
577/10.03.00.03/2022

Valmistelija

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

Hakemus ja hanke

██████████ hakee poikkeamista asemakaavan vaatimuksesta rakentaa asuinrakennus kadun rajaan kiinni. Lisäksi haetaan poikkeamista talousrakennuksen sijoittamiseksi tontin takaosaan istutettavalle tontin osalle rakennusalueen rajan ulkopuolelle. Poikkeamista haetaan kiinteistölle 734-5-19-3.

Kaavallinen tilanne

Asemaakaavamääräys:

Asemakaavassa (vahv. 23.10.1981) tontti on erillispientalojen korttelialuetta AO-35. Rakennusta rakennettaessa, korjattaessa tai muutettaessa on katsottava, että ulkovuoraus on puuta ja että julkisivujen jäsentely, ovi- ja ikkuna-aukot sekä näiden muodot ja jaot, kattomuoto ja muut alueen rakennuksille ominaiset yksityiskohdat, käytetty materiaali ja väri soveltuvat ympäristöön.

Milloin edellä esitettyjen määräysten vastaisesti on rakennuksessa aikaisemmin suoritettu rakennustoimenpiteitä, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan edellä esitettyjen vaatimusten mukaisesti.

Hakijan perustelut

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että uusi asuinrakennus sijoittuu samaan linjaan naapurirakennuksen kanssa ja talousrakennuksen sijainti tontin perällä noudattaa alueen olemassa olevaa rakennuskantaa ja mahdollistaa turvallisen poistumisen tontilta.

Naapurien kuuleminen

Kaupunki on kuullut naapurikiinteistöt 734-5-18-12, 734-5-18-13, 734-5-18-20, 734-5-19-2, 734-5-19-14, 734-5-19-18 ja 734-5-19-24. Naapureilla ei ole huomautettavaa poikkeamislupahakemuksesta.

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.

Poikkeamista arvioitaessa on huomioitava, että kaavassa osoitetut rakennusalat on määritelty kaavan valmistumisajankohtana vuonna 1981 kiinteistöllä sijainneiden rakennusten mukaisesti. Samasta syystä talousrakennuksen sijoitusmahdollisuutta tontin takaosaan ei ole ollut tarvetta kaavoittaa kuten naapuritonteilla on tehty. Rakennukset on purettu vuonna 2020.

Hakemuksen mukainen uudisrakennus rakennetaan alueen rakennuskantaan ja ympäristöön sopivalla tavalla. Rakennuksen sijoittaminen kaavasta poiketen n.5,6 metrin etäisyydelle tontin rajasta on perusteltua. Uudisrakennus on samassa linjassa naapurikiinteistön 734-5-19-2 asuinrakennuksen kanssa. Uudisrakentamisen sijainti korostaa katunäkymässä vanhoja rakennusinventoinnissa arvotettuja rakennuksia jättäen uudisrakennuksen alisteiseen asemaan.

Talousrakennuksen sijoittaminen kaavamääräyksestä poiketen rakennusalueen rajan ulkopuolelle istutettavalle tontin osalle tontin takaosaan ei aiheuta haittaa naapurikiinteistön omistajan mahdollisuuksiin rakentaa omalla tontillaan. Talousrakennuksen sijainti mahdollistaa ajoyhteyden toteuttamisen piha-alueelle ja noudattaa naapurikiinteistöihin kaavoitettujen talousrakennusten sijaintia.

Poikkeaminen voidaan myöntää, koska vaikutukset ympäristöön ovat vähäiset ja aluekokonaisuuden arvo säilyy. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä tulee vielä arvioida rakennusten sopivuus ympäristöön julkisivumääräysten osalta.

Toimivalta asiassa on kaupunkikehityslautakunnalla.

Liitteet

- ympäristökartta
- asemakaavaote
- asemapiirros.

Esittelijä

Kaupunkikehitysjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunkikehityslautakunta myöntää poikkeamisen asemakaavan vaatimuksesta rakentaa asuinrakennus kadun rajaan kiinni ja talousrakennuksen sijoittamisesta tontin takaosaan rakennusalueen rajan ulkopuolelle istutettavalle tontin osalle kiinteistöllä 734-5-19-3. Rakennuslupaa 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

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Tiedoksianto

Asianosainen
Varsinais-Suomen Ely-keskus
Maankäyttöpalvelut
Rakennusvalvonta