

Poikkeaminen, 734-679-4-2 Inkere

Kaupunkikehityslautakunta 04.10.2022 § 186

Valmistelija

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

Hakemus ja hanke

██████████ hakee lupaa poiketa voimassa olevan asemakaavan vaatimuksesta uudisrakentamisen sopeuttamisesta ympäristöönsä rakennuksen koon ja muodon suhteen. Lisäksi haetaan poikkeamista rakennustapaohjeiden kattomuodosta, -kaltevuudesta ja runkosyvyyydestä kiinteistöllä 734-679-4-12.

Naapurien kuuleminen

Hakija on kuullut naapurikiinteistöt 734-679-2-95, 2-96, 2-97, 2-98, 2-99, 4-11 ja 4-14. Naapurikiinteistöjen omistajilla ei ole huomautettavaa poikkeamishakemuksesta. Kaupungilla on vuokrattavia tontteja Mustakorventien toisella puolen kyseessä olevaa tonttia vastapäätä ja on siten yksi kuultavista naapureista. Kaupunki yhtyy valmistelijan lausuntoon, eikä puolla hakemusta.

Kaavallinen tilanne

Voimassa olevassa asemakaavassa (hyväks. 12.1.2007) alue on erillispientalojen korttelialuetta AO.

Hakemusta koskeva kaavamääräys:

Alueella on uudisrakentaminen sopeutettava ympäristöönsä rakennuksen koon, muodon, värityksen ja materiaalin suhteen.

Kaavaan liittyvät rakennustapaohjeet:

Kattomuotona sallitaan harjakatto ja jaettu harjakatto. Pulpetti-, mansardi- tai aumakattoja ei sallita.

Kattokaltevuus 1:2,5 tai 1:1,5; harjan suunta Mustakorventien puoleisen tontin rajan suuntainen; sävy musta/grafiitin tai tumman harmaa; materiaalina tiili / konesaumattu pelti.

Rakennuksen runkosyvyys rakennuksen päädyssä saa olla enintään 10 metriä. Rakennus tulee sopeuttaa olemassa olevaan maastoon, suuria täyttöjä ei sallita. Tarvittaessa on käytettävä porrastuksia.

Hakijan perustelut

Rakennukseen suunniteltu vesikaton muoto poikkeaa alueen asemakaavamääräyksestä. Halutaan rakentaa yksilappeinen katto, jotta rakennuksen ulkonäkö on ilmeikkäämpi ja kattomuoto sopii suunniteltuun pohjaratkaisuun harjakattoa paremmin. Alueen tontit ovat suuria ja rakennuspaikan takaraja rajoittuu puistometsään. Nyt alueen taloissa on harjakatot, mutta muodoltaan ja asemoinniltaan ne poikkeavat toisistaan niin paljon, ettei suunniteltu kattomuoto riko yhtenäisyyttä, vaan päinvastoin lisää moni-ilmeisyyttä.

Poikkeamisen edellytykset

Poikkeamisen edellytykset (MRL 171 §):

Poikkeaminen

1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Poikkeaminen johtaa kaavamääräyksen vastaiseen rakentamiseen ja aiheuttaa haittaa kaavan toteuttamiselle. Kaavamääräyksen mukaan alueella on uudisrakentaminen sopeutettava ympäristöönsä rakennuksen koon, muodon, värityksen ja materiaalin suhteen.

Liitteenä olevassa ilmakuvassa näkyy kaava-alueen rakennuskanta, mikä on toteutunut kaavan vaatimusten mukaisena. Santanummenkaaren, -kujan ja Pohjoiskaaren rakennukset ovat harjakattoisia tai jaetulla

harjakatolla olevia runkosyvyydeltään maksimissaan 10 metriä olevia rakennuksia, joiden kattokaltevuus on 1:2,5 tai 1:1,5 kuten rakennustapaohjeissa edellytetään. Alue on rakennuskannaltaan yhtenäinen.

Poikkeamishakemus kohdistuu Mustakorventien varteen, mikä on pääosin rakentamatonta. Alueen eteläpuolella on kaupungin varattavissa olevia tontteja. Kaupungin tavoitteena on noudattaa kaavan vaatimusta yhtenäisestä rakennuskannasta. Nyt haettu poikkeaminen johtaisi nykyisestä rakennuskannasta poikkeavaan rakentamiseen, mikä vaikeuttaisi kaavan tavoitteiden toteuttamista jatkossa. Yhdelle hakijalle myönnettävä poikkeaminen johtaisi jatkossa myös vastaavien poikkeamisten myöntämiseen ja alueen yhtenäisyyttä ei enää voisi vaatia. Kaava on hyväksytty vuonna 2007 ja on suhteellisen uusi eikä ole tavoitteidensa osalta vanhentunut. Alueen rakennuslupien käsittelyssä tulee noudattaa hakijoiden tasapuolista kohtelua ja vaatia kaavan mukaista toteutusta, kuten on jo toteutuneissa kohteissa tehty.

Hakijan kanssa on keskusteltu liitteenä olevista suunnitelmista joulukuussa 2021 ja poikkeamiseen kattomuodosta ja -kaltevuudesta on vastattu kielteisesti sekä rakennusvalvonnan, että kaavoituksen toimesta. Suunnitelmiin on pyydetty tekemään muutoksia, mutta niitä ei ole tehty. Poikkeamishakemuksessa asuinrakennuksen kattomuoto on edelleen pulpettikattoinen kaltevuudella 1:6. Rakennuksen koillispäätty on runkosyvyydeltään yli 10 metriä (15,8 m) ja poikkeaa siten huomattavasti alueen muusta rakennuskannasta. Rakennuksen pääty muodostuu kattolappeiden alle jäävästä rakennusmassasta. Pieni vastalape saunaosaston kohdalla ei tee kattomuodosta jaettua harjakattoa, eikä siten ole rakennustapaohjeiden mukainen. Jaetussa kattomuodossa rakennukseen tulee muodostua harja koko rakennuksen pituudella. Nyt kattomuoto on Mustakorventien suuntaan pulpettikattoinen. Valittu kattomuoto ja kaltevuus 1:6 korostaa luoteissivun korkeaa umpinaista julkisivua, mikä ei ole tyypillistä alueen muissa rakennuksissa. Hakijan tilaohjelma ja tavoitteet asumiselle on toteutettavissa myös kaavan mukaisella ratkaisulla. Suunnittelua on ohjannut valittu kattomuoto ja pohjaratkaisu. Kokonaisuus on jäänyt julkisivujen ja ympäristöön soveltuvuuden osalta keskeneräiseksi.

Rakennuksen suunnittelussa tulee huomioida ympäristö, asemakaavamääräykset ja rakennustapaohjeet suunnittelun lähtötietoina. Maankäyttö- ja rakennuslain 117 § mukaan rakennuksen tulee soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset. Kaupungin tavoitteena on seurata kaavan toteutumista ja edellyttää kaupunkikuvan toteutumista tavoitteiden mukaisena pitkällä aikavälillä. Asuinalueilla kaupunkikuvallinen arvo syntyy alueiden yhtenäisyydestä ei yksittäisistä rakennuksista. Asuinalueet koetaan miellyttävinä ympäristöinä vielä vuosienkin päästä, kun ne muodostuvat mittakaavaltaan ja massoitteilultaan yhtenäisestä rakennuskannasta. Tällä kaava-alueella ei kaavan tavoitteena ole monimuotoinen asuinalue, vaan rakennuskannaltaan tasapainoinen ja yhtenäinen kokonaisuus.

Kaupunkisuunnittelun näkemyksen mukaan ei ole perusteltua poiketa yhden rakennuksen osalta näin merkittävästi asemakaavalle asetetuista tavoitteista.

Liitteenä olevassa alueen ilmakuvassa on nähtävissä alueen nykyinen rakennuskanta vuodelta 2015. Kuvaan on yhdistetty hakijan asemapiirroksessa esitetty asuinrakennus. Viistokuvassa on nähtävissä toteutuneet rakennukset alueella.

Poikkeaminen ei täytä kaavamääräyksen vaatimusta rakennuksen sopeuttamisesta ympäristöön koon ja muodon vaatimuksen suhteen, eikä vaatimusta rakennustapaohjeiden kattomuodosta, -kaltevuudesta ja runkosyvyydestä.

2) ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

3) ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

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

Poikkeamista ei voida myöntää, koska MRL 171.2 §:ssä säädetyt poikkeamisen edellytykset eivät täyty. Poikkeaminen aiheuttaa haittaa kaavan toteuttamiselle. Asiassa ei ole olemassa pykälän 1 momentissa tarkoitettua erityistä syytä poikkeuksen myöntämisen.

Toimivalta asiassa on kaupunkikehityslautakunnalla.

Esityslistan liitteet

- ympäristökartta
- kaavamääräykset
- asemapiirros
- julkisivut
- leikkaus
- pohjapiirros
- kaava-alueen ilmakehä ja viistokuva nykytilanteesta

Esittelijä	Kaupunkikehitysjohdaja
Päätösehdotus	Kaupunkikehityslautakunta ei myönnä poikkeamista voimassa olevan asemakaavan vaatimuksesta uudisrakentamisen sopeuttamisesta ympäristöönsä rakennuksen koon ja muodon suhteen, eikä rakennustapaohjeiden vaatimasta kattomuodosta, -kaltevuudesta ja runkosyvyydestä kiinteistöllä 734-679-4-12. Maksu kielteisestä poikkeamispäätöksestä on 285 euroa (myönteinen 580 euroa) Salon kaupunkikehityslautakunnan 8.10.2019 hyväksymän taksan mukaisesti.
Päätös	Kaupunkikehityslautakunta päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle.
Tiedoksianto	Toimistopalvelut

Kaupunkikehityslautakunta 25.10.2022
4324/10.03.00.03/2022

Valmistelijä kaupunkikehitysjohdaja Mika Mannervesi, mika.mannervesi@salo.fi, puh. 02 778 5001.

Kaupunkikehityslautakunta päätti 4.10.2022 § 186 jättää asian pöydälle.

Esittelijä Kaupunkikehitysjohdaja

Päätösehdotus Kaupunkikehityslautakunta ei myönnä poikkeamista voimassa olevan asemakaavan vaatimuksesta uudisrakentamisen sopeuttamisesta ympäristöönsä rakennuksen koon ja muodon suhteen, eikä rakennustapaohjeiden vaatimasta kattomuodosta, -kaltevuudesta ja runkosyvyydestä kiinteistöllä 734-679-4-12. Maksu kielteisestä

poikkeamispäätöksestä on 285 euroa (myönteinen 580 euroa) Salon kaupunkikehityslautakunnan 8.10.2019 hyväksymän taksan mukaisesti.

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Tiedoksianto

Asianosainen
Varsinais-Suomen ELY-keskus
Rakennusvalvonta
Maankäyttöpalvelut / kaavoitus