

Poikkeaminen, Halikon kirkonkylä 734-410-1-131

Kaupunginhallitus 19.12.2022 § 419
5432/10.03.00.03/2022

Valmistelija

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

Rakennushanke ja rakennuspaikkaa koskevat lähtötiedot

Asunto Oy Halikonkeskusta on hakenut poikkeamista kerrostalon julkisivujen korjaamista varten. Poikkeamista haetaan asemakaavassa osoitetusta julkisivumateriaalista. Rakennuspaikka sijaitsee Halikon kirkonkylässä Puistokujan varressa ja on kooltaan 2 963 m².

Rakennuspaikka on osoitettu 25.8.2003 hyväksytyssä asemakaavassa asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Kaavamääräyksen sisältö kokonaisuudessaan: *AK-2= Asuinkerrostalojen korttelialue. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää muurattua punatiiltä. Rakennuksissa tulee olla pulpettikatto. Katemateriaalina tulee käyttää konesaumattua tummanharmaata teräspeltiä.*

Rakennusoikeus on osoitettu kolmella erillisellä rakennusaloittaisella kerrosneliömetrimäärällä. Asuinrakennuksen rakennusoikeus 1 370 k-m². Tästä 25 % saadaan käyttää myymälätiloja varten (merkintä m25%). Kerrosluku on III. Lisäksi on kaksi rakennusaloa auton säilytyspaikan rakentamista varten. Toisen rakennusoikeus on 100 k-m² ja toisen 240 k-m². Näiden kerrosluku on I. Autopaikkavaatimus on 1 autopaikka / 80 asuinkerrosalaneliometriä ja 1 autopaikka / 50 liikekerrosalaneliometriä.

Rakennuspaikalla sijaitsevan kerrostalon julkisivumateriaalina on käytetty muurattua punatiiltä. Ajan kuluessa osa tiilistä on rapautunut, joten julkisivujen uusiminen on nyt tullut ajankohtaiseksi. Julkisivujen korjaus on suunniteltu tehtäväksi niin, että kadun puoleisella julkisivulla käytetään savitiilenpunaista tiililaattaa ja muut julkisivut rapataan. Rapattujen julkisivujen värinä on harmaalla taitettu valkoinen.

Osallisten kuuleminen

Kaupunki on kuullut naapurit kiinteistöjen 734-410-1-83, 734-410-1-125, 734-410-1-126 ja 734-410-1-130 osalta. Naapureilla ei ollut huomautettavaa poikkeamisesta.

Kaupunki omistaa kiinteistön 734-410-1-85 ja 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.

Puistokujan pohjoispuolisessa korttelissa 3009 on kaksi vuonna 2007 rakennettua kerrostaloa, joiden julkisivut ovat punatiiltä/ tiililaattaa ja katemateriaali kaavamääräyksen mukaisesti harmaata teräspeltiä. Puistokujan eteläpuolella, korttelissa 3010 on kolme 1960-luvulla rakennettua kerrostaloa. Ainoastaan hakijan omistamassa kerrostalossa kaikki julkisivut ovat muurattua punatiiltä. Kaksi muuta kerrostaloa on toteutettu niin, että päädyt ovat punatiiltä ja pitkillä julkisivuilla on käytetty vaaleaa sekä punaruskeaa levytystä. Kaikkien kolmen kerrostalon katemateriaali poikkeaa nykyisen kaavan mukaisesta. Hakijan omistaman kerrostalon katemateriaali on tarkoitus säilyttää nykyisellään ja uusia vain julkisivut.

Kerrostalon kadunpuoleiselle julkisivulle suunniteltu tiililaattaverhous vastaa melko hyvin nykyistä tiilimuurausta. Talon pääjulkisivu ja sitä kautta koko korttelin yleisilme kadulle päin säilyy nykyisenkaltaisena. Etelänpuoleinen, takapihalle päin oleva julkisivu muuttuu suunnitellun korjauksen johdosta vaaleaksi. Koska kahden muun naapuritalon pitkät julkisivut ovat pääosin vaaleat, hakijan omistama kerrostalo sulautuu ympäristöönsä, ks. oheisaineistona oleva viistokuva.

Poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Myös muut maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 171 §:ssä luetellut poikkeamisen edellytykset täyttyvät eikä poikkeamisen myöntämiselle siten ole estettä.

Muuta huomattavaa

Halikon alueella asemakaavat on laadittu niin, että asemakaavassa on osoitettu ohjeellinen tonttijako. Sen jälkeen, kun kaupungin kiinteistörekisterinpitoalue oli laajentunut kattamaan Halikon asemakaava-alueet Vaskiota lukuun ottamatta, kaupunkikehityslautakunta teki päätöksen Halikon kirkonkylän sitovasta tonttijaosta (KaupLa 26.11.2019, § 226). Sitova tonttiajako on päätöksen mukaan tarpeen laatia korttelialueille, joilla rakennustehokkuus on vähintään 0,4 ja asemakaavan mukainen käyttötarkoitus on AK (asuinkerrostalo), AL (asuin-, liike- ja toimistorakennus), AR (asuinrivitalo), K (liikerakennus) sekä Y (yleinen rakennus). Sitovia tonttijaokoja on laadittu vähitellen ja osa kiinteistöistä on jo lohkottu ja merkitty tonttina kiinteistörekisteriin.

Kiinteistölle 734-410-1-131 on hyväksytty 21.6.2021 sitova tonttijaoko. Maankäyttö- ja rakennuslain 81 §:ssä säädetään tonttijaon oikeusvaikutuksista. Siinä todetaan mm. näin: *Rakennuslupaa ei saa myöntää:*

- 1) rakennuskortteliin tai sen osaan, johon asemakaavassa on edellytetty laadittavaksi sitova tonttijaoko, ennen tonttijaon hyväksymistä;*
- 2) sitovan tonttijaon mukaiselle tontille ennen sen merkitsemistä kiinteistörekisteriin; eikä*
- 3) kortteliin, jolla erillisen tonttijaon laatiminen tai muuttaminen on tarpeen.*

Kiinteistö on kohdan 2 mukaisesti rakennuskiellossa, kunnes se on merkitty tonttina kiinteistörekisteriin.

Liitteet

- Ympäristökartta
- Ote ajantasa-asemakaavasta
- Asemapiirros
- Julkisivupiirustus

Oheisaineisto

- Värillinen julkisivupiirustus
- Viistokuva pohjoisen suuntaan

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää edellä esitetyin perustein myöntää poikkeamisen julkisivuja ja katemateriaalia koskevista asemakaavamääräyksistä ja sallia julkisivujen korjaamisen liitteenä olevan julkisivupiirustuksen mukaisesti kiinteistöllä 734-410-1-131 (sitovan tonttijaon mukainen tontti 734-31-3010-2).

Rakennuslupaa tulee hakea kahden vuoden kuluessa tämän päätöksen voimaantulosta. Ennen rakennusluvan myöntämistä kiinteistön tulee olla merkittynä kiinteistörekisteriin sitovan tonttijaon mukaisena tonttina.

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

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

Tiedoksianto

Asianosainen
Varsinais-Suomen ELY-keskus
Maankäyttöpalvelut, kaavoitus
Rakennusvalvonta