

Poikkeaminen, 734-9-13-3

Kaupunginhallitus 24.04.2023
1515/10.03.00.03/2023

Valmistelija

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

Hakemus ja hanke

Glennux Oy c/o [REDACTED] hakee lupaa poiketa voimassa olevassa asemakaavassa vaaditusta rakennuksen sijoituksesta kiinteistöllä 734-9-13-3.

Naapurien kuuleminen

Hakija on kuullut naapurikiinteistöt 734-9-15-4, 734-9-15-6, 734-9-15-8, 734-9-15-10 ja 734-9-15-12. Naapurikiinteistöjen omistajilla ei ole huomautettavaa poikkeamishakemuksesta. Kaupunki toteaa omistamansa puistoalueen 9-9903-3 osalta, että sillä ei ole huomautettavaa poikkeamisen johdosta.

Kaavallinen tilanne

Voimassa olevassa asemakaavassa (hyväks. 20.5.1963) alue on rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialuetta AR-9. Rakennus, jonka rakennusala ulottuu naapuritontin rajalle ja yhtyy naapuritontin vastaavaan rakennusalaan, on rakennettava yhteen naapuritontin rakennuksen kanssa noudattaen samoja leveys- ja korkeusmittoja, kattokaltevuutta, kateainetta, räystäsmuotoa ja julkisivupintakäsittelyä. Rakennuksen rajapäätty on varustettava kattoräystäällä ja käsiteltävä julkisivupinnan tapaan, jos naapuritontin yhteenrakennettavaa rakennusta ei tehdä samanaikaisesti. Kullakin tontilla on osoitettava vähintään yksi autopaikka kutakin asuntoa kohti.

Hakijan kuvaus hankkeesta ja perustelut poikkeamiselle

Kiinteistölle rakennetaan kaksi erillistä rivitalorakennusta, jotka ylittävät rakennusalueen rajan tontin lounaisosassa keskimäärin 8m koko rakennuksen leveydeltä. Ylitys mahdollistaa asiakaslähtöisesti suunnitellun autokatoksen sijoittamisen huoneiston eteen. Ylityksestä ei ole haittaa kaavoitukselle, koska rakennus rajautuu puistoalueeseen.

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.

Kiinteistölle on tehty tonttijaon muutos 26.4.2022, jossa asemakaavassa osoitetut kaksi erillistä rivitalotonttia on yhdistetty yhdeksi tontiksi. Kiinteistöjen yhdistäminen yhdeksi tontiksi poistaa voimassa olevan asemakaavan vaatimuksen rakentaa rakennus yhteen naapuritontin rakennuksen kanssa. Kahden erillisen rivitalon rakentaminen on siten mahdollista ja piha-alueita voidaan käsitellä yhtenä kokonaisuutena. Sisääntulon yhteyteen on suunniteltu autokatokset, yhteiset leikki- ja oleskelualueet sijoittuvat rakennusten väliin ja yksityiset oleskelupihat

avautuvat puistoalueen suuntaan. Rakennukset ylittävät rakennusalueen rajan lounaissuunnassa n. 8 metriä. Rakennusalueen rajan ylityksellä ei ole vaikutuksia naapureihin, eikä kaupungin puistoalueen käyttöön. Asunnoille jää myös riittävästi oleskelualueutta hyvään ilmansuuntaan. Katulinjassa rivitalojen autokatokset ovat lähellä rakennusalueen rajaa ja noudattavat samaa rakennusperiaatetta kuin kadun varteen aiemmin rakennetussa rivitalossa. Ainoastaan rakennusten runkosyvyys poikkeaa leveydeltään ympäristön rakennuskannasta. Runkosyvyyden poikkeaminen alueen muusta rakennuskannasta ei muodostu kokonaisuudessa merkittäväksi, koska nyt toteutettavat rakennukset rajautuvat puistoalueisiin ja etäisyydet naapurirakennuksiin ovat 20-40 metriä.

Rakennuslupahakemuksen yhteydessä tulee vielä varmistaa rakennusten sopivuus ympäristöön julkisivujen osalta.

Poikkeaminen voidaan myöntää, koska vaikutukset ympäristöön ovat vähäiset ja aluekokonaisuuden arvo säilyy.

Toimivalta asiassa on kaupunginhallituksella.

Esityslistan liitteet

- ympäristökartta
- ajantasa-asemakaava
- asemapiirros

Esittelijä	Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää myöntää edellä esitetyin perustein poikkeamisen asemakaavassa osoitetun rakennusalueen rajan ylityksestä rivitalojen rakentamiseksi kiinteistöllä 734-9-13-3. 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	Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.
Tiedoksianto	Asianosainen Varsinais-Suomen ELY-keskus Maankäyttöpalvelut/ kaavoitus Rakennusvalvonta