

Poikkeaminen, 734-668-1-12

Kaupunkikehityslautakunta 19.09.2023 § 140
3256/10.03.00.03/2023

Valmistelija

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

Hakemus ja hanke

██████ hakee lupaa poiketa voimassa olevasta asemakaavasta kiinteistöllä 734-668-1-12. Poikkeamista haetaan kaavan osoittamasta asuinrakennuksen kerrosluvusta, sekä saunarakennuksen kattomuodosta ja sijainnista osittain rakennusalan rajan ulkopuolella.

Naapurien kuuleminen

Kaupunki omistaa naapurikiinteistöt. Kaupunki toteaa omistamiensa kiinteistöjen osalta, että sillä ei ole huomautettavaa poikkeamishakemuksesta.

Kaavallinen tilanne

Voimassa olevassa asemakaavassa (hyväks. 11.5.2020) alue erillispientalojen korttelialuetta AO. Tonteille on mahdollista rakentaa kaksi asuinrakennusta. Kerrosluvun osalta kaavassa on määräys ½kll, alleviivattu roomalainen numero osoittaa ehdottomasti käytettävän kerrosluvun. Rakentamista ohjaa yleiset määräykset: Rakennusten julkisivumateriaalina tulee käyttää laudoitusta. Laudoituksen tulee olla yhdensuuntaista sokkelista räystäääseen. Päärakennuksessa käytettävät värisävyt ovat harmaan eri sävyt mustaan asti ja vaaleat, taitetut keltaisen ja vihreänharmaan sävyt. Talousrakennuksissa voidaan käyttää myös kelta- tai punamultaa tai tervamaalia. Rakennuksissa tulee olla symmetrinen harjakatto, jonka kaltevuus on 27- 45 astetta. Talousrakennuksen kattokaltevuus voi olla loivempi. Kattomateriaalina tulee käyttää tummanharmaata tai mustaa saumapelti-, huopa- tai tiilikatetta. Räystäät tulee tehdä siroina avoräystäinä. Sokkeli- ja kivijalkarakenteissa sallitaan puhdasvalu- tai maalattu betonipinta, rappaus tai luonnonkivi. Rakennukset ja pihajärjestelyt tulee sovittaa olemassa oleviin maastonmuotoihin maanpinnan leikkauksia ja täyttöjä välttäen. Rakennuspaikkojen katualueisiin rajautuvat osat on rajattava istutuksin, rakennuksin tai aidoin. Alueen puusto, kasvillisuus ja maastonmuodot tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää. Kulkuväylien ja pysäköintipaikkojen pinnoitteena käytetään soraa, kivituhkaa tai laatoitusta. Terrassit voivat olla puuta tai kiveystä. Talousrakennukseen voidaan sijoittaa auton säilytyspaikka, sauna-, työ- ja varastotiloja tai sivuasunto. Talousrakennuksen tulee olla pitkänomainen, runkosyvyydeltään enintään 6 metriä ja harjan suunnan tulee olla pidemmän sivun suuntainen. Hulevedet tulee johtaa pois rakennusten läheisyydestä ja imeyttää tontilla tai johtaa ympäröivään maastoon. Autopaikkoja tulee osoittaa 2 ap. / asunto.

Hakijan kuvaus hankkeesta ja perustelut poikkeamiselle

Hakija on perustellut hakemustaan sillä, että rakennuksen harjakorkeus vastaa kaksikerroksisen rakennuksen harjakorkeutta ja tontti sijaitsee kadun päässä ja korkeammalla kuin viereiset tontit. Vaikka ympäristö rakentuisi kaksikerroksisilla rakennuksilla, niin tämän rakennuksen osalta ei tulisi vaikutelmaa siitä, että tämä rakennus olisi ympäristön rakennuksia matalampi. Tontin takaosaan sijoittuvan saunarakennuksen osalta poiketaan kattomuodosta. Saunarakennukseen toteutetaan 1-lappeinen katto. Rakennus on kooltaan pieni ja sijoittuu tontin takaosaan, jolloin näkyvyys ympäristöön on vähäinen.

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.

Asuinrakennus noudattaa kaavamääräyksiä muilta osin paitsi kerrosluvultaan. Poikkeaminen kerrosluvusta voidaan hyväksyä, koska rakennus jyrkän kattokaltevuuden ja kapean rynkosyvyyden takia muodostaa mittasuhteiltaan vaikutelman kaksikerroksisesta rakennuksesta. Rakennus noudattaa muuten julkisivuiltaan kaavamääräyksiä. Lisäksi tontin sijainti kadun päätteenä ja maastollisesti alueen korkeimmalla kohdalla puoltaa poikkeamista kaavan vaatimasta kerroskorkeudesta. Saunarakennus sijoittuu tontin takaosaan ja ylittää vähäisessä määrin rakennusalueen rajan ja poikkeaa kattomuodon osalta kaavan vaatimuksesta. Saunarakennus sijoittuu asuinrakennuksen taakse metsäisen tontin takaosaan, jolloin kattomuodosta poikkeaminen ei muodostu ympäristössä merkittäväksi.

Poikkeaminen voidaan myöntää, koska poikkeamisen edellytykset täyttyvät ja ympäristöön kohdistuvat vaikutukset ovat vähäiset.

Toimivalta asiassa on kaupunkikehityslautakunnalla.

Esityslistan liitteet

- ympäristökartta
- kopio ajantasa-asemakaavasta
- asemapiirros
- julkisivupiirustus

Esittelijä	Kaupunkikehitysjohdaja
Päätösehdotus	Kaupunkikehityslautakunta myöntää poikkeamisen voimassa olevassa asemakaavassa vaaditusta asuinrakennuksen kerroskorkeudesta ja saunarakennuksen kattomuodosta ja sijainnista osittain rakennusalan rajan ulkopuolella kiinteistöllä 734-668-1-12. 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. Jerina Wallius ilmoitti olevansa asiassa esteellinen yhteistyökumppanuuden vuoksi ja poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi klo 20.11, palasi klo 20.12.
Tiedoksianto	Asianosainen Varsinais-Suomen ELY-keskus Rakennusvalvonta Maankäyttöpalvelut/ kaavoitus