

Oikaisuvaatimus rakennuslupapäätöksestä 734-2023-401, 734-14-7-5

Rakennus- ja ympäristölautakunta 13.12.2023 § 127
5028/10.03.00.09/2023

Valmistelija

tarkastusinsinööri, Minna Vehmasto-Sulander, minna.vehmasto-sulander@salo.fi, 050-5177141

Taustaa

Kiinteistölle 734-14-7-5 on myönnetty rakennuslupa 734-2023-401. Rakennuslupa on myönnetty koko rakennuksen käyttötarkoituksen muutokselle, vanhan varastosiiven purulle ja sen tilalle rakennettavalle laajennukselle sekä uudelle talusrakennukselle:

Liike- ja tavaratalorakennus (4071 m²) muutetaan asuinrakennukseksi, joka sisältää 35 asuntoa.

Vanha varastosiipi sekä kattilahuone puretaan (388 m²).

Varastosiiven tilalle rakennetaan uusi asuinosa (laajennus 837 m²).

Uusi talusrakennus, jossa on ulkuvälinevarasto/ väestönsuoja ja autokatos (285 m²).

Henkilömäärät:

- Kerho- ja juhlatilat: max. 50 hlöä

- Kuntosali: max. 30 hlöä

Naapurien kuulemisessa rakennusluvan käsittelyn yhteydessä oikaisuvaatimuksen tehneet naapurit tekivät huomautuksia.

Huomautuksissa on kiinnitetty huomiota erityisesti rakentamiseen raja-alueella, uudisosan kuvaprnttiin julkisivuissa, varasto- ja huoltotoimintaan käytettävien korttelinosien näkösuojaukseen, asuntojen ikkunoiden avautumissuuntiin, kattuhuoneistojen rakentamiseen ja kattoikkunoihin sekä rakentamisajan käytänteisiin.

Museovirasto on lausunnossaan todennut, että kyseiset julkisivut printteineen soveltuvat uudisosaan, mutta sen toteuttamiseen tulee kiinnittää vielä huomiota ja selvittää mahdollisuutta toteuttaa kuva muulle julkisivumateriaalille kuten rapatulle tai betonipinnalle, tai esimerkiksi himmennetylle lasipinnalle. Uudisosa edustaa selkeästi tämän päivän arkkitehtuuria, ja vaikuttaa kuitenkin massoitteeltaan ja aukotuksiltaan riittävästi vanhaan tehdasrakennukseen sovitelta. Museoviraston lausunnossa ei ole mainintaa kattoikkunoista Ylhäistentien puolella uudisosassa.

Rakennuksen julkisivut ovat yleisväritykseltään vaaleita, kuten kaavamääräyksissä sanotaan.

Ikkunoiden avautumisen ilmansuunnat eivät vaikuta naapureihin. Ikkunat avautuvat länsi-luoteeseen ja pohjois-koilliseen. Länsi-aurinko pääsee paistamaan pihan puoleisiin osiin rakennusta. Kattoikkunoiden sijoittaminen Ylhäistentien puolen kattolapelle uudisosaan on kaupunkisuunnittelun tulkinnan mukaan mahdollista, mutta ei suojeltuun osaan. Kattohuoneistojen rakentaminen on kaavan mukaista.

Oikaisuvaatimus

██████████ kiinteistöltä 734-14-7-3 ja ██████████ kiinteistöltä 734-14-7-4 ovat tehneet oikaisuvaatimuksen rakennusluvasta.

He vaativat, että rakennuslupapäätös tulee kumota seuraavilta osilta:

1. Sellaisten asuntojen rakentaminen, jotka avautuvat pelkästään epäedullisiin ilmansuuntiin (luode-koillinen) eli hakemuksessa mainitut 7 huoneistoa ja sen lisäksi ullakkokerroksessa 5 huoneistoa.
2. Kattoikkunoiden rakentaminen Ylhäistentien puolelle.
3. Kerhotilan rakentaminen.
4. Uudisosa/ uudisosan julkisivumateriaali epäselvin määräyksin.

Kohteen asemakaava on vuodelta 2011, joten naapurien mielestä heidän pitäisi voida luottaa, että kaavamääräyksiä noudatetaan.

Naapurien mielestä kaavamääräyksessä puhutaan yksiselitteisesti rakennuksesta, eikä siinä puhuta erikseen laajennusosasta. Nykyinen tehdasrakennus ja sen laajennus muodostavat heidän käsityksensä mukaan rakennuksen, joten siihen ei sallittaisi kattoikkunoita Ylhäistentien suuntaan.

Naapurien mukaan kaikki 7 asuntoa, jotka avautuvat kaavassa kiellettyihin ilmansuuntiin (luode-koillinen) sekä kaikki ullakkoasunnot ovat siis kaavan vastaisia. Ullakkoasunnot avautuvat kaavan vastaisesti pääosin luoteen suuntaan.

Päätöksellä on naapurien mielestä heille huomattava merkitys. Kyseisten asuntojen ikkunat ja parvekkeet avautuvat kaikki suoraan naapurikiinteistöjen etupihoille.

Naapurit kyseenalaistavat, onko kysymyksessä ylipäättään vähäisenä pidettävä poikkeaminen kaavamääräyksistä. Poikkeaminen ei ole vähäistä, mikäli rakennuksen ominaisuuksia koskeva poikkeaminen merkitsee rakentamiselle asetettujen keskeisten vaatimusten syrjäytymistä.

Naapurien mielestä rakennuslupapäätöksessä ei ole lainkaan perusteltu, miten/ millä tavalla myönnetty poikkeamiset edistäisivät asemakaavan ja sen suojelutavoitteiden toteutumista sekä olemassa olevan rakennuksen tarkoituksenmukaista käyttöä tai hyödyntämistä. Päätös ei sisällä myöskään erityistä syytä poikkeamiselle.

Ylhäisten sisustustehtaan matalan osan purkaminen ja sen korvaaminen korkealla uudisosalla aiheuttaa naapureiden mielestä tarpeetonta ja merkittävää maisemahaittaa. Lisäksi liikenteen moninkertaistuminen Harjunkadulla haittaa olennaisesti heitä naapurikiinteistöjen omistajina.

Julkisivumateriaali ei voi olla kiiltävä naapurien mielestä, koska tällöin riskinä on, että auringonvalo heijastuu lasista ja aiheuttaa heille naapureina tarpeetonta haittaa. Myös Museoviraston lausunnossa on kiinnitetty huomiota uudisosan julkisivumateriaaliin ja siihen, että se ei saa olla kiiltävää materiaalia.

Naapurien mielestä rakennuslupa onkin sisällytettävä selkeät määräykset julkisivumateriaalista. Ei ole riittävää, että rakennusluvassa on ainoastaan kehoitus ottaa Museoviraston lausunto huomioon.

Rakennukseen suunnitellut kerho- ja juhlatilat aiheuttavat naapurien mielestä haittaa heille ja lisääntynyt paikoitustarve tulisi ottaa huomioon parkkipaikkojen lukumäärässä.

Rakennuslupa on nyt myönnetty vähäisenä poikkeamisena, joka on naapurien mielestä virheellinen menettely ja vaatisi varsinaisen poikkeamispäätösmenettelyn.

Hankkeeseen ryhtyvän (hakijan) kuuleminen

Rakennuksen julkisivussa Ylhäistentien puolella ja kaakkoispäädyssä ei ole parvekkeita, ei muutoksia ikkuna-aukotuksessa eikä ikkunoiden puitejaossa. Suojellun rakennuksen Ylhäistentien puoluisella kattolapella ei suunnitelmassa ole kattoikkunoita tai -lyhtyjä. Kattolapteen muoto ja korkeusasema eivät muutu.

Oikaisuvaatimuksessa mainitut asunnot avautuvat tarkemmin länsiluoteeseen tai länsiluoteeseen ja pohjois-koilliseen. Suojellussa julkisivussa ja asuntojen alaosassa sijaitsevat ikkunat ovat kooltaan 12 x 6 tai 12 x 5 eli 0,72 m² - 0,6 m² ja koskevat kolmea asuntoa ja näissä yhteensä kahta makuuhuonetta. Nykykäytännön mukaisesti rakennusvalvontojen noudattaman TopTen-kortiston ohjeistus mahdollistaa huoneeseen otettavan luonnonvaloa myös toisen tilan kautta.

Koska kyseessä on olemassa oleva rakennus ja julkisivuiltaan osittain suojeltu rakennus, on suunnittelu ja toteutus tehtävä nykyisen rakennuksen mukaisesti ja suojelua kunnioittaen. Tämä johtaa joissakin tapauksissa pieniin kompromisseihin, joita nyt on tehty kahden makuuhuoneen osalta. Poikkeaminen kaavamääräyksestä on vähäinen ja perusteltavissa olemassa olevan ja julkisivuiltaan osittain suojellun rakennuksen ehdoilla tapahtuvasta muutoksesta.

Suuri osa ikkunoista avautuu toisiin suuntiin. Kyseinen kaava sallii nimenomaan asuntorakentamisen, joten tehdasrakennuksen tuleva muutos asuntokäyttöön ei ole kaavan vastaista rakentamista.

1977 rakennetun varastorakennuksen muuttaminen asumiskäyttöön ei ole järkevää eikä varastorakennuksen muoto, materiaali ja ilme vastaa mitenkään suojellun osan ilmettä. Varastorakennuksen purkamista ei kaavassa ole kielletty. Uudisosa tulee olemaan täsmälleen vanhan tehdasrakennuksen korkuinen, niin harja- kuin räystäskorkeuksiltaan. Purettavan varastorakennuksen kohdalla on kaavassa merkintä Ilu2/3 ja uusi rakennus noudattaa kyseistä kaavamääräystä. Asukasliikenne Leipätehtaan tontille tulee tonttiliittymästä, joka sijaitsee ennen oikaisuvaatimuksen esittäneiden kiinteistöjen tonttiliittymiä, joten asukasliikenne ei muuta olennaisesti naapureiden omaa asukasliikennettä.

Asemakaavamääräyksen mukaan ”Rakennusten julkisivujen tulee olla yleisväritykseltään vaaleita”. Suunnitelma on väritykseltään kaavamääräyksen mukainen. Jatkosuunnittelu ja toteutus noudattaa Museoviraston lausuntoa.

Rakennukseen suunnitellut kerho-, harrastus- ja juhlatilat ovat vain asukkaiden käytössä. Kyseessä ei siis ole ulkopuolisille tarkoitetuista tiloista, joten kyseiset tilat eivät lisää liikennettä tai pysäköintitarpeita lainkaan. Tonttiliittymät sijaitsevat nykyisillä paikoillaan ja kaavan mukaisilla sijainneilla. Tontin autopaikoista 2/3 sijaitsee Ylhäistentien puolella.

Rakennusvalvonnan selvitys

Maankäyttö- ja rakennuslaista otteita:

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 175 §:n mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi 171 §:ssä säädetyin edellytyksin ja rajoituksin myöntää rakennusluvan, kun kysymys on vähäisestä poikkeamisesta rakentamista koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

MRL 171 §:n mukaan kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyistä tai sen nojalla annetuista rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

- 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.

Asemakaavamääräykset:

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Rakennuksen julkisivussa Ylhäistentien puolella ja kaakkoispäädyssä ei sallita parvekkeita eikä muutoksia ikkuna-aukotuksessa tai puitejaossa.

Ylhäistentien puoleiselle kattolapelle ei sallita kattoikkunoiden tai -lyhtyjen rakentamista ja kattolape on tällä puolella säilytettävä nykyisessä muodossaan ja korkeusasemissaan.

Lounaispäädyn laajennusosan räystäs- ja harjakorkeuden tulee olla yhtenevät olemassa olevan rakennuksen kanssa.

Asunnot eivät saa pääosin avautua pelkästään epäedullisiin ilmansuuntiin (luode-koillinen).

Rakennusten julkisivujen tulee olla yleisväritykseltään vaaleita. Tontilla saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi enint. 7,5 % tontin kerrosalasta autotalli-, autokatos- tai varastotilaa asemakaavassa a-merkitylle alueelle.

Varasto- ja huoltotoimintaan käytettävät korttelinosat on näkösuojattava istutuksilla tai maalatuilla aidoilla.

Kaupunkisuunnittelun kommentteja liittyen asemakaavaan – kommentteissa on mukana otteita Ylhäisten tehtaan asemakaavan muutoksen kaavaselosteesta 11.5.2011:

Kaavaselosteessa ilmenee, että kaavamääräysten tarkoituksena on ollut suojella Ylhäistentien julkisivua olemassa olevien rakennusten osalta. Suunnitelmissa ollaan tämä huomioitu ja saatu silti muodostettua laadukasta ja monikäyttöistä tilaa, kaavan tavoitteiden mukaisesti. Huomion arvoista on myös, että kaavamääräysten lauseessa on käytetty sanoja ”Rakennuksen.... tällä puolella säilytettävä.” Kaavoituksen tulkinta on, että lauseen muotoilu viittaa suoraan jo olemassa olevaan rakenteeseen.

”Suojelumerkinnän rajauksella halutaan säilyttää Ylhäisten tehtaan vanhimman osan julkisivu kaikilta osiltaan täysin nykyisellään. Kaavamääräyksellä AL- 23 rajataan rakentamista muilla rakennuksen osilla. Määräyksen rajoituksilla varmistetaan, että tulevaisuudessakin rakennuksen ulkomuoto räystäs- ja harjakorkeuksineen tulee säilymään nykyisellään. Suojelun ulkopuolelle jätetyillä julkisivun osilla halutaan antaa kuitenkin esim. parvekkeiden tai kattoikkunoiden rakentamismahdollisuus rakennuksen länsipuolelle. Rakennuksen kerroksellisuus ja yhtenäinen ulkomuoto ovat tärkeä osa kokonaisuutta, kuten myös monipuoliset ja joustavat käyttömahdollisuudet tulevaisuudessa.”

Edellä mainituin syin kaavamääräysten lause ”Rakennuksen Ylhäistentien puoleiselle kattolapelle ei sallita kattoikkunoiden tai -lyhtyjen rakentamista ja kattolape on tällä puolella säilytettävä nykyisessä muodossaan ja korkeusasemissaan” ollaan lisätty AL-23 kaavamääräyksen eikä suojelumerkinnän yhteyteen. Tulkintana kaavoituksessa pidetään, että tarkoitus on ollut suojella olemassa olevia rakenteita ja niiden ulkomuotoa, räystäitä ja harjakorkeutta.

Sen lisäksi laajennusosaan on otettu erikseen kantaa kaavamääräyksessä ”*Lounaispäädyn laajennusosan räystääs- ja harjakorkeuden tulee olla yhtenevät olemassa olevan rakennuksen kanssa*”.

Tällöin ei ole käytetty muotoilua rakennus vaan nimenomaan viitattu laajennusosaan. Lause olisi ollut erikseen turha, jos määräys ”...säilytettävä nykyisessä muodossaan ja korkeusasemissaan” olisi viitannut myös lisäosan rakentamiseen.

”Asunnot eivät saa pääosin avautua pelkästään epäedullisiin ilmansuuntiin (luode–koillinen).”

Kaava määräyksen tarkoituksena on ollut varmistaa laadukkaiden ja erikokoisten asuntojen muodostumisen. Määräyksen liian kirjaimellinen tulkinta ohjata huonoon asutosuunnitteluun, eikä ole siis kaavan tavoitteiden mukaista. Tämä ongelma on haluttu estää jo kaavan suunnittelun vaiheessa, kuten rakennusvalvonnan lausunnosta käy ilmi ja siksi määräykseen on lisätty sana ”pääosin”.

Suunnitelmassa asunnot on esitetty laadukkaina, kapearunkoisina ja niissä on paljon ikkunapinta-alaa. Kapearunkoisuuden lisäksi ilmansuunnan määräys on tulkinnanvarainen, sillä mikään asunto ei ole juuri kohtisuoraan ”vain luode- kaakkoisuuntaan” vaan esimerkiksi länsi- aurinko pääsee paistamaan pihan puoleisiin osiin rakennusta. Kaavoituksen tulkinta on, että mikään asunto ei siis ”pääosin” avaudu ”pelkästään” epäedullisiin ilmansuuntiin.

Yhteenveto

Rakennusluvan kohteena olevaan rakennukseen ei ole suunniteltu asuntoja, joiden ikkunat avautuisivat pääosin pelkästään luode-koilliseen. Asunnot ovat valoisia rakennuksen kapean runkosyvyyden ja suuren ikkunapinta-alan vuoksi. Lännen suuntainen aurinko pääsee paistamaan pihan puoleisiin osiin rakennusta. Vain kahdessa asunnossa pohjoiskainalossa on muutama ikkuna vain luoteeseen päin. Ikkunoiden avautumissuuntaa on käsitelty vähäisenä poikkeamana.

Kiinteistön rakennusoikeutta on vielä jäljellä laajennuksenkin jälkeen. Ullakkokerrokseen on mahdollista rakentaa huoneistoja kaavamerkinnän Ilu2/3 perusteella. Ullakkokerroksen kerrosalan ylitys 4 % hyväksytään vähäisenä poikkeamana.

Kattoikkunoiden rakentaminen on mahdollista Ylhäistentien puolelle uudisosaan, koska suojele koskee vain olemassa olevaa vanhaa Ylhäistentien puoleista julkisivua. Ylhäistentien puoleiselle kattolapelle ei sallita kattoikkunoiden tai -lyhtyjen rakentamista ja kattolape on tällä puolella säilytettävä nykyisessä muodossaan ja korkeusasemissaan. Koska matala laajennusosa voidaan purkaa ja rakentaa tilalle saman korkuinen uudisosa kuin suojeltuosa on, siihen voidaan tehdä kattoikkunat.

Rakennuksen kellarikerrokseen tulevat kerho- ja juhlatilat on tarkoitettu vain asukkaiden omaan käyttöön, joten paikoitusta ei tarvitse lisätä.

Kaavamääräyksissä edellytetysti rakennuksen julkisivut ovat yleisväritykseltään vaaleita, jonka lisäksi rakennuslupamääräysten mukaisesti hankkeessa tulee huomioida museoviraston, kaupunkisuunnittelun ja pelastusviranomaisen lausunnot. Uudisosan julkisivumateriaalia ja kuva-aihetta valittaessa otetaan huomioon museoviraston lausunto, jossa edellytetään vuoropuhelua Salon kaupunkisuunnittelun ja Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon kanssa. Rakennuslupamääräystä on pidettävä riittävänä ja selkeänä.

Hankekokonaisuus huomioon ottaen haettuja poikkeuksia kaavamääräyksistä on pidettävä luonteeltaan vähäisinä. Vähäisistä poikkeuksista huolimatta hanke noudattaa pääosin voimassa olevaa asemakaavaa. Asemakaavasta voidaan vähäisessä määrin poiketa, sillä hankkeen katsotaan edistävän asemakaavan ja sen suojelutavoitteiden toteutumista sekä olemassa olevan rakennuksen tarkoituksenmukaista käyttöä ja hyödyntämistä. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennustaiteellisesti arvokkaiden ja kaupunkikuvan kannalta merkittävien julkisivujen luonne säilyy. Tällä lupapäätöksellä katsotaan Ylhäisten tehtaan asemakaavan tarkoittaman rakennuksen suojelun hyvin toteutuvan.

Esittelijä	Rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja
Päätösehdotus	<p>Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää hylätä rakennusluvasta 734-2023-401 tehdyn oikaisuvaatimuksen valmistelusta ilmenevin perustein.</p> <p>Asemakaavan mukainen rakentaminen aiheuttaa väistämättä muutoksia tiiviisti rakennetussa kaupunkikuvassa. Muutokset ovat kohtuullisia huomioon ottaen kaavan edellyttämät odotukset tulevasta rakentamisesta.</p> <p>Sovelletut oikeusohjeet ja päätöksen perustelut ilmenevät valmistelusta. Päätökseen tyytymätön voi hakea muutosta Turun hallinto-oikeudesta (hallintovalitus) päätökseen liitettävän muutoksenhakuohjeen mukaisesti.</p>
Päätös	Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.
Tiedoksianto	Asianosaiset