

Poikkeaminen 734-25-11-2

Kaupunginhallitus 22.01.2024 § 7
93/10.03.00.03/2024

Valmistelija

Kaavoitusarkkitehti Elisa Tegel, elisa.tegel@salo.fi, 02 778 5105

Hakemus ja hanke

███ ja ███ hakevat lupaa poiketa voimassa olevasta asemakaavasta kiinteistöllä 734-25-11-2. Poikkeamista haetaan kaavan osoittamasta harjansuunnasta ja kattokaltevuudesta sekä autopaikkojen sijoittamisesta osittain istutettavalla alalle.

Naapurien kuuleminen

Hakija on kuullut naapurikiinteistöjen (734-25-11-1, 734-412-1-94, 734-412-1-66, 734-412-1-67, 734-25-12-1 ja 734-25-12-10) omistajat eikä heillä ollut huomautettavaa poikkeamishakemuksesta. Kaupunki toteaa omistamiensa kiinteistöjen Purolanpuisto ja katualueen osalta, että sillä ei ole huomautettavaa poikkeamishakemuksesta.

Kaavallinen tilanne

Voimassa olevassa asemakaavassa (hyväks. 2.1.1995) alue on erillispientalojen korttelialuetta AO-39. Rakennusta ei saa sijoittaa 4 m lähemmäksi naapuritontin rajaa. Rakennukset tulee varustaa harjakatolla. Ullakkoa ja maanpäällistä kellarikerrosta ei sallita. Autopaikkavaatimus on 1 ap/huoneisto tai vähintään 1 ap/100 ha-m². Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan on $e=0,25$ ja kattokaltevuus 1:3. Suurin mahdollinen kerrosluku on II. Tontin itäosaan kadun varteen on osoitettu istutettava alue. Tontti rajautuu pohjoisessa, lännessä ja etelässä omakotitontteihin ja itäpuolella Purolanpuistoon sekä Lähteenojankatuun.

Sirkkulan (25) kaupunginosan kortteleiden 1-19 ja 22-30 suunnittelua koskevissa erityisohjeissa edellytetään, että 1) Rakennuslupavaiheessa tulee tontista esittää n. 5 metrin ruudukkoon laadittu pintavaaaituskartta, 2) Kateaineen värin tulee koko alueella olla sävyltään tumma, 3) Rakennuspaikan maaperän laatu tulee selvittää luotettavasti. Perustamistapaa koskevat rakennesuunnitelmat tulee hyväksyttää hyvissä ajoin ennen perustustöihin ryhtymistä 4) Lisäksi on päämassan sijoittelussa (harjan suunta) pyrittävä noudattamaan 27.7.1994 päivättyä havainnepiirrosta.

Erityisohjeissa mainitussa havainnepiirroksessa harjansuunta on tontilla 734-25-11-2 itä-länsisuuntainen.

Hakijan kuvaus hankkeesta ja perustelut poikkeamiselle

Hakija on perustellut hakemustaan sillä, että tontti on haastava ja asunnon sijoittaminen muuten on mahdotonta.

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 harjansuunnaltaan ja kattokulmaltaan sekä pieneltä osin autopaikkojen sijoittamisella istutusalueelle.

Poikkeaminen harjansuunnasta voidaan hyväksyä, koska asuinrakennuksen pääikkunat eivät asemapiirroksen perusteella avaudu naapuritonttien asuinrakennusten kanssa samaan näkymälinjaan. Tontin länsiosaan jää suojaavaa kasvillisuutta. Olevaa maanpintaa joudutaan jonkin verran poistamaan ja toisaalta täyttämään, mutta tontin länsiosa säilyy puustoisempana kuin jos rakennuksen harjansuunta olisi kaavan erityisohjeiden mukaisesti itä-länsi suuntainen.

Poikkeaminen kattokulmasta voidaan hyväksyä, koska asuinrakennus sijoittuu lähiympäristöönsä kohtaan, jossa on rakennuksia eri aikakausilta. Alempana rinteessä Lähteenojankadun varrella on 2000-luvun alun omakotirakennuksia 1:3 kattokulmalla. Tontin alapuolella rinteessä on kaksi 1960-luvun rakennusta ja ylempänä rinteessä rintamamiestalo, jotka on kaikki toteutettu noin 1:2 kattokulmalla. Tontin 734-25-11-2 asuinrakennus 1:2 kattokulmalla sijoittuisi näiden kahden asuinrakennustyyppin keskelle ja sopii siten ympäristöönsä. Poikkeaminen ei muodostu ympäristössä merkittäväksi.

Poikkeaminen autopaikkojen sijoittamisesta osittain istutettavalle alueelle voidaan hyväksyä, koska tontin muoto ja maaston jyrkkyys huomioiden sijainti on järkevä ja säästää suuremmilta maaston muotoiluilta tai kasvillisuuden poistolta muualla tontilla.

Tontti on jyrkkä rinnetontti, joten maisemointiin tulee kiinnittää erityistä huomiota. Perinteiset ja kestävät kotimaiset puu- ja pensaslajit ovat suositeltavia.

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

Toimivalta asiassa on kaupunginhallituksella.

Esityslistan liitteet

- ympäristökartta
- kopio ajantasa-asemakaavasta
- asemapiirros
- pohjapiirustus
- julkisivupiirustus ja leikkaus

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus myöntää poikkeamisen voimassa olevassa asemakaavassa vaaditusta asuinrakennuksen kaavan osoittamasta harjansuunnasta ja kattokaltevuudesta sekä autopaikan sijoittamisesta osittain istutettavalla alalla kiinteistöllä 734-25-11-2.

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
Rakennusvalvonta
Maankäyttöpalvelut/ kaavoitus

Liitteet

- Liite 1 734-25-11-2 - Ympäristökartta
- Liite 2 734-25-11-2 - Kopio ajantasa-asemakaavasta
- Liite 3 734-25-11-2 - Asemapiirros
- Liite 4 734-25-11-2 – Pohjapiirustus
- Liite 5 734-25-11-2 – Julkisivupiirustus ja leikkaus