

Poikkeaminen, 734-9-11-9 Enola

Kaupunginhallitus 12.02.2024 § 43
5488/10.03.00.03/2023

Valmistelija

Kaavoitusarkkitehti Eeva Huittinen, eeva.huittinen@salo.fi, 02 778 5101

Hakemus ja hanke

Hakija [REDACTED] on hakenut poikkeamista kiinteistölle 734-9-11-9. Hankkeessa poiketaan rakennusoikeudesta, rakennusalasta ja kaavamääräyksistä, jotka liittyvät rakennuksen rakentamiseen yhteneväisesti viereisen rakennuksen kanssa.

Kiinteistön pinta-ala on 1246 m². Voimassa olevan asemakaavan mukaan tontilla rakennuksen suurin sallittu pohjan pinta-ala on 300 m² ja kokonaisrakennusoikeus 600 m². Tontilla on ollut huonokuntainen II-kerroksinen pienkerrostalo. Rakennuksen kerrosala oli 144 k-m² ja rakennuksessa oli 4 asuntoa. Rakennukseen on haettu purkamislupaa, joka on hyväksytty keväällä 2023 ja rakennuksen purkutyöt alkoivat talvella 2023 ja rakennus on jo lähes purettu.

Hankkeessa, johon poikkeamista haetaan, tontille on tarkoitus rakentaa II-kerroksinen rivitalo. Rivitaloon on suunniteltu rakennettavaksi 5 kpl kaksikerroksisia noin 110 m² asuntoa, joissa kussakin olisi 3-5 huonetta, keittiö ja sauna. Uuden rakennuksen kerrosala olisi suunnitelmien mukaan 624 k-m², joista rakennusoikeuteen laskettavaa alaa olisi 600 k-m². Lisäksi tontille sijoittuisi autokatos ja varasto.

Kaavassa autopaikkojen määräksi ollaan määritetty 1ap/ asunto. Hankkeessa 24 k-m² varastorakennuksen yhteyteen rakennettaisiin 5 katettua autopaikkaa ja 3 kattamatonta autopaikkaa. Autokatoksen rakennusalaksi tulisi suunnitelmien mukaan 92 k-m².

Naapurien kuuleminen

Kaupunki on kuullut naapurikiinteistöt 734-9-11-7, 734-9-11-8, 734-9-11-10, 734-9-11-12 ja 734-9-11-11. Kaupungille ei ole saapunut muistutuksia poikkeamiseen liittyen. Kiinteistö 734-20-1-11 on Salon kaupungin omistuksessa. Kaupunki toteaa omistamansa kiinteistön osalta, että sillä ei ole huomautettavaa poikkeamishakemuksesta.

Kaavallinen tilanne

Asemakaava

Alue on vuonna 1963 hyväksytyssä asemakaavassa asuntokerrostalojen korttelialue (AK-8). Kerroskorkeus II ja rakennuksen suurin sallittu pohjan pinta-ala on 300m² ja kokonaisrakennusoikeus 600m².

Rakennus, jonka rakennusala ulottuu tontin rajalle ja yhtyy naapuritontin vastaavaan rakennusalaan, on rakennettava yhteen naapuritontin rakennuksen kanssa noudattaen samoja leveys- ja korkeusmittoja, kattokaltevuutta, kateainetta, räystäsmuotoa ja julkisivupintakäsittelyä. Palomuurit eivät saa kohota kattopintaa korkeammalle. Rakennuksen rajapäätty on varustettava kattoräystäällä ja käsiteltävä julkisivupinnan tapaan, jos naapuritontin yhteen rakennettavaa rakennusta ei tehdä samanaikaisesti. Asuntotonteilla on osoitettava vähintään yksi autopaikka kutakin asuntoa kohti.

Hakijan perustelut

Rakennusoikeus ylitetään 24 m² eli n.4%.
Rakennusalueen raja ylitetään enimmillään 2,8m.

Rakennus tehdään korkeampana, kuin naapurirakennus, johon ko. rakennus rakennetaan kiinni.

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 aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Suunnitelmassa esitetty rakennusoikeuden ylitys olisi, hakijan laskelmista poiketen, varaston 24 k-m² ja autokatoksen 92 k-m² verran eli yhteensä 116 k-m² eli n.19 %. Laskennallisesti esitetty rakennusoikeuden ylitys tarkoittaa rakennustehokkuudessa muutosta nykyisestä $e=0,48$ tehokkuuteen noin $e=0,58$, mikä on asuinalueella edelleen alhainen tehokkuus. Asuinrakennusoikeus ei itsessään ylitä sallittua rakennusoikeutta, kun otetaan huomioon seinän paksuudesta tehtävä vähennys (käytettävä rakennusoikeus 600 m², haettu rakennusoikeus 624 m² - seinän vähennys 24 m² = 600 m²). Voimassa olevassa kaavassa rakennusoikeus on määritelty vain rakennukselle ja rakennusalalle. Kaavassa ei ole erikseen osoitettu rakennusoikeutta autokatoksille tai varastorakennuksille. Uusissa kaavoissa Salossa autokatosten ja varastojen rakentaminen ei useinkaan syö käytettävää rakennusoikeutta vaan ne saa rakentaa kaavassa asetetun rakennusoikeuden lisäksi. Tästä syystä esitettyä rakennusoikeuden ylitystä voidaan pitää perusteltuna ja kaavoituksen tavoitteiden mukaisena.

Uusi rakennus ylittää suunnitelmien mukaan rakennusalan. Rakennusala on merkitty niin, että se on juuri rakennusoikeuden kokoinen, eikä esim. seinävähennystä ole rakennusalan muodostamisessa huomioitu. Lisäksi naapurirakennus, johon uusi rakennus on tarkoitus rakentaa kiinni, on myös osittain rakennettu rakennusalan ulkopuolelle. Kuten aiemmin on jo mainittu rakennus ei ylitä sallittua rakennusoikeutta, vaikka pinta-alaltaan rakennusalan ylittääkin. Rakennusalan ylitys myös mahdollistaa pohjaratkaisultaan laadukkaiden asuntojen muodostumisen.

Kiinteistöllä voimassa oleva asemakaava on vahvistettu ennen nykyistä, vuoden 2000 alussa voimaan tullutta maankäyttö- ja rakennuslakia. Asemakaavassa on määräys, jossa sanotaan, että *"Rakennus, jonka rakennusala ulottuu tontin rajalle ja yhtyy naapuritontin vastaavaan rakennusalaan, on rakennettava yhteen naapuritontin rakennuksen kanssa noudattaen samoja leveys- ja korkeusmittoja "* tästä määräyksestä halutaan poiketa rakennuksen korkeuden osalta ja vähäisessä määrin leveyden osalta.

Voimassa olevassa asemakaavassa ollaan haluttu, että rakennukset rakennetaan vierekkäin ja mittasuhteiltaan sekä massoitteiltaan yhteneväisesti. Sittemmin suositukset asuntojen huonekorkeuksien suhteen ovat hieman muuttuneet. Nykyisissä määräyksissä sanotaan, että asuinkerrostaloissa kerroskorkeuden pitää olla vähintään 3 metriä (asetus asuin, majoitus- ja työtiloista 1008/2017 § 11) ja muissa tapauksissa

huonetilan korkeus vähintään 2.5 metriä, pientalossa sallitaan 2,4 metrin huonekorkeus (asetus asuin, majoitus- ja työtiloista 1008/2017 § 4).

Tässä kohteessa suunnitelmassa on esitetty, että kerroskorkeus olisi 3 metriä ja huonetera noin 2.7 metriä. Vaikka tässä kohteessa sisätilan korkeutta laskettaisiin 2.5 metriin, eivät vesikatot siltikään kohtaisi, sillä tasoero julkisivuissa olisi edelleen noin 0.9 m. Kerroskorkeuden lisäksi nykyiset määräykset mm. lämmöneristysten suhteen ovat tiukentuneet ja tarvittava eristepaksuus ja sen vaatima tilantarve on kasvanut yläpohjassa. Yhteneväisen vesikatkon rakentaminen olemassa olevan rakennuksen kanssa samaan tasoon on käytännössä nykymääräyksiin mahdotonta.

Voimassa olevassa kaavassa on myös kaavamääräys ”*Palomuurit eivät saa kohota kattopintaa korkeammalle.*”

Palomuuuri on yleensä seinä, joka estää määrätyn ajan palon leviämistä sen toiselle puolelle ja kestää riittävän luotettavasti siihen liittyvien rakennusten tai niiden osien sortumisen. Palomuuuri tulee yleensä kysymykseen silloin, kun esimerkiksi rakennetaan kiinni eri tontilla tai rakennuspaikalla olevaan rakennukseen, kuten hakemuksessa on tarkoitettu. Teoriassa palomuurit pystytään vaakakatkolla toteuttamaan niin, ettei palomuuuri nouse kattopinta-alaa juurikaan korkeammaksi, mutta koska uutta rakennusta ei pysty toteuttamaan naapuritalon korkuisena edellä mainituin syin ei määräystä voida täysin toteuttaa. Paloteknisistä syistä palomuurin pitää ulottua uuden talon vesikatteeseen saakka.

Johtopäätöksenä on, että poikkeamista massan korkeudesta ja kaavamääräyksistä voidaan pitää täysin perusteltuna. Poikkeamisen erityisenä syynä voidaan pitää asuinympäristön sekä kaupunkikuvan parantamista, kun vanha jo huonoon kuntoon päässyt rakennus on purettu ja tilalle tehdään uusi suunnitelmien mukainen rivitalo.

Poikettavalla alueella ei ole luonnonsuojeluun tai rakennettuun ympäristöön liittyviä tavoitteita. Kiinteistöllä ei ole tiedossa rakennetun ympäristön suojelukohteita.

Poikkeaminen voidaan myöntää rakennusalaista, rakennusoikeudesta ja määräyksistä rakennuksen korkeuden ja palomuurin suhteen II-kerroksisen rivitalon rakentamiseksi liitteenä olevien suunnitelmien periaatteiden mukaisesti. Ehtona on, että noudatetaan kaavamääräystä rakentaa rakennus yhteen naapuritontin rakennuksen kanssa ja huomioidaan suunnitellussa määräys yhtenevästä räystäsmuodosta, katemateriaalista ja julkisivunpinnan käsittelyssä

Haettu poikkeaminen ei päätöksessä asetetuilla ehdoilla aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteutumiselle tai alueen käytön muulle järjestämiselle. Rakentaminen ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteita eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Poikkeaminen ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Toimivalta asiassa on kaupunginhallituksella.

Esityslistan liitteet

- 734-9-11-9 – asemapiirustus
- 734-9-11-9 – Helsingintie 58, Rakennuspiirustus
- 734-9-11-9 – Ympäristökartta
- 734-9-11-9 – Kopio ajantasa-asemakaavasta

Päätösehdotus	Kaupunginhallitus myöntää poikkeamisen kiinteistön 734-9-11-9 rakennusoikeudesta, rakennusalasta ja kaavamääräyksistä, jotka liittyvät rakennuksen rakentamiseen yhteneväisesti viereisen rakennuksen kanssa. 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