

Poikkeaminen 734-640-1-390

Kaupunginhallitus 25.03.2024 § 99
5428/10.03.00.03/2023

Valmistelija

maankäyttöinsinööri Anne Villberg, anne.villberg@salo.fi, 044 778 5100,
asemakaavapäällikkö Virpi Elovaara, virpi.elovaara@salo.fi, 044 778 5100

Hakemus ja hanke

Kiinteistön 734-640-1-390 omistaja Oy Tykömarin Ab hakee lupaa saada poiketa kaavassa määritellystä saunan rakennusalueesta. Hakijan tavoitteena on rakentaa 77m² saunarakennus. Kaava mahdollistaa 180m² suuruisen yksikerroksisen saunarakennuksen rakentamisen. Hakija on perustellut poikkeamishakemustaan sillä, että satamatoimintojen toteutumisen kannalta kaavaan merkitty rakennusala on ollut käytännössä välttämätöntä ottaa satamatoimintojen käyttöön, jolloin saunarakennukselle on tarpeen löytää parempi paikka. Kiinteistö sijaitsee valtakunnallisesti merkittävässä kulttuuriympäristössä Teijon ruukkialueella.

Museovirasto on ennen poikkeuslupahakemusta aiemman suunnitelman perusteella lausunut, että rakennusta tulee madaltaa sekä huomioida kattokulman määrittelyssä lähialueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaissa rakennuksissa yleisimmin käytetyt kattokulmat. Hakija hakee poikkeusta myös tästä kattokulmaa koskevasta vaatimuksesta.

Hakija on perustellut hakemustaan sillä, että valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön raja-alue on ohjeellinen, uusi rakennus kytkeytyisi läheisiin teollisuusrakennuksiin ja että näkyvyys kulttuuriympäristön rakennuskantaan on vähäinen. Hakijan mukaan kyseessä oleva alue ei ole todellisuudessa liittynyt historiallisen Teijon ruukkiympäristön toimintaan.

Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon ja ELY-keskuksen lausunnot

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo on 31.5.2023 antanut pyynnöstä rakennusvalvonnalle seuraavan lausunnon:

”Hakemuksessa ei ole perusteltu, miksi rakennus on sijoitettu asemakaavan rakennusalueesta poikkeavasti. Rakennus poikkeaa asemakaavasta myös korkeudeltaan. Vastuumuseon näkemyksen mukaan rakennuksen toteutuksessa tulee huomioida kaavan ohjaus ja rakennus tulee toteuttaa yksikerroksisena. Ulkoasultaan rakennus tulee sovitaa esitettyä paremmin valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön, esimerkiksi yhdenmukaistamalla aukotuksia sekä huomioimalla kattokulman määrittelyssä lähialueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaissa rakennuksissa yleisimmin käytetyt kattokulmat.”

Lausunnon perusteella hakija on madaltanut parvikerrosta siten, että parven korkeus on kauttaaltaan alle 160cm, jolloin rakennus on virallisesti yksikerroksinen.

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo on 6.3.2024 antanut pyynnöstä kaupunkisuunnittelulle seuraavan lausunnon:

”Rakennuksen madaltaminen suunnitelman mukaisesti ei vastuumuseon näkemyksen mukaan ole riittävä toimenpide rakennuksen sovitamiseksi

ympäristöönsä. Rakennus, jossa ikkunat sijoittuvat kahteen kerrokseen, ei ilmeeltään vastaa kaavan sallimaa yksikerroksista saunaa, vaan rakennusta tulee edelleen madaltaa. Vastuumuseo on aiemmin kiinnittänyt huomiota myös muun muassa tarpeeseen yhdenmukaistaa aukotuksia ja muuttaa kattokulmaa vastaamaan lähialueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaissa rakennuksissa yleisimmin käytettyjä kattokulmia eli jyrkentää kattokulmaa selvästi. Näin ei kuitenkaan ole tehty, vaan aukotukset ja kattokulma ovat ennallaan. Vastuumuseo katsoo, että suunnitelmia ei ole muokattu aiemman lausunnon mukaisesti eikä rakennus ole kaavan yleisten määräysten mukaisesti riittävästi valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön sovitettu, joten suunnitelmia tulee vielä muuttaa. Rakennusosalasta poikkeamisen osalta vastuumuseolla ei ole huomautettavaa.”

ELY-keskus on 7.3.2024 antanut pyynnöstä kaupunkisuunnittelulle seuraavan lausunnon:

”ELY-keskuksella ei ole hakemuksesta huomautettavaa luonnonsuojelun näkökulmasta. Kulttuuriympäristön osalta ELY-keskus viittaa Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon lausuntoon ja toteaa, että suunnitelmaa on kehitettävä paremmin ympäristöönsä sopeutuvaksi. Rakennusluvan käsittelyn yhteydessä tulee kuulla alueellista vastuumuseota, jotta rakennuksen sovittamisesta valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön voidaan varmistua.”

Naapurien kuuleminen

Kaupunki on kuullut kiinteistön naapureita (734-640-1-342, 734-640-1-426 ja 734-640-1-346). Heillä ei ollut huomautettavaa hankkeen johdosta.

Kaavallinen tilanne ja muut poikkeamisen edellytykset

Rakennuspaikka kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön, jonka raja-alue on ohjeellinen. Asemakaavassa alueen merkintänä on LV-1/vmky (Venesatama/valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö). Kaavan yleismääräyksen mukaan kaikessa uudisrakentamisen, korjaus- ja muutostöiden suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakentamisen ja ympäristörakentamisen sopeuttamiseen alueella olevien rakennussuojelukohteiden ja ympäristön ominaispiirteisiin, rakennusten ja laitteiden sijoitteluun, mittasuhteisiin, kattomuotoon ja -kaltevuuteen, materiaaleihin ja väriyteen, jotta alueen ominaispiirteet ja valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävä luonne säilyy.

Kaava mahdollistaa 180m²-suuruisen yksikerroksisen saunarakennuksen rakentamisen.

Poikkeamisen edellytykset 171 §

Kunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeamisen maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyistä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Hakija on perustellut hakemustaan sillä, että valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristön raja-alue on ohjeellinen, uusi rakennus kytkeytyisi läheisiin teollisuusrakennuksiin ja näkyvyys kulttuuriympäristön rakennuskantaan on vähäinen. Hakijan mukaan kyseessä oleva alue ei ole todellisuudessa liittynyt historiallisen Teijon ruukkiympäristön toimintaan.

Poikkeaminen ei saa:

1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Voimassa oleva kaava mahdollistaa saunan rakentamisen. Saunan sijainnin vähäisestä muutoksesta ei aiheudu haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Alue on kaavassa venesatama. Rakennus ei sijoitu siten, että siitä olisi haittaa läheiselle kaavan luo-alueelle (luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue). Sauna on pienempi kuin kaava mahdollistaa, joten hanke ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Vähäinen poikkeaminen kaavassa määritellystä saunan rakennusalueesta ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Poikkeaminen kohdistuu kiinteistölle, joka sijaitsee valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (Teijon ruukinalue) alueella. Suunnitellun saunarakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema on +8,64 ja päätyjulkisivun korkeus +6,24. Verrattuna esim. läheisyydessä sijaitsevaan Teijon kyläsaunaan, jonka päätyjulkisivun korkeus on n. +5,5 suunniteltu saunarakennus on 1-kerroksiseksi rakennukseksi liian korkea. Loiva kattokaltevuus 1:3 ei vastaa kulttuurihistoriallisesti arvokkaissa rakennuksissa käytettyä kattokaltevuutta. Rakennuksen parviratkaisu esitetyn kaltaisena tekee rakennuksesta liian korkean. Perinteisesti rakennuksissa käyttöullakko on rakennuksen harjan kohdalla, jolloin rakennuksen kokonaiskorkeus säilyy matalana.

Rakennuksen vesikaton korkeusasemaa tulee madaltaa vastaamaan 1-kerroksista rakennusta. Kattokaltevuus tulee olla lähellä 1:2 - 1:1,5 kattokaltevuutta kuten perinteisissä rakennuksissa. Ikkunavalikoimaa tulee vähentää ja julkisivuaukotusta muuttaa vastuumuseon lausunnon edellyttämällä tavalla. Rakennus tulee suunnitella siten, että alueen ominaispiirteet ja valtakunnallisesti merkittävä luonne säilyy.

4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Poikkeaminen voidaan myöntää, koska saunarakennus on pienempi kuin kaava mahdollistaa eikä sen rakentamisesta aiheudu merkittävää rakentamista tai haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Poikkeamisen ehtona on, että rakennuslupavaiheessa suunnitelmiin tehdään yllä kuvatut muutokset ja rakennusluvan käsittelyn yhteydessä kuullaan alueellista vastuumuseota, jotta rakennuksen sovittamisesta valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön voidaan varmistua.

Esityslistan liitteet

- ympäristökartta
- ajantasakaavaote
- asemapiirustus
- pääpiirustus

Toimivalta asiassa

Toimivalta asiassa on kaupunginhallituksella 1.1.2024 voimaantulleen hallintosäännön perusteella.

Esittelijä	Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	<p>Kaupunginhallitus päättää edellä mainituin perustein hyväksyä hakemuksen mukaisesti MRL:n 171 §:n mukaisen hakemuksen saada poiketa kaavassa määritellystä saunan rakennusala kiinteistöllä 734-640-1-390. Rakennusluvan käsittelyn yhteydessä tulee kuulla alueellista vastuumuseota, jotta rakennuksen sovittamisesta valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön voidaan varmistua.</p> <p>Rakennuslupaa tulee hakea kahden vuoden kuluessa tämän päätöksen voimaantulosta.</p> <p>Maksu kaupunginhallituksen myöntämästä poikkeamisesta on 580 € (kielteinen 285 €) kaupunkikehityslautakunnan 8.10.2019 § 198 hyväksymän taksan mukaisesti.</p>
Päätös	Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.
Tiedoksianto	Asianosaiset Varsinais-Suomen ELY Rakennusvalvontapalvelut Asema- ja yleiskaavayksikkö