

Poikkeaminen, Puotila 734-516-1-22

Kaupunginhallitus 22.04.2024 § 133
1340/10.03.00.03/2024

Valmistelija

kaavoitusinsinööri Leena Lehtinen, leena.lehtinen@salo.fi, 02 778 5108

Hakijat ja hanke

██████████ ovat hakeneet poikkeamista asemakaavamääräyksistä omakotitalon ja talousrakennuksen rakentamista varten kiinteistölle 734-516-1-22. Rakennuspaikalle suunnitellaan rakennettavaksi 174 k-m²:n suuruinen asuinrakennus ja 78 k-m²:n suuruinen autotalli. Asuinrakennus on suunniteltu rakennettavaksi yksikerroksisena, joten sen osalta poikkeamista haetaan kaavan yleisestä määräyksestä, jonka mukaan asuinrakennuksen rakennettavasta kerrosalasta tulee sijoittaa vähintään 35 % toiseen kerrokseen. Talousrakennus sijoittuu osittain rakennusalan ulkopuolelle. Sen osalta poikkeamista haetaan asemakaavassa osoitetusta sijainnista ja rakennusoikeudesta.

Rakennuspaikka sijaitsee Maiturinkujan päässä ja on kooltaan 1 108 m².

Hakijoiden perustelut

Hakijat ovat perustelleet poikkeamista kerrosluvusta sillä, että yksikerroksisen talon rakentaminen on työmäärältään ja kustannuksiltaan hakijoille parempi vaihtoehto kaksikerroksiseen rakennukseen verrattuna. Alueella on jo entuudestaan erinäköisiä ja -kokoisia taloja, joten yksikerroksisenkin rakennus sopii tähän ympäristöön.

Autotallin kokoa perustellaan sillä, että näin talliin saadaan tilaa kahdelle autolle ja varastotilaa ammatinharjoituksessa tarvittaville työvälineille. Autotalli on sijoitettu rakennuspaikalle niin, että sinne pystyy ajamaan sisään suoraan kadulta.

Hakijan arvion mukaan poikkeaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä aiheuta haitallisia vaikutuksia.

Naapurien kuuleminen

Naapurit on kuultu samalla kertaa poikkeamista ja rakennuslupaa varten. Hakijat ovat kuulleet itse kiinteistöjen 734-516-1-106 ja 734-516-1-217 omistajat. Kaupunki hoiti hakijan pyynnöstä kuulemisen kiinteistön 734-516-1-218 osalta. Naapureilla ei ollut huomautettavaa rakennushankkeesta.

Kaupunki omistaa erillispientalojen rakennuspaikat 734-516-1-17, 734-516-1-19, 734-516-1-20, 734-516-1-21 sekä Maiturintien päässä olevan lähivirkistysalueen 734-516-1-232 ja on siten yksi kuultavista naapureista. Kaupungilla ei ole naapurina huomautettavaa rakennushankkeesta.

Kaavallinen tilanne ja rakennustapaohjeet

Asemakaava

Rakennuspaikalla on voimassa 15.12.2003 hyväksytty Härkhaan asemakaava. Rakennuspaikka sijaitsee korttelissa, joka on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Asemakaavassa osoitettu kerros-luku on II. Kaavassa on osoitettu erikseen rakennusalat päärakennusta ja talousrakennusta varten. Asuinrakennuksen rakennusoikeus on 250 k-m² ja talousrakennuksen 40 k-m².

AO-korttelialuetta koskevat kaavan yleiset määräykset:

Autopaikkoja on varattava seuraavasti: AO ja AO/s-1 -korttelialueilla kaksi autopaikkaa asuntoa kohden.

AO -korttelialueilla: Rakennuksissa tulee käyttää ns. avoräystäitä. Tontin yhteenlasketusta rakennusalaasta saadaan enintään 20 % käyttää ympäristöhäiriöitä tuottamattomien työtilojen rakentamiseen.

Tontin rajalle rakennettavien piharakennusten ja autosuojien routasuojauksen saa ulottaa naapuritontin, katualueen sekä lähivirkistysalueen puolelle.

Asuinrakennuksen rakennettavasta kerrosalasta tulee sijoittaa vähintään 35 % toiseen kerrokseen.

Rakentaminen on sovitettava oleviin pinnanmuotoihin.

Tällä asemakaava-alueella tonttijako on ohjeellinen.

Alueella on noudatettava kunnanhallituksen hyväksymiä rakennustapaohjeita.

Rakennustapaohjeet

Rakennustapaohjeiden mukaan rakennusten muodoissa on pyrittävä selkeyteen ja eheyteen. Uudet asuin- ja piharakennukset on rakennettava siten, että ne muodostavat olemassa olevan rakennuskannan kanssa yhtenäisen kokonaisuuden. Uudisrakennuksen rungon leveys päädyissä saa olla enintään 9 metriä.

Asuinrakennuksissa ja talousrakennuksissa tulee olla harjakatto.

Kattokaltevuudet saavat vaihdella välillä 1:2 – 1:1,5. Poikkeuksena naapuritonttiin kiinni rakennettavat talousrakennukset, joissa tulee olla pulpettikatto, jonka kaltevuus on 1:5. Naapuritonttiin kiinni rakennettavien talousrakennusten kattojen tulee kallistua omalle tontille. Katemateriaalina tulee käyttää konesaumattua tummanharmaata teräspeltiä, mustaa tai tummanharmaata huopakatetta kolmiorimoin tai tiilikattoa poltetusta savitiilestä. Rakennuksissa tulee käyttää ns. avoräystäitä eli kattokannattimet tulee jättää näkyviin räystäillä, niitä ei saa koteloida alapuolisella laudoituksella.

Rakennusten julkisivumateriaalina tulee käyttää hienosahattua tai höylättyä vaaka- tai pystylaudoitusta. Rakennusten julkisivujen tulee olla pääasiassa vaaleaksi peittomaalattuja tai punamullattuja.

Rakennusten ikkunoissa ei saa olla ns. valeristikoita; mikäli välipuitteita käytetään, niiden tulee olla kiinteitä. Ikkunat tulee sijoittaa pääsääntöisesti lähelle julkisivulaudoituksen pintaa. Ikkunanpuitteiden tulee olla valkoiset.

Asunnon ensimmäisen kerroksen lattiapinnan korkeuden tulee olla vähintään 400 mm maanpinnasta. Sokkeleiden tulee olla harmaalla laastilla rapattuja.

Talot tulee sijoittaa maastoon siten, että turhilta maaston leikkauksilta ja täytöiltä vältytään. Tontin rajalla maasto tulee liittää huomaamattomasti olevaan pinnan tasoon ilman penkereitä ja jyrkkiä luiskia.

Hyväkuntoista olemassa olevaa puustoa tulee säilyttää erityisesti istutettavalla tontin osalla. Maiturinkujan ja Latauksenkujan kadunvarret ja niiden varressa olevien tonttien väliset rajat saadaan aidata korttelialueittain yhtenäisesti n. 1,2 metriä korkeaksi kasvavalla pensasaidalla.

Poikkeaminen

Poikkeamisen edellytykset (MRL 171 §):

Poikkeaminen ei saa:

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

Härkhaan kaava on tehty suhteellisen laajalle alueelle, josta osa oli jo kaavaa tehtäessä rakentunut. Vanhempi asutus sijoittuu Vässiläntien molemmin puolin. Härkhaan uudempi, 2000-luvulla toteutettu rakennuskanta sijoittuu Puotilantien, Mörlingintien, Tavastintien ja Saporokujan varsille. Tämä alue on rakentunut asemakaavan ja rakennustapaohjeiden mukaisesti yhtenäiseksi kokonaisuudeksi, jossa on enää vain muutama yksittäinen rakennuspaikka vapaana. Uuden ja vanhan alueen välissä on kapea, lähivirkistysalueeksi osoitettu metsäalue.

Härkhaan kaavassa on kaksi Vässiläntieltä lähtevää asuntokatua: Latauksenkuja ja Maiturinkuja. Näiden molempien varteen on kaavoitettu viisi uutta erillispientalon rakennuspaikkaa kaupungin omistamalle maalle. Kadut ja kunnallistekniikka valmistuivat vuonna 2019 ja rakennuspaikat tulivat varattaviksi seuraavana vuonna. Rakennuspaikkoihin kohdistui jonkin verran kysyntää, mutta kaavamääräys, jonka mukaan rakennettavasta kerrosalasta tulee sijoittaa vähintään 35 % toiseen kerrokseen, koettiin hankalaksi. Talven 2021 aikana Maiturinkujan varrelta varattiin kolme rakennuspaikkaa. Osa varauksen tehneistä toivoi yksikerroksisen rakentamisen mahdollisuutta.

Kaupunki haki tuolloin omasta aloitteestaan kaikille Maiturinkujan uusille rakennuspaikoille poikkeamista edellä mainitusta kaavamääräyksestä. Kaupunkikehityslautakunta teki 13.4.2021 poikkeamispäätöksen. Päätöksen perusteluissa todettiin näin: *"Poikkeaminen voidaan myöntää, koska Maiturinkuja sijaitsee omana erillisenä kokonaisuutenaan Härkhaan kaava-alueen länsiosassa Härkhaan lähivirkistysalueen ja Vässiläntien välisellä metsäisellä alueella. Maiturinkujalla ei ole vielä uudisrakentamista, joten poikkeaminen kaavasta ei aiheuta epätasa-arvoa lähinaapurustolle.*

Yksikerroksisen rakentamisen salliminen Maiturinkujalla on perusteltavissa, koska rakentaminen liittyy Vässiläntien olemassa olevaan rakennuskantaan ja täydentää tätä jo olemassa olevaa vanhaa pientaloasutusta. Vässiläntien varrella sijaitsevat rakennukset ovat rakentuneet pitkän aikavälin aikana yksi- ja kaksikerroksisina. Voidaan katsoa, että Maiturinkujalla yksi- ja kaksikerroksinen rakentaminen tulee liittymään jo aikaisemmin rakentuneeseen pientalojen monimuotoiseen kokonaisuuteen."

Vuonna 2021 tehdyt varaukset eivät johtaneet rakennuspaikkojen vuokraukseen. Hakijoiden rakennuspaikka on ensimmäinen Maiturinkujan varresta vuokrattu rakennuspaikka. Kaupungin näkökulmasta ei ole tarkoituksenmukaista, että haettaisiin uudestaan poikkeaminen valmiiksi tulevia rakentajia varten, koska päätös on vain kaksi vuotta voimassa. Rakentajien toiveeseen yksikerroksisen erillispientalon rakentamisesta voidaan silti suhtautua myönteisesti samoista syistä, kuin edellä on kerrottu.

Rakennusaloittain ja -tyypeittäin määriteltyä rakennusoikeutta on mahdollista siirtää toiselle rakennusalalle ja rakennukselle, jos kokonaisrakennusoikeus ei ylitä. Rakennusoikeuden siirto on kaupungin käytännön mukaisesti käsitelty poikkeamisena. Jos rakennusoikeutta siirretään talousrakennukselle, on vastaava määrä vähennettävä päärakennuksen rakennusoikeudesta.

Hakijoiden rakennuspaikalla talousrakennusta varten osoitettu rakennusoikeus on poikkeuksellisen pieni muihin uusiin rakennuspaikkoihin verrattuna. Yleisimmin talousrakennuksia varten on

varattu uusilla rakennuspaikoilla 60 k-m². Suurin osa Vässiläntien varren asuinrakennuksista on rakennettu 1920-1940-lukujen aikana. Myös osa näiden pihapiirissä sijaitsevista suurikokoisista talousrakennuksista on peräisin samalta aikakaudelta. Vanhoilla rakennuspaikoilla talousrakennuksia varten varatut rakennusoikeudet vaihtelevat pääosin 60 – 85 k-m²:n välillä.

Rakennusjärjestyksen mukaan talousrakennuksen tulee olla yksikerroksinen ja harjakorkeudeltaan pienempi kuin asuinrakennus sekä muuten kooltaan asuinrakennukselle alisteinen. Hakijoiden suunnittelema talousrakennus täyttää nämä ehdot. Lähiympäristön rakennuskannan koko ja ulkonäkö on vaihtelevaa ja monimuotoista, joten voidaan katsoa, että hakijoiden talousrakennus sopii koostaan huolimatta ympäristöönsä. Sijoittuminen osittain rakennusalan ulkopuolelle ei aiheuta haittaa rakennuspaikan muulle käytölle.

Hakijoiden rakennushanke poikkeaa kattokaltevuuden sekä katteen ja julkisivun värien osalta asemakaavaan liittyvistä rakennustapaohjeista. Asuinrakennuksen päämassan kattokaltevuus on 1:3 ja siihen liittyvän saunaosaston 1:2. Talousrakennuksessa kattokaltevuus on 1:3. Tämä kattokaltevuus on tyypillinen yksikerroksiselle, harjakattoiselle rakennukselle, joten sen vuoksi poikkeaminen rakennustapaohjeista on perusteltavissa.

Rakennustapaohjeiden mukaan rakennusten julkisivujen tulee olla pääasiassa vaaleaksi peittomaalattuja tai punamullattuja. Peittomaalattujen värien osalta rakennustapaohjeisiin liittyy värimalli hyväksyttävistä värisävyistä. Näitä ovat vaaleat ja maanläheiset harmaan, keltaisen, terran, umbran ja sammalen sävyt. Hakijat ovat suunnitelleet maalaavansa rakennukset valkoiseksi, mutta sävyä ei ole tarkemmin määritelty julkisivukuvissa. Värisävyinä tulisi käyttää esimerkiksi luonnonvalkoista. Katteen ja sokkelin väriksi on suunniteltu mustaa. Tämä tulisi vaihtaa rakennustapaohjeiden mukaisesti tummanharmaaksi.

Haettu poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;

Rakennuspaikkaan ei liity luonnonsuojelun tavoitteita.

3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai

Rakennuspaikkaan ei liity rakennetun ympäristön suojelemista koskevia tavoitteita.

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

Rakennuspaikalla käytettävä kokonaisrakennusoikeus on asemakaavan mukainen, vaikka se jakaantuu rakennusten välille kaavasta poiketen. Suunniteltu rakennushanke ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Myös muut edellä luetellut poikkeamisen edellytykset täyttyvät, joten poikkeaminen voidaan myöntää.

Rakennushankkeen edellyttämä poikkeaminen kuuluu hallintosäännön mukaan kaupunginhallituksen toimivaltaan.

Liitteet

- Ympäristökartta

- Kopio ajantasa-asemakaavasta
- Asemapiirros

Oheisaineisto

- Päärakennuksen julkisivupiirustukset
- Talousrakennuksen piirustukset

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää myöntää poikkeamisen kaavamääräyksestä, jonka mukaan asuinrakennuksen rakennettavasta kerrosalasta tulee sijoittaa vähintään 35 % toiseen kerrokseen ja sallia yksikerroksisen asuinrakennuksen rakentamisen kiinteistölle 734-516-1-22. Lisäksi kaupunginhallitus päättää myöntää poikkeamisen rakennusoikeudesta ja sallia, että osa asuinrakennuksen käyttämättä jäävästä rakennusoikeudesta siirretään käytettäväksi talousrakennuksessa, joka sijoittuu osittain rakennusalan ulkopuolelle. Myöhempien rakennuslupakäsittelyiden yhteydessä on huolehdittava siitä, että rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus ei ylitä.

Rakennuslupaa tulee hakea kahden vuoden kuluessa tämän päätöksen voimaantulosta.

Maksu kaupunginhallituksen myöntämästä poikkeamispäätöksestä on 580 euroa (kielteinen päätös 285 €) kaupunkikehityslautakunnan 8.10.2019 hyväksymän taksan mukaisesti.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

Tiedoksianto

Asianosaiset
Varsinais-Suomen ELY-keskus
Rakennusvalvontapalvelut
Asemakaavayksikkö