

Poikkeaminen, 734-640-1-390

Kaupunginhallitus 07.10.2024 § 306
4365/10.03.00.03/2024

Valmistelija

Asemakaavapäällikkö Virpi Elovaara, virpi.elovaara@salo.fi, 02 778 5114

Hakemus ja hanke

Kiinteistön omistaja Tykömarin Ab hakee poikkeamista asemakaavasta kiinteistöllä 734-640-1-390. Kiinteistö sijaitsee Teijolla osoitteessa Telakkatie 45.

Poikkeamista haetaan asemakaavassa osoitetun rakennusalan ylityksestä, rakennusoikeuden ylityksestä ja asemakaavassa osoitetusta rakennuksen harjakorkeudesta. Rakennus ylittää rakennusalan noin 5 metriä kaakon suuntaan. Kaavan mukainen kerrosala on 900 k-m², toteutettava varastohalli on 995 k-m² eli rakennusoikeuden ylitys on 11%. Hakijan tarkoituksena on rakentaa lämmittämätön varastorakennus purjeveneiden talvisäilytystä varten.

Naapurien kuuleminen

Kaupunki on kuullut kiinteistön naapurit 734-640-1-225, 734-640-1-426 ja 734-640-1-339. Heillä ei ollut huomautettavaa hankkeen johdosta.

Kaavallinen tilanne

Asemakaavassa, joka on hyväksytty 11.4.2011, alue kuuluu venesataman korttelialueeseen LV-1/vmky.

Kaavassa on osoitettu 1- kerroksisen rakennuksen rakennusala.

Rakennusoikeutta on 900 k-m² ja rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema on +8.00.

Kaavamääräys /vmky tarkoittaa valtakunnallisesti merkittävän kulttuurihistoriallisen ympäristön ohjeellista rajaa.

Hakijan perustelut

Hakija on perustellut rakennusalan ylitystä sillä, että sijainti lähempänä tontin reunaa on hyväksytty naapurin toimesta. Sijainnin perusteena on tontin sisäisen logistiikan mahdollistaminen, oleva laiturijärjestelmä ja ramppi on paremmin käytävissä ehdotetulla sijainnilla. Kaavan mukaisesta harjakorkeudesta poikkeamisen perusteluna on, että purjeveneiden säilytyksessä vaaditaan enemmän vapaata korkeutta.

Poikkeamisen edellytykset MRL 171 §

Poikkeaminen ei:

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

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

Rakennuksen harjakorkeus maantasosta on 11.82, joka ylittää asemakaavassa osoitetun +8.00 harjakorkeuden. Viereisellä kiinteistöllä on vastaavan kokoinen varastorakennus, jonka harjakorkeus on maantasosta +12.20. Poikkeaminen kaavan osoittamasta harjakorkeudesta katsotaan olevan ympäristön toteutunut rakennuskanta huomioiden perusteltua.

Rakennus ylittää kaavassa osoitetun rakennusoikeuden 11%.

Rakennusoikeuden ylitys johtuu rakennuksen pituuden lisäyksestä.

Rakennus on muuten mittasuhteiltaan kaavan tavoitteen mukainen.

Rakennus sijoittuu kauemmas rannasta kuin kaava mahdollistaa, joten

maisemaan sopivuuden näkökulmasta rakennusoikeuden ja rakennusalan ylitystä voidaan puoltaa. Haettu rakentaminen ei vaikeuta muun kaava-alueen käyttöä kaavan mukaiseen toimintaan.

2) vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista

Rakennuspaikan koillispuolella on luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Uhanalaisen luontotyypin ominaispiirteet on säilytettävä ja niitä vaarantavat toimenpiteet ovat kiellettyjä. Etäisyys rakennuspaikasta on noin 13 metriä. Rakentamisen aikana on varmistuttava, että kyseinen kaavamääräys toteutuu ja rakentamisen vaikutukset eivät kohdistu tälle alueelle.

3) vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista

Kiinteistö 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 uudisrakentamisessa, 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 värikykyyn, jotta alueen ominaispiirteet ja valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävä luonne säilyy. Hallin rakennuspaikka on rakennetun kulttuuriympäristön rajauksen ulkopuolella. Rakennuksen ulkonäössä on huomioitu kaavamääräykset uudisrakennuksen sopivuudesta alueen ominaispiirteisiin.

4) johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Poikkeaminen voidaan myöntää, koska esitetyt poikkeamat kaavamääräyksistä eivät vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Toimivalta asiassa on kaupunginhallituksella.

Esityslistan liitteet

- 734-640-1-390 Sijaintikartta
- 734-640-1-390 Kopio ajantasa-asemakaavasta
- 734-640-1-390 Asemapiirros
- 734-640-1-390 Julkisivupiirustus

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää myöntää edellä esitetyin perustein poikkeamisen asemakaavassa osoitetun rakennusalan ylityksestä, rakennusoikeuden ylityksestä ja asemakaavassa osoitetusta rakennuksen harjakorkeudesta kiinteistöllä 734-640-1-390. 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
Rakennusvalvontapalvelut
Asemakaavayksikkö