

Poikkeaminen, Puotila 734-561-1-19

Kaupunginhallitus 07.10.2024 § 305
4366/10.03.00.03/2024

Valmistelija

kaavoitusinsinööri Leena Lehtinen, leena.lehtinen@salo.fi, 02 7785108

Hakijat ja hanke

██████████ ovat hakeneet poikkeamista asemakaavamääräyksestä omakotitalon ja talousrakennuksen rakentamista varten kiinteistölle 734-516-1-19. Rakennuspaikalle suunnitellaan rakennettavaksi 127 k-m²:n suuruinen asuinrakennus ja talousrakennus, jossa on varasto (13 k-m²) sekä autokatos. Asuinrakennus on suunniteltu rakennettavaksi yksikerroksisena, joten poikkeamista haetaan kaavan yleisestä määräyksestä, jonka mukaan asuinrakennuksen rakennettavasta kerrosalasta tulee sijoittaa vähintään 35 % toiseen kerrokseen.

Lisäksi haetaan poikkeamista rakennustapaohjeista katteen ja ikkunanpuitteiden värisävyn osalta.

Rakennuspaikka sijaitsee Maiturinkujan varressa Halikon asemanseudulla ja on kooltaan 1 079 m².

Hakijoiden perustelut

Hakijat ovat perustelleet yksikerroksisen talon rakentamista kustannus- ja energiatehokkuudella sekä ekologisuudella. Maltillisen kokoinen, yhdessä tasossa oleva talo sopii parhaiten hakijoiden tarpeisiin.

Hakijoiden arvion mukaan poikkeamisella kerrosluvusta ei ole merkittäviä vaikutuksia.

Naapurien kuuleminen

Hakijat ovat kuulleet kiinteistöjen 734-516-1-20 ja 734-516-1-22 haltijat samalla kertaa poikkeamista ja rakennuslupaa varten. Naapureilla ei ollut huomautettavaa rakennushankkeesta.

Kaupunki omistaa erillispientalojen rakennuspaikat 734-516-1-17 ja 734-516-1-21 sekä rakennuspaikan pohjoispuolella 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 kerrosluku on II. Kaavassa on osoitettu erikseen rakennusalat päärakennusta ja talousrakennusta varten. Asuinrakennuksen rakennusoikeus on 250 k-m² ja talousrakennuksen 60 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 rakennusosalasta 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 pysty laudoitusta. 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.

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 poikkeamis päätöksen. 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 toinen Maiturinkujan varresta vuokrattava 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.

Hakijat ovat suunnitelleet rakennusten katemateriaaliksi peltiä ja katon sekä ikkunanpuitteiden värisävyksi vaaleanharmaata. Rakennustapaohjeet antavat muutamia vaihtoehtoja sekä katteen materiaalille että sen värille. Hakijoiden esittämä katemateriaali on rakennustapaohjeiden mukainen, mutta väriltään ohjesävyjä vaaleampi. Ikkunanpuitteiden väriksi on rakennustapaohjeissa määritelty valkoinen. Hakijoiden esittämät muutokset värisävyihin ovat niin vähäisiä, että ne voidaan hyväksyä.

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.

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

- Sijaintikartta
- Kopio ajantasa-asemakaavasta
- Asemapiirros

Oheisaineisto

- Rakennusten piirustusluonnokset

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 734-516-1-19. Lisäksi myönnetään poikkeaminen rakennustapaohjeista edellä kuvatulla tavalla.

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