

Poikkeaminen, 734-20-62-12

Kaupunginhallitus 18.11.2024
4362/10.03.00.03/2024

Valmistelija

Kaavoitusarkkitehti Eeva Huittinen, eeva.huittinen@salo.fi, 02 778 5101
Kaavoitusarkkitehti Noora Kassinen, noora.kassinen@salo.fi, 02 7785 555

Hakemus ja hanke

Hakijat [REDACTED] ovat hakeneet poikkeamista kiinteistölle 734-20-62-12. Hankkeessa poiketaan rakennusalaista ja kaavamääräyksistä, jotka liittyvät istutettavaan alueen osaan, neljän metrin etäisyyteen naapurinrajoista sekä kattomuotoon.

Kiinteistön pinta-ala on 1787 m². Kiinteistöllä sijaitsee omakotitalo, 307 kem², missä on asemakaavan mukaisesti autotalli 54,5 m². Kiinteistön koillisrajalle on rakennettu talousrakennus, 9 kem².

Kiinteistö rajautuu suunnittelun rakentamisen kohdalla Vuorenmäen pähkinäpensaslehtoon, jossa on suojeltua luontotyyppiä.

Poikkeamista koskevassa hankkeessa tarkoitus on rakentaa 50 m² autokatos ja palomuurin kiinteistön pohjoiskulmaan, rajan läheisyyteen.

Naapurien kuuleminen

Hakija on kuullut naapurikiinteistöt 734-408-2-3, 734-20-62-11, 734-20-62-10 ja 734-20-62-9. Kiinteistö 734-20-62-9 muistuttaa, että ”Palomuurin ansiosta oma rakennusetäisyys rajasta säilyy 4m”.

Kiinteistö 734-411-3-28 on Salon kaupungin omistuksessa. Salon kaupungilla ei ole huomautettavaa. Kaupunki on pyytänyt lausunnon Varsinais-Suomen ELY-keskukselta johtuen kiinteistöllä sijaitsevasta luonnonsuojelualueesta, joka rajautuu suunnitellun rakentamisen tuntumaan.

ELY-keskus lausuu seuraavasti:

”Rakentamisen aikana ja myöhemminkin rakennuksen käytön aikana on varmistettava, etteivät toimenpiteet ulotu kiinteistön rajalta alkavan, kiinteistön pohjoispuolella sijaitsevan suojellun luontotyypin puolelle. Tästä on huolehdittava erityisesti louhiessa, mutta myös muissa rakennusvaiheissa. Louhinta on tehtävä niin varoen, ettei lohkeilu ulotu suojellun alueen puolelle myöskään vahingossa.

Koska alue on asemakaavassa istutettavaa alueen osaa, suositellaan harkittavaksi, voisiko autotallin katon toteuttaa viherkattona, jolloin kasvillisuuspinna-ala ei pienene aivan niin paljon kuin ilman viherkattoratkaisua.

Hyvänä suunnitelmassa pidetään sitä, että tontin itäkulmassa istutettava alueenosa on suunniteltu säilytettäväksi luonnontilaisena tontinosana. Tällä alueella kannustetaan siihen, että maanpintaa rikotaan ja muokataan mahdollisimman vähän tai ei ollenkaan ja olemassa oleva puusto säilytetään. Tällöin alueella olisi suurin hyöty luonnonmonimuotoisuudelle, sillä myös maaperän eliöstö ja toiminta säilyisi, kun maamateriaaleja ei poistettaisi/korvattaisi ja kasvillisuutta säilyisi mahdollisimman paljon.”

Kaavallinen tilanne

Asemakaava

Alue on vuonna 1983 hyväksytyssä asemakaavassa erillispientalojen korttelialue (AO-36).

Kullekin tontille on rakennuslupahakemuksen yhteydessä osoitettava autotallin rakentamismahdollisuus kutakin asuinhuoneistoa kohti.

Rakennukset on varustettava harjakatolla. Rakennusta ei saa sijoittaa 4 m lähemmäksi naapuritontin rajaa.

Tontilla on kaavassa rakennusoikeutta 300m² ja suurin sallittu kerrosluku ½ l.

Rakennusalueen ja tontin rajan väliin jää istutettavaksi osoitettu alue.

Yleiskaava

Salon Yleiskaava 2020:ssa (hyväksytty vuonna 2006) alue on pientalovaltaista asuinalueetta (AP).

Suojelu

Kiinteistö rajautuu pohjoisessa luonnonsuojelualueeseen (sl). Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, jotka saattavat vaarantaa alueen suojeluarvoja. Suojelumääräys on voimassa kunnes alue on muodostettu luonnonsuojelulain mukaiseksi suojelualueeksi.

Hakijan perustelut

Katos rakentuu tontin määritellyn rakennusalueen ulkopuolelle sekä lähemmäs kuin 4m naapurin rajaa (toimenpidelupahakemuksen vaatimat naapurin suostumus on sekä muiden naapurien kuulemiset suoritettu). Sijoitus muualle ei ole mahdollista (tontin pieni nettoala). Rakentaminen ei aiheuta haittaa/ rajoituksia tai häiriötä naapuritonteille tai ympäristölle.

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.

Poikkeamisen erityisenä syynä voidaan pitää tontin muotoa, minkä vuoksi suunniteltu rakennuspaikka on kiinteistöllä autojen ulkosäilytykseen riittävän tasainen.

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

Poikkeaminen voidaan myöntää rakennusalasta, rajaetäisyydestä ja kattomuodosta liitteenä olevien suunnitelmien periaatteiden mukaisesti. Ehtona on, että noudatetaan ELY-keskuksen lausuntoa kokonaisuudessaan. Paloturvallisuus tulee järjestää asianmukaisesti ja niin, ettei se heikennä naapurin asemaa rakentaa 4 metrin etäisyydelle rajasta.

Haettu poikkeaminen ei päätöksessä asetetuin ehdoin aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteutumiselle tai alueen käytön muulle järjestämiselle. Rakentaminen ei täten vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteita, eikä se 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

- 734-20-62-12 – ympäristökartta
- 734-20-62-12 – Asemapiirros
- 734-20-62-12 – kopio-ajantasa-asemakaava
- 734-20-62-12 – katos – julkisivut-, pohja- ja perustuspiirros
- 734-20-62-12 - naapurin palaute, VARELY, luonnonsuojelu

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus myöntää poikkeamisen kiinteistön 734-20-62-12 rakennusalasta ja kaavamääräyksistä, jotka liittyvät istutettavaan alueen osaan, neljän metrin etäisyyteen naapurin rajoista sekä kattomuotoon, edellä kuvatulla tavalla.

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

Tiedoksianto

Asianosaiset
Muistutuksen tehnyt
Varsinais-Suomen ELY-keskus
Asemakaavayksikkö
Rakennusvalvonta