

Poikkeaminen, 734-496-1-97

Kaupunginhallitus 30.06.2025 § 26
2523/10.03.00.03/2025

Valmistelijat

asemakaavapäällikkö Virpi Elovaara, virpi.elovaara@salo.fi, 02 778 5114
ja kaavoitusinsinööri Leena Lehtinen, leena.lehtinen@salo.fi, 02 778 5108

Hakemus ja hanke

Top Rm Investment Oy on hakenut poikkeamislupaa asemakaavamääräyksistä, jotka koskevat asuinrakennuksen kattomuotoa sekä rakennuksen porrastamisesta siten, että katon harja on yhtenäinen korkeintaan 25 metrin matkalla. Hakijan rakennuspaikka, jonka kiinteistötunnus on 734-496-1-97, sijaitsee Halikon asemanseudulla Peltolankujan varressa. Rakennuspaikan pinta-ala on 5 109 m².

Hakijan tarkoituksena on rakentaa yksikerroksinen, pulpettikattoinen rivitalo. Rakennus on porrastettu pääosin kaavamääräyksen mukaisesti, mutta yhden osion pituus on kaavamääräyksestä poiketen noin 30 metriä. Rivitalossa on asemapiirroksen mukaan yhdeksän asuntoa ja sen kerrosala on 809 k-m². Rivitalon lisäksi rakennuspaikalle on suunniteltu rakennettavaksi autokatokset niihin liittyvine varastoineen sekä jätekatos.

Hakijan perustelut poikkeamiselle

Hakija on arvioinut, että hankkeesta ei aiheudu merkittäviä vaikutuksia. Vaikutusten arvioinnissa tuodaan esiin, että alueelle ja sen ympäristöön on rakennettu pulpettikattoja sekä murrettuja kattoja ennestään. Autokatoksiin on kaavassa sallittu pulpettikatto. Asuinrakennukseen on tarkoitus toteuttaa pulpettikatto, jonka kattokaltevuus on sama kuin autokatoksissa. Kaavassa ei ole erikseen määriteltä kattokaltevuutta, mikä hakijan mukaan viittaa väljempään ja kirjavampaan ilmeeseen sekä alueeseen, jossa poikkeavuutta sallitaan enemmän.

Naapurien kuuleminen

Kaupunki hoiti naapurien kuulemisen lähettämällä kirjeen kiinteistöjen 734-496-1-14, 734-496-1-84 ja 734-496-1-75 omistajille ja haltijoille. Yhden naapurikiinteistön haltijat jättivät kaupungille muistutuksen. Muilla naapureilla ei ollut huomautettavaa. Muistutuksessa vastustettiin poikkeamisen myöntämistä pulpettikattoiselle rakennukselle: "Vastustamme haettua poikkeamista kaavamääräyksestä siltä osin, että rakennukseen esitetään pulpettikattoa. Alueen olemassa oleva rakennuskanta muodostaa yhtenäisen ja kaupunkikuvallisesti selkeän kokonaisuuden, jossa kattomuoto on pääsääntöisesti harjakatto. Pulpettikatto poikkeaa selkeästi alueen vakiintuneesta ilmeestä ja heikentää sen arkkitehtonista yhtenäisyyttä. Kaavamääräyksillä on pyritty säilyttämään tämä yhtenäisyys, ja sen vuoksi pidämme tärkeänä, ettei poikkeamista myönnetä. Rakennusten tulisi sopeutua ympäristöönsä ja noudattaa alueelle ominaista rakennustapaa." Muistutus on esityslistan liitteenä.

Kaupunki omistaa kiinteistöt 734-496-1-69, 734-496-1-93, 734-496-1-94, 734-496-1-96 sekä 734-496-1-98, ja on siten yksi kuultavista naapureista. Kaupungilla ei ole naapurina huomautettavaa rakennushankkeesta.

Hakijan vastine muistutukseen

Hakija on antanut naapurien muistutukseen oman vastineensa, jossa hän tuo ilmi ymmärtävänsä naapurien huolen arkkitehtonisen ilmeen yhtenäisyydestä ja arvostavansa naapurien sitoutumista alueen ilmeeseen. Hakija on perustellut pulpettikaton valintaa seuraavasti:
"Pulpettikatto on valittu, koska se vastaa nykyhetken asuntomarkkinoiden kysyntää. Kohteellemme on jo valmiita asiakkaita, ja katon muodolla on ollut merkittävä rooli heidän ostopäätöksessään. Pulpettikatto mahdollistaa modernin ja energiatehokkaan ratkaisun, esimerkiksi aurinkopaneelien optimaalisen sijoittelun, mikä tukee kestävä kehityksen tavoitteita. Lisäksi sen selkeälinjainen muotoilu on kustannustehokas, mikä on tärkeää hankkeen toteuttamiseksi."

Hakija tuo esiin sen, että harjakattojen yleisyydestä huolimatta alueella on jo entuudestaan pulpettikattoisia ja tasakattoisia asuinrakennuksia. Vastineessa on listattu esimerkkeinä joitakin rakennuspaikkoja, joilla on harjakatosta poikkeava kattomuoto.

Hakijan mukaan rakennuksen julkisivujen, materiaalien ja värisävyjen huolellisella suunnittelulla ja maisemoinnilla varmistetaan, että rakennus sulautuu ympäristöön. Vastine on esityslistan liitteenä.

Kaavallinen tilanne

Rakennuspaikalla on voimassa 18.10.2010 hyväksytty asemakaava. Rakennuspaikka on osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR-41). Kaavamääräyksen sisältö kokonaisuudessaan:

*Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.
Tontille saa rakentaa rivitaloja ja esimerkiksi autokatoksia tai varastoin toisiinsa kytkettyjä pientaloja. Rakennusta ei saa sijoittaa 4 m lähemmäksi tontin rajaa. Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1,5 autopaikkaa asuntoa kohti. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä on esitettävä autotallin tai -katoksen rakentamismahdollisuus kutakin asuinhuoneistoa kohti. Asuinrakennuksissa tulee olla harjakatto. Talousrakennuksissa voi olla myös pulpettikatto. Katteen värisävyyn tulee olla tummanharmaa tai tummanruskea. Rakennusten julkisivut ja kattopinnat tulee porrastaa vaakasuunnassa ja harjan poikkisuunnassa siten, että katon harja on yhtenäinen korkeintaan 25 metrin matkalla.*

Asemakaavassa osoitettu kerrosluku on 1½ ja tehokkuusluku e=0.30

Poikkeaminen

Poikkeaminen on tullut vireille 28.4.2025. Poikkeamisen valmistelussa noudatetaan 1.1.2025 voimaantullutta rakentamislakia (RakL).

Poikkeamisen edellytykset (RakL 57§):

Poikkeaminen ei:

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

Hakijan rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa tuorein Halikon asemanseudun asuinrakentamista ohjaavista asemakaavoista. Tämä vuonna 2010 hyväksytty asemakaavan muutos on laadittu Hirvikalliontien pohjoispäähän kadun molemmin puolin.

Rakennuspaikan välittömässä läheisyydessä on eri aikoina vahvistettuja asemakaavoja (entisiä rakennuskaavoja). Rakennuspaikan etelän puoleisen alueen kaava on vahvistettu vuonna 1986. Kaavassa ei ole lainkaan rakennustapaa ohjaavia määräyksiä. Peltolankujan pohjoispuolella sekä Hirvikalliontien länsipuolella on voimassa vuonna

1995 vahvistettu kaava, jossa rakentamistapaa ohjataan seuraavasti:
Alueella on rakennettava kortteleittain tai taloryhmittäin mahdollisimman yhtenäisellä tavalla rakennustyyppin, kattomuodon, rakennusmateriaalin ja ulkoseinien pintakäsittelyn suhteen.

Oheisaineistona oleva ote ajantasa-asemakaavan hakemistokartasta havainnollistaa kaavallista tilannetta rakennuspaikalla ja sen lähiympäristössä. Hirvikallion ja Mustamäen alueen omakotitalot ovat siis rakentuneet usean eri kaavan ohjaamina pitkän ajanjakson kuluessa. Rakennuspaikan läheisyydessä on joitakin 1940-luvun lopussa rakennettuja rintamamiestaloja sekä 1970-luvulta peräisin olevia tasakattoisia rakennuksia.

Vuonna 2010 hyväksytyn asemakaavan alueella on yhteensä 24 rakennuspaikkaa omakotitaloja varten ja kahdeksan rakennuspaikkaa rivitaloja tai muita toisiinsa kytkettyjä asuinrakennuksia varten. Omakotitalojen rakennuspaikat ovat kahta lukuun ottamatta jo rakennettuja. Omakotitalot on toteutettu kaavamääräyksen mukaisesti harjakattoisina, pääosin on käytetty ns. perinteistä harjakattoa ja muutamissa taloissa murrettua harjakattoa.

Rivitalojen rakennuspaikat sijaitsevat pääosin Hirvikalliontien itäpuolella Lempolantien ja Peltolankujan varressa. Nämä kaikki ovat toistaiseksi rakentamattomia. Hirvikalliontien länsipuolella, Veikkosentien varressa on kaksi AR-rakennuspaikkaa. Näistä toinen on rakennettu. Sille myönnettiin vuonna 2019 poikkeaminen kattomuodosta ja sallittiin pulpettikattoisen, neljäasuntoisen rivitalon rakentaminen.

Muistutuksen jättäneet naapurit ovat vastustaneet poikkeamisen myöntämistä ja perustelleet kantaansa sillä, että alueen rakennuskanta muodostaa yhtenäisen ja kaupunkikuvallisesti selkeän kokonaisuuden, jossa kattomuotona on pääsääntöisesti harjakatto. Kattomuoto ja kattokaltevuus ovat yksi yhtenäisyyttä luovista tekijöistä, mutta myös muut asiat vaikuttavat asuinalueen yhtenäisyyteen. Näitä ovat mm. rakennusten massoittelu ja mittasuhteet, materiaalit ja värit sekä rakennusten sijoittelu rakennuspaikoilla ja rakennuspaikkojen istutukset.

Kuten edellä on kuvattu, Hirvikallion ja Mustamäen asuinalueiden vanhempien kaavojen määräykset ohjaavat erittäin niukasti tai ei lainkaan rakentamistapaa. Myös Hirvikallion alueen uusimman asemakaavan rakennustapaa koskevat määräykset ovat hyvin väljiä. Kaavassa annetaan määräys kattomuodosta sekä katteen värisävystä. Kaavamääräys sallii talousrakennuksiin pulpettikaton. Hakija on suunnitellut tekevänsä myös asuinrakennukseen pulpettikaton, jonka kaltevuus on sama kuin talousrakennuksissa.

Toinen rakentamistapaa ohjaava määräys koskee julkisivun ja kattopinnan porrastamista niin, että katon harja on yhtenäinen korkeintaan 25 metrin matkalta. Tämä kaavamääräys tulee sovellettavaksi lähinnä rivitalo- ja paritalorakentamisessa. Rakennuspaikalle suunnitellaan suurikokoisen rivitalon rakentamista. Rakennus on porrastettu kaavamääräyksen mukaisesti yhtä osiota lukuun ottamatta. Ongelmana rakennushankkeessa ei niinkään ole se, että rivitalon yksi osio on noin 30 metriä, vaan huomiota herättää rakennuksen kokonaispituus, joka on lähes sata metriä. Ratkaisu on kaupunkikuvallisesti poikkeuksellinen ympäristössä, jossa on pääosin omakotitaloja.

Jatkosuunnittelussa on syytä tutkia, miten rakennuspaikalle saataisiin sijoitettua useampi asuinrakennus yhden pitkän rakennusmassan sijasta. Ratkaisu mahdollistaisi julkisivuiltaan monimuotoisemman rakennuskannan toteutumisen rakennuspaikalle esimerkiksi väritystä ja päätyjulkisivujen aukotusta varioimalla. Rakentamisen vaihteisuus olisi tällä

ratkaisulla myös mahdollista. Lisäksi on hyvä ottaa huomioon, että keskellä pitkää rakennusta sijaitsevien asuntojen takapihoille on ulkokautta melko pitkä matka. Tämä saattaa haitata arjen sujumista, kun ruohonleikkuria ja muita pihan hoidossa tarvittavia työvälineitä joutuu kuljettamaan etupihan varastotiloista takapihalle.

Asemapiirroksen mukaan rakennus on suunniteltu sijoitettavaksi lähelle rakennuspaikan länsirajaa. Asuntojen oleskelupihat jäävät hyvin pieniksi. Rakennuspaikan leveys sallisi sen, että asuinrakennus/ asuinrakennukset sijoitetaan kauemmaksi rajasta. Tällöin asunnoille jäisi suurempi takapiha edulliseen ilmansuuntaan. Rakennusten sijoittelussa pitää myös ottaa huomioon, että naapurirakennuspaikalle on mahdollista rakentaa neljän metrin päähän rajasta. Kaavamääräyksen mukaan autopaikkoja pitää olla vähintään 1,5 asuntoa kohti eli yhteensä 14. Asemapiirroksessa on esitetty 11 autokatospaikkaa ja niiden lisäksi pihalle 12 autopaikkaa. Kaavan vähimmäisvaatimusta suuremman autopaikkamäärän rakentaminen voikin olla tarpeen. Jatkosuunnittelussa kannattaa kuitenkin vielä harkita, kuinka monta autopaikkaa tarvitaan ja mihin ne sijoitetaan. Autopaikkojen keskittäminen rakennuspaikan pohjoisosaan lähelle Peltolankujaa rauhoittaisi pihan eteläosan päivittäiseltä autoliikenteeltä. Piha-alueelle toteutettaviin yhteisiin oleskelu- ja leikkialueisiin, niiden saavutettavuuteen ja turvallisuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota jatkosuunnittelussa. Kokonaisratkaisussa liikenteelle on varattu liian suuri alue rakennuspaikasta, mikä heikentää rakennusten sopivuutta ympäristön pientaloalueeseen.

Haetut poikkeamiset eivät haittaa kaavoitusta, kaavan toteuttamista tai alueiden käytön muuta järjestämistä. Jatkosuunnittelussa on kuitenkin tärkeää ottaa huomioon edellä kuvatut asiat, jotta rakennushankkeesta tulee ympäristöönsä sopiva ja tulevien asukkaiden kannalta toimiva ja viihtyisä.

2) vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;

Kortteli, jossa rakennuspaikka sijaitsee, on toistaiseksi rakentamaton. Alue on ollut aikaisemmin viljeltynä peltona. Rakennuspaikkaan ei liity luonnonsuojelun tavoitteita.

3) vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista;

Rakennuspaikka on osa rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta. Asemakaavassa ei ole osoitettu rakennuspaikalle eikä sen lähiympäristöön rakennettua ympäristöä koskevia suojelumääräyksiä.

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

Suunniteltu rakentaminen on käyttötarkoituksensa ja rakennusoikeutensa puolesta asemakaavan mukaista. Poikkeaminen ei siten johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Toimivalta asiassa on kaupunginhallituksella.

Liitteet

- Ympäristökartta
- Kopio ajantasa-asemakaavasta
- Asemapiirros

- Naapurin muistutus
- Hakijan vastine naapurin muistutukseen

Oheisaineisto

- Perustelut ja arviot
- Ote ajantasa-asetuksen hakemistokartasta

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää myöntää kiinteistölle 734-496-1-97 poikkeamisen asemakaavamääräyksistä, jotka koskevat asuinrakennuksen kattomuotoa sekä rakennuksen porrastamista.

Rakentamislupaa tulee hakea kahden vuoden kuluessa tämän päätöksen voimaantulosta. Jatkosuunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennusten massoitteeluun ja sijoittamiseen rakennuspaikalle sekä piha-alueiden suunnitteluun. Rakentamisluvasta on pyydettävä lausunto asemakaavoitusyksiköltä.

Maksu myönteisestä poikkeamispäätöksestä on 580 euroa (kielteisestä päätöksestä 285 euroa) kaupunkikehityslautakunnan 8.10.2019 hyväksymän taksan mukaisesti.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

Tiedoksianto

Top Rm Investment Oy
Muistutuksen jättäjät
Varsinais-Suomen ELY-keskus
Rakennusvalvontapalvelut
Asemakaavayksikkö