

Poikkeaminen, Puotila 734-516-1-20

Kaupunginhallitus 25.08.2025
3902/10.03.00.03/2025

Valmistelija

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

██████████ ovat hakeneet poikkeamislupaa asemakaavamääräyksistä omakotitalon ja talousrakennuksen rakentamista varten kiinteistölle 734-516-1-20. Rakennuspaikalle suunnitellaan rakennettavaksi 191 k-m²:n suuruinen asuinrakennus ja talousrakennus, jonka kerrosala on 60 k-m². 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 asemakaavassa osoitetusta sijainnista. Asuinrakennus sijoittuu osittain rakennusalan ulkopuolelle lähelle rakennuspaikan luoteen puoleista rajaa. Myös talousrakennus sijoittuu vähäisessä määrin rakennusalan ulkopuolelle.

Lisäksi haetaan poikkeamista rakennustapaohjeista katon kaltevuuden sekä katteen, julkisivun ja ikkunanpuitteiden värisävyyn osalta. Rakennuksiin on suunniteltu epäsymmetrinen harjakatto, jonka kaltevuus on 1:3. Katon ja julkisivujen värisävy on musta. Julkisivuissa on suunniteltu käytettävän myös puunvärisiä tehosteisia. Ikkunanpuitteiden väriksi on suunniteltu tummanharmaata.

Rakennuspaikka sijaitsee Maiturinkujan varressa Halikon asemanseudulla ja on kooltaan 1 060 m².

Hakijoiden perustelut

Hakijat ovat perustelleet asuinrakennuksen sijoittamista rakennuspaikan takaosaan sillä, että maaperätutkimuksen mukaan siellä on paras maaperä rakennuksen perustamiselle. Rakennuksen tumma väritys sulautuu metsäiselle rakennuspaikalle ja parhaiten juuri niin, että talo on sijoitettu rakennuspaikan takaosaan. Julkisivun suuret ikkunat ja puunväriset tehosteet pehmentävät mustaa sävyä. Lisäksi hakijat toteavat, että Vässilän alueella on monen värisiä taloja, lähistöllä mm. harmaa rakennus. Yksikerroksisen talon katsotaan sopivan ympäristöön, koska myös muut Maiturinkujan uudet omakotitalot ovat yksikerroksisia.

Naapurien kuuleminen

Hakijat ovat kuulleet kiinteistöjen 734-516-1-19, 734-516-1-22 ja 734-516-1-106 omistajia ja haltijoita. Naapureilla ei ollut huomautettavaa rakennushankkeesta.

Kaupunki omistaa rakennuspaikan vieressä olevan lähivirkistysalueen, jonka kiinteistötunnus on 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. Päärakennusta ja talousrakennusta varten on osoitettu erilliset

rakennusalat. 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 rakennusalasta 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 vältetään. Tontin rajalla maasto tulee liittää huomaamattomasti olevaan pinnan tasoon ilman penkereitä ja jyrkkiä luiskia.

Hyväkuntoista olemassa olevaa puustoa tulee säilyttää erityisesti istutettavalla tontin osalla. Asemakaavassa metsäalueeseen rajautuvilla tontinosilla, jotka on merkitty alueeksi, jolle on istutettava puita ja pensaita, säilytettävät puut korvaavat uusia istutuksia. Maiturinkujan ja Latauksenkujan kadunvarret ja niiden varressa olevien tonttien väliset rajat

saadaan aidata korttelialueittain yhtenäisesti n. 1,2 metriä korkeaksi kasvavalla pensasaidalla.

Poikkeamislupa

Poikkeamisluvan edellytykset (RakL 57 §):

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 Saparokujan 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. 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. Hakijoiden rakennuspaikka on kolmas Maiturinkujan varresta vuokrattava uusi rakennuspaikka. Vuonna 2024 myönnettiin poikkeamiset kahden yksikerroksisen omakotitalon rakentamista varten.

Kaikkien Maiturinkujan pohjoispuolella sijaitsevien rakennuspaikkojen takaosa on merkitty istutettavaksi alueen osaksi, jolle on istutettava puita ja

pensaita. Säilytettävillä puilla on mahdollista korvata istutuksia. Hakijoiden rakennuspaikalla tämä istutettava vyöhyke on leveämpi kuin muilla rakennuspaikoilla. Asuinrakennuksen sijoittaminen kahden metrin päähän rakennuspaikan rajasta johtaa siihen, että rakennuksen ja rakennuspaikan rajan väliin ei mahdu puita. Rakennuspaikan molemmissa takakulmissa sekä rakennuspaikan lounaisen puoleisella rajalla asemakaavan mukaisille istutuksille on kuitenkin tilaa. Näiden avulla rakennuspaikka on mahdollista sovittaa ympäröivään maastoon asemakaavan tarkoittamalla tavalla. Myös maaperätutkimuksen tulokset puoltavat asemapiirroksessa esitettyä asuinrakennuksen sijaintia. Talousrakennuksen osalta poikkeaminen asemakaavassa osoitetusta sijainnista on vähäinen.

Rakennustapaohjeiden mukaisesta kattokaltevuudesta sekä katteen värisävystä poikkeamisia voidaan pitää vähäisinä. Merkittävin rakennustapaohjeista poikkeaminen koskee rakennusten julkisivujen väriä. Rakennustapaohjeilla on haettu alueelle yhtenäistä ilmettä. Värisävyn lisäksi yhtenäisyyteen vaikuttavat mm. rakennusten muoto ja mittasuhteet sekä sijoittaminen rakennuspaikalle. Härkhaan pohjoisosan rakennustapaohjeet sallivat vain vaalean julkisivuväriin. Vässäntien ympäristössä julkisivu voi rakennustapaohjeiden mukaan olla joko vaalea tai punamullattu. Kun lisäksi uusien rakennuspaikkojen lähiympäristössä on entuudestaan monenvärisiä, vanhempia asuin- ja talousrakennuksia, voidaan ajatella, että myös uusien rakennusten väriyksessä voi olla jonkin verran keskinäistä vaihtelua. Hakijoiden rakennuspaikka sijaitsee kadun päässä ja sitä ympäröi kahdelta sivulta metsä. Tämäkin osaltaan vaikuttaa siihen, että tumma talo sopeutuu ympäristöönsä paremmin kuin, jos se olisi avoimella pellolla vaaleiden talojen joukossa. Esityslistan liitteenä on asuinrakennuksen havainnekuva. Myös talousrakennuksessa on tarkoitus käyttää puunvärisiä tehosteosa. Talousrakennuksen pääpiirustus on oheisaineistona.

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

- Ympäristökartta
- Kopio ajantasa-asemakaavasta
- Asemapiirros
- Pääpiirustus, asuinrakennuksen julkisivut
- Asuinrakennuksen havainnekuva

Oheisaineisto

- Pääpiirustus, asuinrakennuksen pohja ja leikkaus
- Pääpiirustus, talousrakennus

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää myöntää poikkeamisen asemakaavassa osoitetusta sijainnista sekä kaavamääräyksestä, jonka mukaan asuinrakennuksen rakennettavasta kerrosalasta tulee sijoittaa vähintään 35 % toiseen kerrokseen ja sallia yksikerroksisen asuinrakennuksen rakentamisen kiinteistölle 734-516-1-20. Lisäksi myönnetään poikkeaminen rakennustapaohjeista edellä kuvatulla tavalla.

Rakentamislupaa 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

Tiedoksianto

Asianosaiset
Varsinais-Suomen ELY-keskus
Rakennusvalvontapalvelut
Asemakaavayksikkö