

Poikkeaminen, Puotila 734-516-1-254

2743/10.03.00.03/2019

Kaupunginhallitus 30.09.2019 § 367

Valmistelija: kaavasuunnittelija Leena Lehtinen, leena.lehtinen@sallo.fi, p. 02 778 5108

Rakennushanke ja rakennuspaikkaa koskevat lähtötiedot

██████████████████████████████ ovat hakeneet perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun lupaa poiketa asemakaavassa osoitetusta kattomuodosta rakennuspaikalla, jonka kiinteistötunnus on 734-516-1-254. Kiinteistö sijaitsee Halikon asemanseudulla Veikkosentien varrella. Hakijoiden tarkoituksena on rakentaa rakennuspaikalle rivitalo, jossa on kaavamääräyksestä poiketen pulpettikatto. Suunniteltu rakennus on yksikerroksinen ja sen kerrosala on 385 m². Rakennuksessa on neljä asuntoa.

Rakennuspaikalla on voimassa 18.10.2010 hyväksytty asemakaava. Rakennuspaikka on osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR-41). Kaavamääräyksen sisältö kokonaisuudessaan: *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 värisävyn tulee olla tummanharmaa tai tummanruskea. Rakennusten julkisivut ja kattopinnat tulee porrastaa vaakasunnassa ja harjan poikkisunnassa siten, että katon harja on yhtenäisen korkeintaan 25 metrin matkalla.*

Asemakaavassa osoitettu kerrosluku on 1½ ja tehokkuusluku e=0,30. Kiinteistön pinta-ala on 1 816 m² ja sen rakennusoikeus on 545 m².

Perustelut poikkeamiselle

Hakijat ovat perustelleet poikkeamista sillä, että pulpettikattoisen rivitalon rakentaminen toisi alueelle modernia yleisilmettä ja tämän ajan arkkitehtuuria. Hakijoiden mukaan heidän suunnittelemansa rakentaminen toisi vaihtelua alueen talokantaan.

Osallisten kuuleminen

Hakijat ovat kuulleet kiinteistöjen ██████████
██████ omistajia. Naapureilla ei ole huomauttamista poikkeamisesta.

Kaupunki omistaa kiinteistöt 734-516-1-238 ja 734-516-1-263 ja on siten yksi kuultavista naapureista. Kaupungilla ei ole naapurina huomautettavaa poikkeamisesta.

Poikkeaminen

Poikkeamisen edellytykset (MRL 171 §):

Poikkeaminen ei saa:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Hakemuksen edellyttämä poikkeaminen kuuluu hallintosäännön mukaan kaupunginhallituksen toimivaltaan.

Hakijoiden rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa tuorein Hailikon asemanseudun asuinrakentamista ohjaavista asemakaavoista. Tämä vuonna 2010 hyväksytty asemakaavan muutos on laadittu Hirvikalliontien pohjoispäähän kadun molemmin puolin. Kaava-alueella on yhteensä 24 rakennuspaikkaa omakotitaloja varten ja kahdeksan rakennuspaikkaa rivitaloja tai muita toisiinsa kytkettyjä asuinrakennuksia varten. Kaikki omakotitalojen rakennuspaikat sijaitsevat alueen kokoojakatuna toimivan Hirvikalliontien länsipuolella. Kaavan hyväksymisen aikaan alueella oli yksi omakotitalo. Muu kaava-alue oli kaupungin omistuksessa ja rakentamaton. Nyt enää neljä omakotitalojen rakennuspaikoista on rakentamatta.

Rivitalojen rakennuspaikat ovat pääosin Hirvikalliontien itäpuolella kahdessa erillisessä korttelissa. Vain kaksi rivitalojen rakennuspaikoista on Hirvikalliontien länsipuolella Veikkosentien varressa. Hakijoiden rakennuspaikka on näistä toinen. Hakijoiden rakennushanke on ensimmäisen tälle kaava-alueelle rakennettava rivitalo.

Kaava-alueen rakennustapaa koskevat kaavamääräykset ovat hyvin väljiä. Kaavassa annetaan määräys kattomuodosta ja katteen värisävystä. Kaavamääräyksen mukaan asuinrakennuksissa tulee olla harjakatto, mutta talousrakennuksissa voi olla myös pulpettikatto. Kaava-alueen omakotitalot on rakennettu kaavamääräysten mukaisesti harjakattoisina. Myös erilliset talousrakennukset ovat harjakattoisia.

Pulpettikattoisessa rakennuksessa toinen pääjulkisivuista on aina toista korkeampi. Tässä rakennushankkeessa tätä ominaisuutta on käytetty hyväksi sillä tavoin, että lännenpuoleisella julkisivulla on korkeat ikkunat, joiden kautta asuntoon tulee runsaasti luonnonvaloa. Oleskelutiloista on käynti takaterassille. Katto jatkuu terassin päälle, joten näin on saatu katettua ulkotilaa hyvään ilmansuuntaan ilta-auringon puolelle. Koska julkisivu on korkea, terassin ylle ulottuva katto ei varjosta sisätiloja.

Hakijoiden rakennuspaikka sijaitsee asuinalueen reunamilla eikä samassa korttelissa ole muita rakennuspaikkoja. Rakennuspaikkaa rajaavat tiet sekä pohjoisen puolella pieni puistoalue. Rakennuspaikan sijainnin vuoksi rivitalo pihapiireineen muodostaa oman kokonaisuutensa. Suunniteltu rakennus sopii rakennuspaikalle, vaikka sen kattomuoto poikkeaa kaavamääräyksestä.

Toisen rakennuksen ulkoasua säätelevän kaavamääräyksen mukaan rakennusten julkisivut ja kattopinnat tulee porrastaa niin, että katon harja on yhtenäinen korkeintaan 25 metrin matkalta. Tämä määräys tulee sovellettavaksi ennen kaikkea rivitalojen osalta. Hakijoiden rakennushanke on tältä osin asemakaavan mukainen. Suunnitellussa rivitalossa on neljä asuntoa, joten asemakaavamääräysten mukaan rakennuspaikalla on oltava kuusi autopaikkaa. Poikkeamishakemuksen liitteenä olevassa asemapiirroksessa on osoitettu tarvittavat autopaikat. Autokatosta varten osoitettu varaus on merkitty asemapiirroksen katkoviivalla.

Poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Myös muut poikkeamisen edellytykset täyttyvät.

Liitteet ja oheisaineisto

- Ympäristökartta
- Ote ajantasa-asetuksesta
- Asemapiirros
- Julkisivukuvat
- Pohjapiirros

Kaupunginjohtaja:

Kaupunginhallitus päättää myöntää poikkeamisen asemakaavassa osoitusta kattomuodosta edellä mainituilla perusteilla ja sallia pulpettikattoisen rivitalon rakentamisen kiinteistöllä 734-516-1-254.

Rakennuslupaa tulee hakea kahden vuoden kuluessa tämän päätöksen voimaantulosta.

Maksu kaupunginhallituksen myöntämästä poikkeamispäätöksestä on 550 euroa (kielteinen päätös 270 €) Salon kaupunginvaltuuston 14.11.2016 hyväksymän taksan mukaisesti.

Päätös:

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.