

Asemakaavan muutoksen jättäminen käynnistämättä

51/10.02.03/2020

Kaupunkikehityslautakunta 26.01.2021 § 8

Valmistelija: asemakaavapäällikkö Tarja Pennanen, tarja.pennanen@salo.fi, p. 02 778 5101, kaavoitusinsinööri Leena Lehtinen, leena.lehtinen@salo.fi, p. 02 778 5108

Kaavamuutoshakemus ja rakennuspaikan nykytilanne

██████████ on hakenut tammikuussa 2020 asemakaavan muutosta, joka koskee hänen omistamaansa kiinteistöä ██████████. Kiinteistö sijaitsee Halikon asemanseudulla osoitteessa ██████████. Hakijan omistama kiinteistö on osoitettu 13.6.1986 vahvistetussa asemakaavassa (entinen rakennuskaava) erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Asemakaavassa osoitettu kerrosluku on I. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,15$. Kaavamuutoshakemuksessa pyydetään rakennusoikeuden muutosta siten, että uudeksi tehokkuusluvuksi tulisi $e=0,25$. Hakija perustelee kaavamuutoksen tarvetta sillä, että rakennuspaikan rakennusoikeus ylittyy nykyisellä rakentamisella. Hakija tuo esiin myös sen, että uudemmissa asemakaavoissa on käytetty erillispientalojen korttelialueilla tehokkuutta $e=0,25$.

Hakijan rakennuspaikka on kooltaan 1 230 m². Rakennusoikeus on 184,5 m². Rakennuspaikalla sijaitsee omakotitalo sekä talousrakennus. Halikon kunnanhallitus on myöntänyt hakijalle vuonna 2003 poikkeamisen omakotitalon rakentamista varten. Poikkeaminen koski vähäistä rakennusoikeuden ylitystä ja vähäistä rakennusalan ylitystä. Omakotitalon kerrosala on alun perin ollut 189 m².

Vuonna 2012 rakennuspaikalle haettiin rakennuslupaa omakotitalon muutostöitä varten. Autotallista tehtiin asuintilaa. Muutostöiden seurauksena asuinrakennuksen kerrosalaksi tuli 193 m². Pihalle rakennettiin myös uusi autokatos. Autokatos oli kooltaan alle 60 m², joten sitä ei laskettu kerrosalaan. Rakennusoikeuden pieni ylitys ja autokatoksen sijainti suurimmaksi osaksi rakennusalan ulkopuolella hyväksyttiin vähäisinä poikkeamina rakennusluvan yhteydessä. Hakija muutti rakennusvaiheessa autokatoksen sijaintia lähemmäksi kiinteistönrajaa niin, että katos on kokonaan rakennusalan ulkopuolella.

Kaupunkikehityslautakunta myönsi 14.5.2019, § 116, poikkeamisen asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta. Poikkeamista haettiin autokatoksen päätyyn rakennettavaa lämmintä varastotilaa varten. Varaston kerrosalaksi ilmoitettiin 21 m². Rakennuspaikalle sallittu rakennusoikeus ylittyi yhteensä 29,5 m². Hakija perusteli poikkeamista rakennusoikeudesta sillä, että laajennus tulee nykyisen autokatoksen päähän pihan puolelle. Rakennuksen ympärillä on korkea tuija-aita, joten laajennus ei juurikaan

näy kadulle. Tontin rakennusoikeus on lisäksi pieni verrattuna uudempien asemakaavojen pientalotontteihin.

Rakennuslupavaiheessa kesällä 2019 kävi ilmi, että autokatos on jossain vaiheessa muutettu autotalliksi, jonka päätyyn on jo rakennettu yllä mainittu varasto. Oheisaineistona on 4.11.2019 myönnettyyn rakennuslupaan liittyvä asemapiirros ja muut pääpiirustukset sekä kaavoittajan lausunto rakennuslupa-asiasta.

Halikon asemanseudun asuinkortteleiden kaavatilanne

Halikon asemanseudun asuinkortteleissa on voimassa useita eri aikoina tehtyjä asemakaavoja. Suurimmalla osalla jo rakentuneesta alueesta on voimassa vuonna 1986 vahvistettu entinen rakennuskaava. Tämän kaavan AO-kortteleista suurin osa on sellaisia, joiden tehokkuusluku $e=0,15$ tai $e=0,17$. Vain muutamassa AO-korttelissa rakennusoikeus on määritelty tehokkuusluvulla $e=0,20$.

Vuonna 1995 vahvistettu asemakaava (entinen rakennuskaava) koskee alueen pohjoisosaa (Tunilan alue, Hiilmäentien ympäristö, Mäntylänkuja sekä osa Lempolantien kortteleista) sekä joitain kortteleita seututien 110 tuntumassa. Tämän kaavan AO-kortteleiden tehokkuusluku $e=0,15$ tai $e=0,20$.

Hirvikalliontien eteläosaan on hyväksytty kaavamuutos vuonna 2001. Tämä kaavamuutos koski kortteleita, jotka ovat Pormestarintien, Linnamäentien, Miekkakujan ja Solkikujan varsilla. Suurimmassa osassa AO-kortteleista tehokkuusluku $e=0,20$. Tämän kaavamuutosalueen korttelit ovat edelleen pääosin rakentamattomia.

Tuorein asuinkortteleita koskeva kaavamuutos on hyväksytty vuonna 2010 Hirvikalliontien pohjoispään ympäristöön. Vähä-Puotilantien, Veikkosentien, Polenkujan ja Laaksolankujan AO-kortteleissa rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,25$.

Esityslistan liitteenä on karttaote, jossa on osoitettu korttelialueiden rajat, käyttötarkoitus ja tehokkuusluku.

Kaavamuutoksen mahdollisuus

Maankäyttöpalveluissa on selvitetty edellytyksiä hakijan esittämän kaavamuutoksen käynnistämiseksi. Asiasta on keskusteltu myös rakennusvalvonnan kanssa. Hakijalla olisi ilmeinen tarve asemakaavan muutokseen. Muutostarvetta voidaan myös perustella sillä, että kaavassa osoitettu tehokkuusluku on melko pieni ($e=0,15$). Toisaalta on muistettava, että hakijan rakennuspaikalla yksi keskeinen syy rakennusoikeuden ylitykseen on se, että autokatos on muutettu ilman lupaa autotalliksi.

Edellä on kerrottu, että Halikon asemanseudun asuinkortteleissa on hyvin yleisesti käytetty rakennusoikeuden määränä tehokkuuslukuja $e=0,15$ ja $e=0,17$. Tämän vuoksi pohdittiin, olisiko alueella laajemminkin tarvetta rakennusoikeuden nostoon. Aluksi selvitettiin käytetty kerrosala lähiympäristön kortteleissa 1126 ja 1127. Kortteleissa on yhteensä 14 rakennuspaik-

kaa, joiden koot vaihtelevat 1 170-1 540 m². Hakijan omistaman rakennuspaikan lisäksi rakennusoikeus ylittyi vain kahdella muulla rakennuspaikalla. Niillä ylitys oli kuitenkin ainoastaan 5 m². Ylitys on voitu hyväksyä vähäisenä poikkeamana rakennusluvan yhteydessä.

Lisäksi tutkittiin, onko asemanseudun asuinkorttelialueilla myönnetty poikkeamia rakennusoikeuden ylityksiin. Alueelle on vuosina 2000-2020 myönnetty 14 poikkeamista. Niistä puolet koski poikkeamista asemakaavassa osoitetusta kerrosluvusta. Toiseksi yleisin poikkeamisen syy oli se, että asuin- tai talousrakennus oli osittain tai kokonaan rakennusalan ulkopuolella. Hakijan rakennuspaikan lisäksi yhdellä Tunilan alueella sijaitsevalle rakennuspaikalla oli haettu vuonna 2010 poikkeamista asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta talousrakennuksen rakentamista varten. Rakennuspaikan rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla e=0,15. Poikkeamisella sallittu rakennusoikeuden ylitys oli 22 m².

Asemanseudulla ei tämän tarkastelun perusteella ole laajempaa tarvetta rakennusoikeuden nostoon asuinkorttelialueilla. Alueen asukkailla ei myöskään ole tullut yhteydenottoja, joissa olisi tiedusteltu mahdollisuuksia rakennusoikeuden nostoon. Kaavamuutoksen käynnistäminen vain yhden rakennuspaikan rakennusoikeuden nostoa varten on melko ongelmallista maanomistajien/ rakennuspaikan haltijoiden tasapuolisen kohtelun näkökulmasta. Haettua kaavamuutosta ei esitetä käynnistettäväksi.

Liitteet

- Ote voimassa olevasta asemakaavasta
- Karttaote, korttelialueiden käyttötarkoitus ja tehokkuusluku

Oheisaineisto

- Asemapiirros, rakennuslupa 734-2019-564
- Muut pääpiirustukset, rakennuslupa 734-2019-564
- Kaavoittajan lausunto rakennusluvasta 734-2019-564

Kaupunkikehitysjohtaja:

Kaupunkikehityslautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus päättää jättää käynnistämättä asemakaavan muutoksen kiinteistöllä

Päätös:

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Merkittiin, että Tarja Pennanen poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen klo 18.02.