

**Poikkeaminen, Puotila 734-516-1-17, 1-19, 1-20, 1-21, 1-22**

805/10.03.00.03/2021

Kaupunkikehityslautakunta 13.04.2021 § 91

Valmistelija: asemakaavapäällikkö Tarja Pennanen,  
tarja.pennanen@salo.fi, p. 02 778 5101

**Hakemus**

Salon kaupunki hakee poikkeamista asemakaavan yleismääräyksen vaatimuksesta rakentaa asuinrakennusten toiseen kerrokseen 35 % asuinrakennuksen kerrosalasta kiinteistöillä 734-516-1-17, 734-516-1-19, 734-516-1-20, 734-516-1-21 ja 734-516-1-22. Poikkeamisen tarkoituksena on mahdollistaa kaksikerroksisen rakentamisen lisäksi yksikerroksinen rakentaminen.

**Kaavallinen tilanne**

Asemakaavassa, joka on saanut lainvoiman 15.12.2003, alue on erillispientalojen korttelialuetta (AO). Tonttien kerroslukua on kaavassa II. Alueen yleismääräyksen mukaan asuinrakennuksen rakennettavasta kerrosalasta tulee sijoittaa vähintään 35 % toiseen kerrokseen.

**Osallisten kuuleminen**

Hakija on kuullut naapurit 734-516-1-45, 734-516-1-106, 734-516-1-84, 734-516-1-100, 734-516-1-217 ja 734-516-1-218. Naapureilla ei ollut huomautettavaa.

**Lähtötiedot ja hakijan perustelut**

Härkhaan asemakaava-alueella erillispientalojen kaavamääräys edellyttää osittain myös toiseen kerrokseen rakentamista. Härkhaan pääalue onkin rakentunut 2000 –luvun alkuvuosina asemakaavan mukaisesti muodostaen yhtenäisen kaksikerroksisten rakennusten alueen. Poikkeamisella ei ole vaikutusta Härkhaan jo rakennettujen tai rakenteilla olevien alueiden kokonaisuuksiin.

Läntinen osa Härkhaan kaava-alueesta Maiturinkujan varrella on avattu rakentamiselle vasta viime vuoden aikana. Maiturinkujan katutyöt ja kunnallistekniikka valmistuivat vuonna 2019 ja tontit tulivat varattaviksi kesällä 2020. Maiturinkujan varrella sijaitsee viisi kaupungin omistuksessa olevaa tonttia, näistä kolme on varattu talven 2021 aikana.

Osa varauksen tehneistä tahoista on jo varausvaiheessa toivonut yksikerroksisen rakentamisen mahdollisuutta. Pientalorakentamisen trendi onkin viimeisen kymmenen vuoden aikana muuttunut ja tällä hetkellä haetaan yksikerroksisen rakentamisen mahdollistavia tontteja. Kaupungin tonttitarjonnassa korostuu tällä hetkellä kuitenkin kaksikerroksisten rakennusten tonttitarjonta. Yksikerroksisuuden salliminen kaavamääräyksen mukaisen kaksikerroksisuuden lisäksi tuo

monipuolisuutta kaupungin tonttitarjontaan.

## **Poikkeaminen**

Poikkeamisen edellytykset (MRL 171 §)

Poikkeaminen

1. ei aiheuta haittaa kaavan toteuttamiselle
2. ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista,
3. ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista
4. ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristövaikutuksia.

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.

## **Liitteet**

- Ympäristökartta
- Kopio ajantasa-asemakaavasta

Kaupunkikehitysjohtaja:

Kaupunkikehityslautakunta päättää myöntää edellä esitetyin perustein poikkeamisen asemakaavan yleismääräyksestä toiseen kerrokseen rakentamisen osalta kiinteistöillä 734-516-1-17, 734-516-1-19, 734-516-1-20, 734-516-1-21 ja 734-516-1-22.

Rakennuslupaa tulee hakea kahden vuoden kuluessa tämän päätöksen voimaantulosta.

Päätös:

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.