

Poikkeaminen, 734-5-16-10

2708/10.03.00.03/2021

Kaupunkikehityslautakunta 08.06.2021 § 145

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti, Virpi Elovaara, virpi.elovaara@salo.fi,
p. 02 778 5114

Hakemus ja hanke

██████████ hakevat poikkeamista talousrakennuksen sijoittamiseksi rakennusalan ulkopuolelle istutettavalle alueelle. Lisäksi haetaan poikkeamista kaavassa osoitetusta talousrakennuksen harjan suunnasta kiinteistöllä 734-5-16-10.

Kaavallinen tilanne

Keskustan osayleiskaavassa 2035 tontti kuuluu aluekokonaisuuteen sk68: Kauniaisten kaupunginosan pientaloasutus, paikallisesti arvokas Kaavamääräys kokonaisuudessaan:

Rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokas alue. Alueen ominaispiirteet tulee säilyttää. Suojelun yksityiskohtainen toteuttamistapa ja lisärakentamismahdollisuudet ratkaistaan asemakaavatasolla.

Alueelle voidaan sijoittaa uutta rakentamista ja toteuttaa muita ympäristöön vaikuttavia toimenpiteitä, kuitenkin siten, että aluekokonaisuuden kulttuurihistoriallisen arvon säilyminen ei vaarannu. Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen rakentamista koskevan lupa-asian ratkaisemista.

Asemaakaavamääräys:

Asemakaavassa (vahv. 23.10.1981) tontti on erillispientalojen korttelialueita. Rakennusta rakennettaessa, korjattaessa tai muutettaessa on katsottava, että ulkokuoraus on puuta ja että julkisivujen jäsentely, ovi- ja ikkuna-aukot sekä näiden muodot ja jaot, kattomuoto ja muut alueen rakennuksille ominaiset yksityiskohdat, käytetty materiaali ja väri soveltuvat ympäristöön.

Milloin edellä esitettyjen määräysten vastaisesti on rakennuksessa aikaisemmin suoritettu rakennustoimenpiteitä, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan edellä esitettyjen vaatimusten mukaisesti.

Hakijoiden perustelut

Hakijat perustelevat hakemustaan sillä, että piha-alueelle saadaan toteutettua yhtenäinen nurmikkoalue istutuksineen, kun talousrakennus sijoittuu Vaskisepänpolun puoleiselle rajalle.

Naapurien kuuleminen

Hakija on kuullut naapurikiinteistöt ██████████. Naapureilla ei ole huomautettavaa poikkeamislupahakemuksesta. Kaupunki

toteaa omistamiensa puistoalueiden osalta, että sillä ei ole huomautettavaa.

Poikkeamisen edellytykset

Poikkeamisen edellytykset (MRL 171 §):

Poikkeaminen ei:

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

2) vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

3) vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

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

Talusrakennuksen sijoittaminen kaavamääräyksestä poiketen rakennusalueen rajan ulkopuolelle istutettavalle tontin osalle ei aiheuta haittaa naapurikiinteistön omistajan mahdollisuuksiin rakentaa omalla tontillaan. Ajoyhteys naapurikiinteistöön on Vaskisepänpolun puoleisella tontin osalla.

Talusrakennuksen sijainti ei haittaa tätä ajoyhteyttä.

Talusrakennuksen sijainti mahdollistaa suojaisan piha-alueen toteuttamisen. Rakennuksen harjan suunta on perusteltua rakentaa rajan suuntaisesti kaavasta poiketen. Talusrakennus on alisteinen päärakennukselle ja rakennetaan alueen rakennuskantaan ja ympäristöön sopivalla tavalla.

Esitetty sijainti ei vaaranna aluekokonaisuuden kulttuurihistoriallisen arvon säilymistä.

Poikkeaminen voidaan myöntää, koska vaikutukset ympäristöön ovat vähäiset ja aluekokonaisuuden arvo säilyy.

Toimivalta asiassa on kaupunkikehityslautakunnalla.

Liitteet

Esityslistan liitteenä on ympäristökartta, asemakaavaote ja asemapiirros.

Kaupunkikehitysjohdaja:

Kaupunkikehityslautakunta myöntää poikkeamisen talusrakennuksen sijoittamiseksi rakennusalan ulkopuolelle istutettavalle alueelle sekä kaavassa osoitetusta talusrakennuksen harjan suunnasta kiinteistöllä 734-5-16-10.

Rakennuslupaa tulee hakea kahden vuoden kuluessa tämän päätöksen voimaantulosta.

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

Päätös:

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.