

Poikkeaminen asemakaavasta Harjunpään (25.) kaupunginosan korttelin 23 tontilla 8 eli kiinteistöllä 886-403-1-41 Vuori

Kaupunginhallitus 01.12.2025 § 340
290/10.03.00.02/2025

Valmistelija

Kaupunkisuunnittelun johtaja Juha Virola, puh. 0400 134 718,
kaavoitusarkkitehti Mikko Toivanen, puh. 0400 134 777

Yksityishenkilö hakee poikkeamislupaa Harjunpään (25.) kaupunginosan korttelin 23 tontilla 8 eli kiinteistöllä 886-403-1-41 Vuori osoitteessa Katinhännäntie 7. Hakijan tarkoituksena on rakentaa tontin lounaisnurkkaan rakentamislupakynnyksen alittava, 29 k-m² laajuinen puolilämmin autotalli. Poikkeamisluvan kohteena oleva kiinteistö poikkeaa muodoltaan ja pinta-alaltaan asemakaavan mukaisesta tontista. Kiinteistön pinta-ala on n. 900 m² ja asemakaavan mukaisen tontin pinta-ala n. 850 m². Poikkeamisluvan kohteena oleva tontti rajoittuu eteläreunaltaan Katinhännäntien katualueeseen ja länsi-, pohjois- ja itäreunoiltaan voimassa olevan asemakaavan mukaisiin tontteihin 9 ja 7. Tällä hetkellä ainoa tontilla sijaitseva rakennus on vuonna 1992 valmistunut erillispientalo.

Hankealueella ja sen lähialueilla on voimassa Harjunpään rakennuskaava (LH 30.12.1974), jonka mukaan sekä poikkeamisluvan kohteena oleva tontti että sen naapuritontit ovat omakotirakennusten ja muiden enintään kaksiasuntoisten rakennusten korttelialuetta (AO). Suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on määriteltä ½ I eli rakennuksen kellarikerrokseen saa sijoittaa kerrosalaan laskettavaa rakennusoikeutta enintään puolet varsinaisen kerroksen rakennusoikeudesta. Tontin rakennusoikeus on määriteltä tehokkuuslukuna $e = 0.25$ eli tontin kokonaisrakennusoikeuden määrä on 25 % tontin pinta-alasta. Tontin Katinhännäntien puoleiselle sivulle on merkitty 5 m leveä rakentamattomana säilytettävä rakennuspaikan osa. Kaavassa ei ole määriteltä sitovia rakennusalojen rajoja, mutta yleismääräysten mukaan kaavamääräysten lisäksi on kuitenkin noudatettava Ulvilan kunnan rakennusjärjestystä. Tuolloista rakennusjärjestystä ei ole asiaa valmistellessa ollut saatavilla, mutta voidaan melko suurella varmuudella olettaa, että rakennusjärjestyksessä rakennuksen vähimmäisetäisyydeksi naapuritontin rajasta on määriteltä 2–4 m. Tätä olettamaa tukevat myös kaavaan merkityt ohjeelliset rakennusalat sekä niiden etäisyydet naapuritonttien rajoista. Poikkeamisluvan kohteena olevaa tonttia ympäröivien tonttien määräykset vastaavat poikkeamisluvan kohteena olevan tontin määräyksiä.

Alueella ei ole voimassa yleiskaavoja.

Satakunnan maakuntakaavassa (lainvoimainen 13.3.2013) sekä Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2 (lainvoimainen 1.7.2019) alue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi (A). Alue on lisäksi vaihemaakuntakaavan mukaista "Harjunpään kylä ja kulttuurimaisema" -nimistä maakunnallisesti merkittävää

kulttuuriympäristöaluetta, johon liittyvän määräyksen mukaan ”[k]aikista aluetta tai kohdetta koskevista suunnitelmista tai hankkeista, jotka oleellisesti muuttavat vallitsevia olosuhteita, tulee museoviranomaiselle varata mahdollisuus lausunnon antamiseen. Kohteen ja siihen olennaisesti kuuluvan lähiympäristön suunnittelussa on otettava huomioon kohteen kulttuuri-, maisemaluonto- ja ympäristöarvot sekä huolehdittava, ettei toimenpiteillä ja hankkeilla vaaranneta tai heikennetä edellä mainittujen arvojen säilymistä”. 4.11.–5.12.2024 nähtävillä olleen Satakunnan maakuntakaavan 2050 luonnoksen perusteella alueen maakuntakaavallinen tilanne ei tule mainittavasti muuttumaan nykyisestä.

Poikkeamista haetaan asemakaavan mukaisista 1) rakennusalan rajoista (rakentamattomana säilytettävän rakennuspaikan osa ja oletettu vähimmäisetäisyys naapuritontin rajasta) sekä 2) rakennusoikeuden määrästä. Poikkeamislupahakemuksen liitteenä toimitetun asemapiirroksen mukaan rakennuksen etäisyys tonttia lännessä ja pohjoisessa rajaavasta naapuritontista tulisi olemaan 1 m ja tonttia etelässä rajaavasta Katinhännäntien katualueesta 4 m. Rakennusalan rajojen ylitys on siten lännessä 1–3 m ja etelässä 1 m.

Koska kiinteistön ja kaavan mukaisen tontin koot ja pinta-alat eroavat toisistaan ja koska tontin rakennusoikeus on määriteltä tehokkuuslukuna, lasketaan tehokkuusluvun tuottama rakennusoikeus kiinteistöjaotuksen mukaisen kiinteistön ja kaavan mukaisen tontin leikkauspinta-alasta, joka on tässä tapauksessa n. 805 m². Tontin rakennusoikeudeksi muodostuu siten 201 k-m². Tontilla sijaitsevan erillispientalon ala on 245 k-m², joten rakennusoikeutta on jo ylitetty 44 k-m². Poikkeamisluvan mukaisen hankkeen toteutuessa rakennusoikeuden ylitys olisi yhteensä 73 k-m².

Hakija on kuullut asiassa molempia rajanaapureitaan, eikä kumpikaan naapureista vastusta hanketta.

Hakija perustelee hankkeen tarpeellisuutta sillä, että erillispientalon yhteydessä sijaitseva autotallitila on liian pieni nykyaikaisille henkilöautoille. Hakijan mielestä autosuojan rakentaminen tontille on lisäksi kaupunkikuvallisesti nykyistä ratkaisua parempi, koska nykyisin autoa säilytetään taivasalla tontin rakentamattomalla osalla. Rakennuslupapiirustusten perusteella nykyisen autotallitilan sisämitat ovat n. 6 000 x 3 500 mm. Poikkeamislupahakemuksen liitteenä toimitetun asemapiirustuksen mukaan uuden autosuojan ulkomitat tulisivat olemaan 6 000 x 4 830 mm. Mikäli puolilämpimän autosuojan seinien rakennepaksuudeksi oletetaan 200 mm, tulisivat uuden autotallin sisämitat olemaan n. 5 800 x 4 630 mm. Uusi autonsäilytyspaikka tulisi siten olemaan sisämitoiltaan hieman yli metrin leveämpi ja noin kaksikymmentä senttimetriä lyhyempi kuin olemassa oleva autonsäilytyspaikka.

Asian valmistelija katsoo, että hanke on tontin käytön kannalta tarpeellinen. Hakijan perusteena esittämä olemassa olevan autotallitilan pienuus suhteessa nykyaikaisten autojen kokoon

voidaan katsoa RakL 57.1 §:ssä mainituksi poikkeamisluvan myöntämisen erityiseksi syyksi. Koska hanke tulisi sijoittumaan 4 m etäisyydelle voimassa olevan asemakaavan mukaisesta katualueesta ja tulisi noudattamaan kaavan mukaista pääkäyttötarkoitusta, ei poikkeamisluvan myöntäminen aiheuta RakL 57.2 § 1 kohdassa tarkoitettua haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Alueella ei ole todettu erityisiä alueidenkäytön suunnittelussa huomioon otettavia luontoarvoja. Alue sijaitsee voimassa olevan maakuntakaavan mukaisella maakunnallisesti merkittävällä kulttuuriympäristöalueella, mutta hankkeen voidaan katsoa hakijan perustelujen mukaisesti parantavan alueen kaupunkikuvaa nykyiseen tilanteeseen verrattuna. Autosuojan rakentamista voidaan lisäksi ohjata poikkeamisluvassa annettavilla lupaehdoilla. Poikkeamisluvan myöntäminen ei siten vaikeuta RakL 57.2 § 2 ja 3 kohdissa tarkoitettuja luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Koska hankkeeseen sisältyvän rakentamisen määrä on vähäinen, ei hanke myöskään johda RakL 57.2 § 4 kohdassa tarkoitettuun vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Edellä mainituin perustein asian valmistelija katsoo, että hanke täyttää RakL 57 §:ssä mainitut poikkeamisluvan myöntämisen edellytykset. Luvan myöntäminen ei vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimuksen toteutumista lupakäsittelyssä.

Yritysvaikutusten arviointi: Hankkeella ei ole merkittäviä yritysvaikutuksia. Autosuojan rakentaminen saattaa työllistää hetkellisesti rakennus- ja maanrakennusalan yrityksiä.

Toimivalta: Ulvilan kaupungin 1.8.2025 voimaan tulleen hallintosäännön 22.3 § 15 kohdan mukaan toimivalta poikkeamislupa-asiassa on kaupunginhallituksella.

Päätöksen voimassaolo ja jatkotoimenpiteet: Poikkeamislupa on voimassa kaksi (2) vuotta päätöksen antopäivästä. Päätös annetaan julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon.

Sovelletut säännökset: Rakentamislaki 57, 64 ja 67 §; maankäyttö- ja rakennusasetus 14 luku; Ulvilan kaupungin hallintosääntö 22.3 § 15 kohta.

Liitteenä ote ajantasa-asemakaavasta. Oheismateriaaleina sijaintikartta ja asemapiirros.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Löfbacka Mikko

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä selostusosan mukaisen hakemuksen poikkeamislupa-asiassa seuraavilla lupaehdoilla

1) rakennuksen julkisivuverhouksena tulee käyttää peittomaalattua puuverhousta

2) rakennuksen kattomuodon tulee olla tasalappeinen satulakatto, ja kattokaltevuuden tulee vastata likimain asuinrakennuksen kattokaltevuutta

3) koska rakennus tulisi hakemuksen perusteella sijaitsemaan alle 4 m etäisyydellä naapuritontin rajasta, tulee hakijan ennen rakennushankkeeseen ryhtymistä konsultoida kaupungin rakennusvalvontaa rakenteellisen palosuojauksen tarpeesta.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti hyväksyä selostusosan mukaisen hakemuksen poikkeamislupa-asiassa seuraavilla lupaehdoilla

1) rakennuksen julkisivuverhouksena tulee käyttää peittomaalattua puuverhousta

2) rakennuksen kattomuodon tulee olla tasalappeinen satulakatto, ja kattokaltevuuden tulee vastata likimain asuinrakennuksen kattokaltevuutta

3) koska rakennus tulisi hakemuksen perusteella sijaitsemaan alle 4 m etäisyydellä naapuritontin rajasta, tulee hakijan ennen rakennushankkeeseen ryhtymistä konsultoida kaupungin rakennusvalvontaa rakenteellisen palosuojauksen tarpeesta.

Juha Virola poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen kello 18.24.