

Poikkeaminen, 734-555-3-238 Mathildedal

Kaupunkikehityslautakunta 26.10.2021
4344/10.03.00.03/2021

Valmistelija

yleiskaavapäällikkö Timo Alhoke, timo.alhoke@salo.fi, 02 778 5113 ja maankäyttöinsinööri Lotta Pelto-Timperi, lotta.pelto-timperi@salo.fi, 02 778 5111.

Hakemus ja hanke

██████████ ovat hakeneet poikkeamista saada käyttää vapaa-ajan asuinrakennuksen rakennuspaikkaa pysyvän asunnon rakennuspaikkana kiinteistöllä Matildan Tammi 18 kt. 734-555-3-238, Bondtykon kylässä Mathildedalissa.

Hakijoiden perustelut

Hakijat ovat perustelleet hanketta muun muassa seuraavasti: Hankin loma-asunnon marraskuussa 2020 Mathildedalista, ██████████. Haluamme muuttaa rakennuksen käyttötarkoituksen lomarakennuksesta vakituiseen käyttöön. Olemme viettäneet melko paljon ajastamme täällä, varsinkin kun pandemiasuositukset ovat olleet etätyössä käyntiä. Olemme kiintyneet yhteisöön ja olemme harkitsemassa osoitteemme siirtoa tänne. Tällä hetkellä asumme Espoossa, josta myimme kiinteistöemme, ██████████. Tämän johdosta haen muutosta kiinteistöömme loma-asunnosta vakinaiseen käyttöön olevaan asuntoon.

Naapurien kuuleminen

Hakijat ovat kuulleet seuraavat naapurit: 734-555-3-242, 734-555-3-235, 734-555-3-239, 734-555-3-241, 555-3-234, 555-3-237 ja 555-3-173. Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa.

Esityslistan liitteet

- ympäristökartta
- asemapiirustus
- kaavaote

Toimivalta asiassa

Toimivalta asiassa on kaupunkikehityslautakunnalla 1.4.2016 voimaantulleen maankäyttö ja rakennuslain muutoksen (171 § MRL 2016/196) ja hallintosäännön perusteella.

Rakennuspaikka ja nykytilanne

Rakennuspaikka sijaitsee Mathildedalissa ranta-asetakaava alueella. Kiinteistön pinta-ala on n. 819 m². Rakennus- ja huoneistorekisterin perusteella rakennuspaikalla on vuonna 2008 valmistunut 218 m²:n vapaa-ajan asunto. Rakennuspaikka ei ole omantainen, korttelilla on kuitenkin oikeus yhteiselle ranta-alueelle. Jätehuolto ja teiden hoito on järjestetty keskitetysti. Kiinteistö on liitetty kaupungin vesijohtoon ja viemäriin. Rakennuspaikalta on matkaa Mathildedalin palveluihin n. 1 kilometri ja Teijon taajamaan n. 6 kilometriä. Perniön taajamaan on matkaa n. 19 kilometriä ja Salon keskustaan n. 27 kilometriä.

Suojelutilanne

Rakennuspaikalle ei kohdistu suojelukohteita.

Kaavallinen tilanne ja muut poikkeamisen edellytykset

Ranta-asetakaava

Rakennuspaikalla on voimassa Perniö Mathildedal Meri-Teijo -niminen ranta-asemakaavan muutos, joka on tullut voimaan 2.6.2005. Kyseessä on loma-asuntojen (RA-3) korttelin 80, tontti 8. Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 225 m².

Muita rakentamismääräyksiä:

Kullekin tontille on korttelia 77 lukuun ottamatta rakennuslupahakemuksen yhteydessä osoitettava autotallin tai -katoksen rakentamismahdollisuus.

Rakennusmassojen tulee olla pienmittakaavaisia.

Alueella on rakennettava rakennusryhmittäin mahdollisimman yhtenäisellä tavalla koon, muodon, materiaalien, ulkoseinien pintakäsittelyn ja

väriytyksen suhteen. Julkisivuissa tulee käyttää mahdollisimman hyvin

luontoon sopeutuvia materiaaleja ja värejä. Rakennusten

julkisivuverhousten tulee olla pääosin puuta tai rapattuja kiviainespintoja.

Julkisivuissa ei saa käyttää peiliheijastavia ja tummia lasipintoja.

Rakennusten kattoverhousten tulee olla konesaumattua peltiä tai tiiltä,

joiden väreinä musta tai harmaa. Kattoverhoukseen ei saa käyttää

tiilijäljitelmämateriaalia.

Poikkeamisen edellytykset 171 §

Poikkeaminen ei saa:

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

Hakijat ovat anoneet saada lupaa käyttää vapaa-ajan asuinrakennuksen rakennuspaikkaa pysyvän asunnon rakennuspaikkana. Rakennuspaikalle on vuonna 2008 valmistunut 218 m² vapaa-ajan asunto. Hakijoiden mukaan rakennus on rakennettu asuinrakennuksen vaatimuksilla.

Alue soveltuu pysyvään asumiseen ja sijaitsee asuntoalueeksi kaavoitetun alueen läheisyydessä. Lisäksi alueelle on jo muodostunut runsaasti vakituista asutusta aiempien poikkeamispäätösten myötä.

Rakennuspaikalta on kohtuullinen matka palveluihin. Rakennuspaikka sopii sijaintinsa ja muiden olosuhteidensa puolesta vakituiseen asumiseen.

Perniön kunnanhallitus on 22.4.2002 kokouksessaan todennut

yleisperiaatteena, että poikkeamisluvan myöntäminen loma-asunnon

muuttamiseksi pysyväksi asunnoksi on mahdollista Mathildedalin alueen

ranta-asemakaavoitetuilla viemäröidyillä alueilla, kun rakennus täyttää

pysyvän asunnon tekniset laatuvaatimukset. Rakennusluvan yhteydessä

on vielä varmistettava, että itse rakennus täyttää pysyvän asumisen

vaatimukset. Hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan

toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Rakennuspaikalle ei kohdistu erityisiä luontokohteita. Hanke ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Rakennuspaikalla ei ole rakennetun ympäristön suojelukohteita. Hanke ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

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

Tarkoituksena ei ole lisärakentaa tämän poikkeamisen yhteydessä.

Ympäristö ei siten muutu poikkeamisen johdosta. Kiinteistö on liitetty

kaupungin vesijohto- ja viemäriverkostoon. Hanke ei johda vaikutuksiltaan

merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Esittelijä	Kaupunkikehitysjohtaja
Päätösehdotus	<p>Kaupunkikehityslautakunta päättää edellä mainituin perustein hyväksyä hakemuksen mukaisesti MRL:n 171 §:n mukaisen poikkeamisen saada käyttää vapaa-ajan asuinrakennuksen rakennuspaikkaa pysyvän asunnon rakennuspaikkana kiinteistöllä Matildan Tammi 18 kt. 734-555-3-238, Bondtykon kylässä Mathildedalissa.</p> <p>Rakennuslupaa tulee hakea kahden vuoden kuluessa tämän päätöksen voimaantulosta.</p> <p>Maksu kaupunkikehityslautakunnan myöntämästä käyttötarkoituksen muutoksesta ranta-alueella, on 1155 € (kielteinen 285 €) kaupunkikehityslautakunnan 8.10.2019 § 198 hyväksymän taksan mukaisesti.</p>
Päätös	Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.
Tiedoksianto	Asianosaiset Varsinais-Suomen ELY-keskus Maankäyttöpalvelut, kaavoitus Rakennusvalvonta