

Poikkeaminen, 734-555-3-113

Kaupunkikehityslautakunta 24.08.2021
3505/10.03.00.03/2021

Valmistelija

Kaavoitusarkkitehti Virpi Elovaara, virpi.elovaara@salo.fi, 02 778 5114

Hakemus ja hanke

██████████ hakevat poikkeamista asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta kiinteistöllä 734-555-3-113. Lisäksi haetaan poikkeamista sivuasunnon sijoittamiseksi talousrakennukseen. Rakennusoikeuden ylitys on noin 13% (28 kerrosneliömetriä). Ylitys kohdistuu kiinteistöllä olevaan talousrakennukseen, jossa osa tiloista muutetaan sauna- ja oleskelutilaksi. Muutokset tekevät tiloista kokonaan rakennusoikeuteen laskettavia.

Kaavallinen tilanne

Kiinteistö kuuluu osittain merkittävään rakennetun ympäristön aluekokonaisuuteen, Mathildedalin teollisuusmiljö, joka on huomioitu Salon seudun maakuntakaavassa. Asemakaavassa alue on erillispientalojen korttelialuetta AO. Kerroslukua on 1½. Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde rakennuspaikan pinta-alaan on 0.15. Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat: Asunnot: 1 autopaikka asuntoa kohti. Kortteleissa 27-28, 32-34, 38 on uudisrakentaminen sopeutettava olemassa olevaan ympäristöön mm. rakennusten ulkomuodon, materiaalien ja värien suhteen. Rakentamatta jäävät rakennuspaikan osat, joita ei käytetä ajo- tai kävelyteinä tai pysäköintiin, on istutettava olemassa olevaan ympäristöön soveltuvalla tavalla sekä pidettävä huolitellussa kunnossa.

Hakijan perustelut

Hakijat perustelevat poikkeamista sillä, että lisärakentaminen tullaan tekemään sisäisenä laajenuksena joka parantaa rakennuksen käytettävyyttä ja asuinviihtyvyyttä. Laajenuksella ei ole vaikutuksia ympäristöön.

Naapurien kuuleminen

Hakijat ovat kuulleet naapurikiinteistöt ██████████. Naapurikiinteistöjen omistajilla ei ole huomautettavaa poikkeamis-hakemuksesta. Lisäksi kuultava naapuri on Varsinais-Suomen ELY-keskus kiinteistöön rajoittuvan Tullintien osuudelta. Varsinais-Suomen ELY-keskuksen L-vastuualue lausuu naapurina seuraavaa:

Varsinais-Suomen ELY-keskuksen L-vastuualueella naapurina ei ole huomautettavaa poikkeamislupahakemuksen mukaiseen rakennushankkeeseen ja rakennusoikeuden ylitykseen, kun rakentaminen on muilta osin asemakaavan mukaista ja ao. hankkeen kaikki toimenpiteet sijoittuvat maantietalueen ulkopuolelle.

Varsinais-Suomen ELY-keskuksen L-vastuualue suhtautuu pääsääntöisesti kielteisesti hulevesien sekä puhdistettujen ja puhdistamattomien jätevesien johtamiseen maantien sivujojaan sekä asemakaava-alueilla että asemakaava-alueiden ulkopuolella.

Tämä lausunto on oltava käsillä, kun rakentamisesta päättävä viranomais harkitsee Maankäyttö- ja rakennuslain taikka muun lainsäädännön edellytyksiä luvan myöntämiseksi suunnitellulle hankkeelle.

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.

Poikkeaminen voidaan myöntää, koska rakennusoikeuden ylitys kohdistuu olemassa olevaan rakennukseen, jonka aeimmin rakennusoikeuden ulkopuolelle jääneet katostilat muuttuvat rakennusoikeuteen laskettaviksi tiloiksi. Muutokset ympäristöön ovat vähäiset eikä rakennukseen kohdistuvat muutokset vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Sivu-asunnon toteuttaminen on linjassa Mathildedalin alueen uudempien asemakaavojen tavoitteiden kanssa, joissa sivuasunnon toteuttaminen on mahdollista.

Poikkeamisen vaikutukset ovat vähäiset, koska rakennukseen kohdistuvat muutokset ovat sisäpuolisia ja rakennuksen kokonaispinta-ala ei muutu.

Toimivalta asiassa on kaupunkikehityslautakunnalla.

Esityslistan liitteet

- ympäristökartta
- kaavamääräykset
- asemapiirros, pohjapiirros ja julkisivut

Esittelijä

Kaupunkikehitysjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunkikehityslautakunta myöntää poikkeamisen voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeuden ylityksestä sekä sivuasunnon sijoittamisesta talousrakennukseen kiinteistöllä 734-555-3-113.

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.

Tiedoksianto

Asianosaiset
Varsinais-Suomen Ely-keskus
Rakennusvalvonta
Kaupunkisuunnittelu