

Poikkeaminen, 734-555-3-283

Kaupunkikehityslautakunta 24.08.2021
3506/10.03.00.03/2021

Valmistelija

Kaavoitusarkkitehti Virpi Elovaara, virpi.elovaara@salo.fi, 02 778 511

Hakemus ja hanke

██████████ hakevat poikkeamista asemakaavassa osoitetusta talousrakennuksen sijainnista kiinteistöllä 734-555-3-283 Mathildedalissa.

Kaavallinen tilanne

Kiinteistö kuuluu osittain merkittävään rakennetun ympäristön aluekokonaisuuteen, Mathildedalin teollisuusmiljöö, joka on huomioitu Salon seudun maakuntakaavassa. Asemakaavassa alue on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta. Kerrosluku on yksi. Rakennusoikeutta on asuinrakennukselle 150 kerrosneliometriä ja talousrakennukselle 50 kerrosneliometriä. Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat:

Asunnot: 1 autopaikka asuntoa kohti.

Rakentamatta jäävät rakennuspaikan osat, joita ei käytetä ajo- tai kävelyteinä tai pysäköintiin, on istutettava olemassa olevaan ympäristöön soveltuvalla tavalla sekä pidettävä huolitellussa kunnossa.

Hakijoiden perustelut

Rakennettavaan AK/VAR on suunniteltu autokatospaikat kahdelle autolle, varsinaista autopihaa ei toteuteta. Varasto on lämmintä tilaa, joka täydentää talon säilytystiloja.

Perusteluna hakemuksen mukaiselle sijoitukselle on rakennuksen toteuttaminen tontin käytettävyyden ja viihtyisyyden varmistamiseksi.

Rakennus, sijoitettuna esitettyyn paikkaan, toimii näköesteenä ja -suojana kiinteistöjen 3-313 ja 3-323 suuntiin. Kyseisille kiinteistöille on omakotitalomme toteutuksen aikana haettu ja myönnetty käyttötarkoituksen muutokset vapaa-ajan asunnoista pysyvän asumisen asunnoiksi.

Rakennuksen sijoitus on esitelty ja käyty yhdessä läpi naapureiden kanssa. Lähelle rajalinjaa sijoittaminen on huomioitu suunnitelmassa palomääräyksiä noudattaen sekä kattoturvalaitteet sijoittamalla takalappeelle.

Lisäksi esitetty sijoituspaikka on huomioitu jo omakotitalon kunnallistekniikan ja sähköistyksen rakennusvaiheessa, jotta pihaa ei enää tarvitse 2. rakennusvaiheessa kokonaan kaivaa auki.

Esitetyllä AK/VAR sijoituksella mahdollistetaan yhtenäisten piha- ja puutarha-alueiden toteuttaminen rajalinjan 23-97 ja rakennusten välille.

Omakotitalon terassi rakennettuine näkösuoja-aitoineen ja Matildankaaren puolelle toteutetut istutukset täydentävät osaltaan kokonaisuuden.

Naapurien kuuleminen

Hakijat ovat kuulleet naapurikiinteistöt ██████████. Naapurikiinteistöjen omistajilla ei ole huomautettavaa poikkeamis-hakemuksesta. Varsinais-Suomen Ely-keskus on kuultava naapuri Tullintien osalta.

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 maantiealueen ulkopuolelle. Varsinais-Suomen ELY-keskuksen L-vastuualue suhtautuu pääsääntöisesti kielteisesti hulevesien sekä puhdistettujen ja puhdistamattomien jätevesien johtamiseen maantien

sivuojaan sekä asemakaava-alueilla että asemakaavaalueiden ulkopuolella.

Tämä lausunto on oltava käsillä, kun rakentamisesta päättävä viranomainen harkitsee Maankäyttö- ja rakennuslain taikka muun lainsäädännön edellytyksiä luvan myöntämiseksi suunnitellulle hankkeelle. Mikäli kunnan viranomainen katsoo, että asia koskee ELY-keskuksen Ympäristö ja luonnonvarat tai Elinkeinot, työvoima ja osaaminen – vastuualueita, tulee asiasta kuulla edellä mainittuja vastuualueita erikseen.

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 talousrakennuksen sijoittuminen tontin takaosassa kaavasta poiketen ei vaikeuta kaavan toteutusta. Rakennus on myös linjassa viereisten rakennusten kanssa ja mahdollistaa tontin keskiosan säilyttämisen piha-alueena. Rakennus sopii julkisivuiltaan, mittasuhteiltaan ja harjakorkeudeltaan ympäristöönsä.

Toimivalta asiassa on kaupunkikehityslautakunnalla.

Liitteet

- ympäristökartta
- asemakaavaote
- asemapiirros
- pohjapiirros ja julkisivut

Esittelijä

Kaupunkikehitysjohdaja

Päätösehdotus

Kaupunkikehityslautakunta myöntää poikkeamisen voimassa olevan asemakaavan talousrakennuksen sijainnista kiinteistöllä 734-555-3-283.

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