

Poikkeaminen, 734-555-3-287 Bondtyko

Kaupunkikehityslautakunta 18.01.2022
5833/10.03.00.03/2021

Valmistelija

maankäyttöinsinööri Lotta Peltö-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 Hauki 734-555-3-287 Bondtykon kylässä Mathildedalissa. Kiinteistöllä on voimassa Perniö Mathildedal Meri-Teijo –niminen ranta-asemakaava. Kiinteistö on osoitettu loma-asunnon rakennuspaikkana RA-3.

Hakijoiden perustelut

Hakijat ovat perustelleet hakemusta seuraavasti: Vapaa-ajan asunnon muutos vakituiseksi asunnoksi. Tämä mahdollistaa meidän vakituisen asumisen ██████████:sta. Vain käyttötarkoitus muuttuu.

Naapurien kuuleminen

Hakijat ovat kuulleet seuraavat naapurit: 734-555-3-247, 734-555-3-72, 734-555-3-288 ja 734-555-2-315. 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

Rakennus- ja huoneistorekisterin perusteella kiinteistöllä on 120 m²:n vapaa-ajan asunto, joka on valmistunut vuonna 2006. Kiinteistön pinta-ala on n. 1362 m². Kyseessä ei ole omarantainen rakennuspaikka, korttelilla on kuitenkin oikeus yhteiselle ranta-alueelle. Tiedot ovat jo valmiina. Kiinteistö on liitetty kaupungin vesijohtoon ja viemäriin. Alue kuuluu järjestetyn jätehuollon piiriin. Rakennuspaikalta on matkaa lähimpään alakouluun n. 6 kilometriä ja päiväkotiin n. 8 kilometriä. Perniön taajamaan on matkaa n. 17 kilometriä ja Salon keskustan palveluihin n. 27 kilometriä.

Suojelutilanne

Rakennuspaikalle ei kohdistu erityisiä luontokohteita tai muita suojeluita.

Kaavallinen tilanne ja muut poikkeamisen edellytykset

Ranta-asemakaava

Alueella on voimassa Perniö Mathildedal Meri-Teijo -niminen ranta-asemakaava, joka on vahvistunut 2.10.1985. Kiinteistö on osoitettu loma-asunnon rakennuspaikkana RA-3 ja rakennusoikeus on 100 m². Murtoluku ½ I roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten alapuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Korttelia koskevat rakennustapaohjeet: Jokaisella asunnolla tulee olla tarkoituksenmukaisesti näkösuojattu, asuntoon välittömästi liittyvä ulko-oleskelutila. Rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennusten sopeutumiseen kalteviin maasto-oloihin. Suunnittelussa tarvitaan rakennettavaksi aiotun paikan maaston korkeussuhteet. Toteutuksessa on vältettävä korkeita maastoleikkauksia ja -pengerryksiä. Rakennuksissa tulee olla riittävät räystäät. Julkisivuissa ei saa käyttää levyverhouksia eikä peiliheijastavia ja tummia lasipintoja. Sallittavat pääjulkisivuvärit ovat taitettuja: leijonankeltainen, hiekanruskea, falunpunainen ja vaalea havunneulasenvihreä. Kirkkaita värejä ei saa käyttää. Rakennusten kattokaltevuuden tulee olla vähintään 1:3 ja korkeintaan 1:2. Kattoverhousten väreinä tulee olla joko musta tai tumma grafiitinharmaa.

Poikkeamisen edellytykset 171 §

Poikkeaminen ei saa:

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

Hakijat ovat anoneet lupaa loma-asunnon käyttötarkoituksen muutokselle vakituiseksi asunnoksi. Samalla on tarkoitus vaihtaa rakennuksen katemateriaali sekä laajentaa parvekettä. Rakennuspaikalle on rakennettu vuonna 2006 vapaa-ajan asunto, joka on kooltaan 120 m². Kiinteistö on liitetty kaupungin vesijohtoon ja viemäriin. Lisäksi alue kuuluu järjestetyn jätehuollon piiriin. Alueelle on jo aiempien poikkeamispäätösten myötä syntynyt runsaasti vakituista asutusta. Alueelta on kohtuullinen matka palveluihin. Rakennuspaikka soveltuu ominaisuuksiltaan vakituiseen asumiseen. Rakennuslupavaiheessa varmistetaan vielä, että itse rakennus täyttää vakituisen asunnon kriteerit. Hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Rakennuspaikalle ei kohdistu erityisiä luontokohteita tai muita suojeluita. Hanke ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Rakennuspaikalla ei sijaitse 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.

Käyttötarkoituksen muutoksella ei katsota olevan haitallisia vaikutuksia, koska alueelle on syntynyt vakituista asutusta jo aiempien poikkeamispäätösten myötä. Hanke ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Esittelijä

Kaupunkikehitysjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunkikehityslautakunta päättää edellä mainituin perustein hyväksyä hakemuksen mukaisesti MRL:n 171 §:n mukaisen poikkeamisen saada käyttää vapaa-ajan asuinrakennuksen rakennuspaikkaa pysyvän asunnon

rakennuspaikkana kiinteistöllä Hauki 734-555-3-287 Bondtykon kylässä Mathildedalissa.

Rakennuslupaa tulee hakea kahden vuoden kuluessa tämän päätöksen voimaantulosta.

Maksu kaupunkikehityslautakunnan myöntämästä käyttötarkoituksen muutoksesta ranta-alueella, on 1155 € (kielteinen 285 €) kaupunkikehityslautakunnan 8.10.2019 § 198 hyväksymän taksan mukaisesti.

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Tiedoksianto

Asianosaiset
Varsinais-Suomen ELY-keskus
Maankäyttöpalvelut/kaavoitus
Rakennusvalvonta