

Poikkeaminen, 734-5-8-15

Kaupunginhallitus 19.12.2022
5288/10.03.00.03/2022

Valmistelija

Valmistelija: vs. asemakaavapäällikkö Virpi Elovaara,
virpi.elovaara@salo.fi, 02 778 5114

Hakemus ja hanke

██████ hakee lupaa poiketa voimassa olevan asemakaavassa osoitetusta käyttötarkoituksesta kiinteistöllä 734-5-8-15. Olemassa olevan liikerakennuskiinteistön käyttötarkoitus muutetaan teollisuusrakennukseksi, jossa toimii autokorjaamo. Lisäksi poiketaan voimassa olevasta rakennuskiellosta ja kaavassa osoitetusta rakennuksen sijainnista.

Naapurien kuuleminen

Kaupunki on kuullut naapurikiinteistöt 734-5-6-24, 734-5-8-21 ja 734-5-8-22. Naapurikiinteistöjen omistajilla ei ole huomautettavaa poikkeamishakemuksesta. Kaupunki toteaa omistamansa puistoalueen 5-9903-27 ja katualueen osalta, että sillä ei ole huomautettavaa poikkeamisen johdosta.

Kaavallinen tilanne

Voimassa olevassa asemakaavassa (hyväks. 15.9.2008) alue on asuinkerrostalojen korttelialuetta AK-57.

Koko Hämeentien varteen rajoittuvan rak.alan sivulle tulee sijoittaa vähint. 1-kerr. rak.massa. Rak.massaan saa sijoittaa katuun avautuvaa liike- ja tstoilaa sekä asumista palvelevia aputiloja ja yhteiskäyttötiloja.

Jos asuntojen ap.paikoista vähint. 1/asuntoa kohti sijoitetaan kokonaan maan alle, as.rakennuksiin saa sijoittaa 34% krsalaan laskettavaa tilaa asemakaavaan merkityn krsalan lisäksi. Ullakkoa ei saa rakentaa. Rakennuksen tulee olla kattokaltevuudeltaan enint.1:8 harjakatto.

Autopaikkoja on rakennettava vähint. seuraavasti:

1) Asunnot: 1 ap./70 kem². Autopaikkoja on aina kuitenkin oltava vähint. 1 ap./asunto.

2) Toimistot, liikehuoneistot ja niihin verrattavat: 1 ap./ 50 kem².

Asunnot eivät saa avautua pelkästään Hämeentielle tai pohjoiseen.

Asuntojen korvausilma tulee ottaa pihan puolelta.

Pihatilat on suojattava Hämeentien melulta rakennuksin, autotallein tai aidoin. Rakennusten ja rakennelmien tulee olla pääosin vaaleita puhtaaksimuurattavia/rapattuja.

Tontin pinta-alasta vähint. 10 % tulee istuttaa. Leikki- ja oleskelutilaksi on lisäksi rakennettava vähint. 10 m² / 100 as.hstom².

Istutettaville tontinosille tulee istuttaa puita vähint.1 kpl tontin pinta-alan jokaista 100 m² kohti ja pensaita jokaista 15 m² kohti. Olemassa olevia puita ei ilman pakottavaa syytä saa kaataa.

Kosteudelle arkojen rakenteiden tulee olla vähint. korkeustasolla NN (Salo) +3.8 metriä ja kosteudelle aran talotekniikan vähint. korkeustasolla NN (Salo) +4.4 metriä. Rannan vakavuuden turvaamiseksi korttelialueella pengertämistä ei suositella ja osalla piha-alueista on tehtävä

pohjanvahvistustoimenpiteitä. Kortt.alueen alin sallittu kuivatustaso on pohjavesipinnan yläpuolella. Tontilla on tehtävä erillinen tutkimus ja selvitys perustamis- ja pohjaolosuhteista sekä rakennusten ja piha-alueiden perustamistavasta.

Hakijan perustelut

Hakemus kohdistuu olemassa olevaan rakennukseen ja vaikutukset ympäristöön ovat vähäiset. Toiminta tulee olemaan tilapäistä ja kaavan tavoite asuinkerrostalojen toteuttamiseksi on edelleen ajankohtainen.

Poikkeamisen edellytykset

Poikkeamisen edellytykset (MRL 171 §):

Poikkeaminen ei:

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

Muutokset kohdistuvat olemassa olevaan rakennukseen. Kyseessä on käyttötarkoituksen muutos ja toiminta luvitetaan tilapäisellä rakennusluvalla maksimissaan viideksi vuodeksi. Rakennusvalvontaviranomainen voi 171 §:n 2 momentissa säädetyin edellytyksin ja rajoituksin myöntää rakennusluvan, kun kysymys on tilapäisen rakennuksen rakentamisesta enintään viiden vuoden ajaksi.

Hakija omistaa kaavan mukaisen korttelialueen ja kaavan toteutuminen asuinkerrostalojen alueeksi on maanomistajasta kiinni. Kaupungin tavoitteena on alueen muutos asuinkerrostalojen alueeksi. Tilapäinen luvitus autokorjaamotoiminnan mahdollistamiseksi ei siten haittaa kaavan toteuttamista.

2) vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Alueeseen ei kohdistu luonnonsuojelua koskevia tavoitteita.

3) vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Alueelle ei kohdistu suojelumääräyksiä.

4) johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Muutokset kohdistuvat vain käyttötarkoitukseen. Muita ympäristöön vaikuttavia muutoksia ei tehdä.

Rakennuskielto johtuu siitä, että tontti ei ole voimassa olevan asemakaavan mukainen. Asemakaava ei ole toteutunut.

Asuinkerrostaloalueen toteutuminen kaavan mukaisena edellyttää erillistä tonttijakoa ja sen mukaisen tontin merkitsemistä kiinteistörekisteriin.

Poikkeamisen kohteena oleva kiinteistö sijaitsee tontilla, joka on kokonaisuudessaan hakijan omistuksessa ja mahdollistaa siten käyttötarkoituksen muutoksen kyseessä olevalle rakennuspaikalle, joka on voimassa olevan tonttijaon mukainen tontti numero 15.

Poikkeaminen voidaan myöntää, koska poikkeamisen edellytykset täyttyvät ja ympäristöön kohdistuvat vaikutukset ovat vähäiset. Poikkeamisen ehtona on, että käyttötarkoituksen muutos luvitetaan tilapäisellä rakennusluvalla maksimissaan viideksi vuodeksi.

Poikkeaminen rakennuskiellosta voidaan myöntää, koska hakemus kohdistuu nykyisen tonttijaon mukaisen tontin alueelle ja hakija omistaa kyseisen kiinteistön.

Toimivalta asiassa on kaupunginhallituksella.

Esityslistan liitteet

- ympäristökartta
- kaavamääräykset
- asemapiirros

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus myöntää poikkeamisen rakennuskiellosta ja voimassa olevan asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta ja rakennuksen

sijainnista kiinteistöllä 734-5-8-15. 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

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

Tiedoksianto

Asianosainen
Varsinais-Suomen ELY-keskus
Maankäyttöpalvelut, kaavoitus
Rakennusvalvonta