

Poikkeaminen, 734-17-5-24, Paukkula

Kaupunkikehityslautakunta 29.08.2023 § 125
3099/10.03.00.03/2023

Valmistelija

Kaavoitusarkkitehti Eeva Huittinen, eeva.huittinen@salo.fi, 02 778 5101

Hakemus ja hanke

██████ hakee lupaa poiketa voimassa olevan asemakaavan määräyksistä kiinteistöllä 734-17-5-24. Kiinteistö sijaitsee Paukkulan kaupunginosassa. Kiinteistön pinta-ala on 1034m². Poikkeamista haetaan 10m² autokatoksen/varaston sekä erillisen 28m² varastorakennuksen rakentamiseksi.

Voimassa olevan asemakaavan mukaan tontin rakennusoikeus on 160m². Rakennusoikeudesta on käytetty 138m². Valmiin rakennuksen ja uudisrakennusten pinta-ala yhteensä olisi 176m². Rakennusoikeuden ylitys olisi hankkeen mukaan 10%.

Rakentamiselle on asemakaavassa määritelty tarkka rakennusala, jonne rakentaminen saa sijoittua. Hankkeessa rakennukset ovat sijoitettu rakennusalan ulkopuolelle lähelle kiinteistön reunoja. Sijoittaminen naapuritontin rajan lähelle rikkoo myös asemakaavamääräystä, jonka mukaan rakennus ei saa olla 4 metriä lähempänä rajaa.

Poikkeamisessa on siis kyse asemakaavan mukaisen rakennusalan rajojen ja rakennusoikeuden ylittämisestä sekä rakentamisesta sallittua lähemmäksi naapurin rajaa, naapurin suostumuksella.

Naapurien kuuleminen

Kaupunki on kuullut naapurikiinteistöt 734-17-5-9 ja 734-17-5-23. Naapurikiinteistöjen omistajilla ei ole huomautettavaa poikkeamishakemuksesta. Kiinteistön 734-17-5-23 omistaja on antanut kirjallisen suostumuksen varastorakennuksen sijoittamiseen alle 4 m päähän kiinteistön rajasta.

Salon kaupunki omistaa kiinteistön 734-17-9903-3. Kaupunki toteaa omistamansa kiinteistön osalta, että sillä ei ole huomautettavaa poikkeamishakemuksesta.

Kaavallinen tilanne

Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa (hyv. 19.12.1967.) alue on omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialue (AO-8). Rakennusoikeus on tontilla 160m² ja kerroskorkeus I.

Rakennusta ei saa sijoittaa 4 m:ä lähemmäksi naapuritontin rajaa. Kunkin omakotirakennuksen rakennuslupahakemuksen yhteydessä on osoitettava myös autotallin rakentamismahdollisuus ko. tontille. Alueelle rakennettaessa on kattokaltevuuksissa noudatettava yhtenäisyyttä.

Yleiset määräykset:

Kaikkia rakennuksia rakennettaessa on noudatettava sisäasiainministeriön vahvistaman paloluokittelun määräyksiä.

Järjestysoikeus voi sallia rakennusten sijoituksiin nähden sellaisia pienehköjä poikkeuksia, jotka eivät häiritse kokonaisuutta.

Kasvavia puita ei saa kaataa eikä maanpinnan korkeutta muuttaa muuten kuin järjestysoikeuden luvalla.

Suojelutilanne

Kiinteistöllä ei suojelukohteita.

Hakijan perustelut

Omakotitalo on rakennettu 1968 tontin reunalle. Kaavassa määritelty rakennusalue sijaitsee olohuoneen ikkunan edessä keskellä pihaa, joten haemme poikkeuslupaa varastorakennusten rakentamiseksi talon etu- ja takapihoille, jotta varsinainen piha-alue säilyy.

Etupihan rakennuksen seinä tulisi kadulle päin, mutta jäisi suojaan puuston taakse. Takapihan rakennuksen seinä tulisi takapihan naapurille päin, mutta jäisi rajalla olevan pensaikon taakse.

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 aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska suunnitelmassa esitetty rakentaminen ylittää vähäisesti asemakaavan salliman rakennusoikeuden (ylitys 10%). Rakennusten sijoittaminen asemakaavassa määritetyn rakennusalan ulkopuolelle ja lähelle rajaa on perusteltua, kun ottaa huomioon olemassa olevan asuinrakennuksen sijainnin ja nykyiset pihajärjestelyt kiinteistöllä.

Poikkeamisesta ei aiheudu haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Lisäksi luonnon- rakennus- tai ympäristönsuojelun syyt eivät estä rakennusoikeuden nostoa eivätkä rakennusten sijoittamista rakennusalan ulkopuolelle. Poikkeamisen edellytykset täyttyvät ja ympäristöön kohdistuvat vaikutukset ovat vähäiset.

Toimivalta asiassa on kaupunkikehityslautakunnalla (AO kaava)

Esityslistan liitteet

- ympäristökartta
- asemapiirros
- kopio ajantasa-asetusta

Esittelijä

Kaupunkikehitysjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunkikehityslautakunta myöntää poikkeamisen asemakaavassa osoitetusta rakennuksen sijainnista ja rakennusoikeuden ylityksestä kiinteistöllä 734-17-5-24. 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

Asianosainen
Varsinais-Suomen ELY-keskus
Maankäyttöpalvelut, kaavoitus
Rakennusvalvonta