

## Poikkeaminen, Muurla Ylisjärvi, 734-662-3-87

Kaupunkikehityslautakunta 19.09.2023 § 141  
3097/10.03.00.03/2023

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Anne Villberg, anne.villberg@salo.fi, 02 778 5100

### **Hakemus, hanke ja rakennuspaikan nykytilanne**

██████████ ovat hakeneet kiinteistöllä 734-662-3-87 sijaitsevan rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamista seura- ja kerhorakennuksesta vakituiseen asumiseen.

Kiinteistö sijaitsee Muurlassa Ylisjärven rantavyöhykkeellä. Kiinteistön pinta-ala on noin 5000 m<sup>2</sup>. Rakennus- ja huoneistorekisterin perusteella kiinteistöllä sijaitsee vanhastaan 124 m<sup>2</sup>:n suuruinen kerhorakennus sekä 21 m<sup>2</sup>:n suuruinen talousrakennus, jotka molemmat ovat valmistuneet vuonna 1972. Hakijoiden tarkoituksena on remontoida olemassa oleva rakennus omakotikäyttöön ja laajentaa sitä 5 m<sup>2</sup>:lla eli 129 m<sup>2</sup>:n suuruiseksi sekä rakentaa 19,5 m<sup>2</sup>:n suuruinen talousrakennus. Lisäksi on tarkoitus porata maalämpökaivo tai asentaa lämmönkeruuputkisto sekä rakentaa tai uusia rakennuksen jätevesien käsittelyjärjestelmä.

### **Hakijoiden perustelut hakemukselle**

Hakijoiden tarkoituksena on muuttaa olemassa oleva kerhorakennus omakotitaloksi. Hakijoiden mukaan muutoksella ei ole keskeisiä vaikutuksia tai haittoja.

### **Naapurien kuuleminen**

Hakijat ovat kuulleet naapurikiintiöstöjen omistajat: 734-662-3-91, 734-662-3-84, 734-662-3-2 ja 734-662-3-99. Naapureilla ei ollut huomautettavaa rakentamiseen liittyen. Kaupunki omistaa kiinteistön 734-662-3-127 eikä kaupungilla ole naapurina huomauttavaa.

### **Kaavallinen tilanne ja muut poikkeamisen edellytykset**

#### Maakuntakaava

Maakuntakaavayhdistelmässä alue on osoitettu merkinnällä Taajamatoimintojen alue (A). Merkinnällä osoitetaan merkittävät asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet. Suunnittelumääräyksen mukaan alueen kehittämistä tulee edistää johdonmukaisella suunnittelulla ja kaavoituksella olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta täydentäen.

Kiinteistö sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaalla maisemakokonaisuudella ja Kiskonjoen – Perniönjoen valuma-alueella. Suunnittelumääräyksen mukaan suunnitelmien ja toimenpiteiden alueella tulee olla maiseman arvoja turvaavia ja edistäviä. Rakentamisen tulee kohdistua aukeamien reunoille olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen. Suunnittelu- ja rakentamistoimenpitein tulee edistää peltojen, niittyjen ja muiden avoimien maisematilojen säilymistä.

#### Rakennusjärjestys

Salon kaupunginvaltuusto hyväksyi 14.12.2020 uuden rakennusjärjestyksen, joka tuli voimaan 1.2.2021. Rakennusjärjestyksen mukaan rakennuspaikan yhteenlaskettu rakennusoikeus on pinta-alaltaan 4000 - 10 000 m<sup>2</sup> rakennuspaikoilla enintään 300 m<sup>2</sup>. Asuinrakennuksen enimmäiskoko on 250 m<sup>2</sup>.

#### Poikkeamisen edellytykset (MRL 171 §)

Poikkeaminen ei saa:

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

Kyseessä on olemassa oleva ja rakennettu rakennuspaikka taajamatoimintojen alueella. Rakentaminen ei ylitä rakennusjärjestyksessä määriteltyä rakennusoikeutta. Hanke ei siis vaikeuta kaavoitusta tai alueen käyttöä muutenkaan.

2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Kyseessä on olemassa oleva ja rakennettu rakennuspaikka, joten hanke ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Kiinteistöllä ei ole tiedossa 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.

Hankkeen seurauksena rakentaminen vanhalla rakennuspaikalla lisääntyy vain 25 m<sup>2</sup> ja pysyy voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaisen rakennusoikeuden puitteissa, joten vaikutukset ovat vähäiset. Kyseessä on maakuntakaavassa määritetty taajamatoimintojen alue ja lähistöllä on ennestään vakituista asumista sekä alakoulu, joten uuden vakituisen asumisen myöntämisestä alueelle ei koidu merkittävää haittaa.

#### **Esityslistan liitteet**

- ympäristökartta
- asemapiirustus

#### **Toimivalta asiassa**

Toimivalta asiassa on kaupunkikehityslautakunnalla maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen (171 § MRL 2016/196) ja hallintosäännön perusteella.

Esittelijä

Kaupunkikehitysjohdaja

Päätösehdotus

Kaupunkikehityslautakunta päättää hyväksyä myönteisen poikkeamisen hakemuksen kiinteistöllä 734-662-3-87 sijaitsevan rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamisesta seura- ja kerhorakennuksesta vakituisen asumiseen.

Rakennuslupaa tulee hakea kahden vuoden kuluessa tämän päätöksen voimaantulosta.

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

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Tiedoksianto

Asianosaiset  
Varsinais-Suomen ely-keskus  
Rakennusvalvonta  
Maankäyttöpalvelut/kaavoitus