

Poikkeaminen, Hästö 734-781-1-41

Kaupunkikehityslautakunta 07.11.2023 § 172
4644/10.03.00.03/2023

Valmistelija

Maankäyttöpäalveluiden johtaja Raimo Inkinen, raimo.inkinen@salo.fi, 044 778 5617, kaavoitusinsinööri Leena Lehtinen, leena.lehtinen@salo.fi, 044 778 5111 ja maankäyttöinsinööri Anne Villberg, anne.villberg@salo.fi, 044 778 5100

Hakemus ja hanke

██████████ ovat hakeneet poikkeamista saada käyttää lomarakennuksen rakennuspaikkaa vakituisen asunnon rakennuspaikkana kiinteistöllä 734-781-1-41. Hakijat ovat ilmoittaneet haluavansa lisääntyneen vapaa-ajan johdosta muuttaa pysyvästi haja-asutusalueelle.

Naapurien kuuleminen

Hakija on kuullut kiinteistön naapureita. Heillä ei ollut huomautettavaa hankkeen johdosta.

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

Kiinteistöllä sijaitsee vapaa-ajan asunto, jonka kerrosala on 112m² ja talousrakennus, jonka kerrosala on 45m². Kiinteistölle ei haeta lisärakennusoikeutta.

Kiinteistölle on valmis tie. Vesihuolto järjestetään lähtökohtaisesti kiinteistökohtaisesti. Rakennuspaikalta on matkaa Perniön keskustaan noin 13 kilometriä ja Salon keskustaan noin 35 kilometriä.

Kaavallinen tilanne ja muut poikkeamisen edellytykset

Yleiskaava

Kiinteistöllä on voimassa Särkisalon rantayleiskaava, joka on tullut voimaan 26.3.2003. Yleiskaavan mukaan kiinteistö sijaitsee RA-alueella (loma-asuntoalue), jolle saa sijoittaa loma-asunnon, saunan ja muita talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 200 kerros-m².

Poikkeamisen edellytykset 171 §

Kunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeamisen maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Poikkeaminen ei saa:

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

Maankäyttö- ja rakennuslain 5§:n mukaan alueiden käytön suunnittelun tavoitteena on muun ohella myös edistää yhdyskuntarakenteen ja alueiden käytön taloudellisuutta. Kunnan kannalta ratkaisevin ero loma-asukkaan ja vakituisen asukkaan välillä on se, että vakituiselle asukkaalle on järjestettävä kunnalliset palvelut riippumatta siitä, sijaitseeko asuinpaikka lähellä palveluita vai kaukana niistä. Pysyvän asutuksen lisäämisestä haja-asutusalueille syntyy kustannuksia muun muassa koulukuljetusten, kotihoidon, KELA-kyytien ja paikoittain mahdollisesti myös kunnallistekniikan järjestämisen suhteen.

Alue on alun perin kaavoitettu loma-asunnoille, joista kaupungille ei aiheudu merkittäviä palveluiden järjestämisen vaikutuksia. Oletettavaa on, että kaupungin peruspalvelujen tarjoaminen tulee kiinteistön osalta keskimääräistä kalliimmaksi, mutta kaupunki on aiempien vastaavien päätösten yhteydessä katsonut, että tämä on hyväksyttävissä. Hakijakiinteistön naapurustoon on myönnetty vastaava poikkeaminen v. 2021. Rakennuspaikalta on matkaa Perniön keskusta n. 13 kilometriä ja Salon keskustan monipuolisiin palveluihin n. 35 kilometriä. Palvelut ovat kohtuullisesti saavutettavissa. Hanke ei näin ollen aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Kiinteistö sijoittuu arvokkaalle kallioalueelle. Kyseessä on yleiskaavan mukainen rakennuspaikka, joka on jo rakentunut. Hankkeen ei katsota aiheuttavan merkittävää muutosta arvokkaalle kallioalueelle. 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.

Kiinteistö on jo rakennettu, joten 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 734-781-1-41.

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 eiy-keskus
Rakennusvalvonta
Maankäyttöpalvelut/kaavoitus