

Poikkeaminen, Hajala, 734-491-1-21

Kaupunkikehityslautakunta 12.12.2023 § 190
5098/10.03.00.03/2023

Valmistelija

maankäyttöinsinööri Anne Villberg, anne.villberg@salo.fi, 044 778 5100

Hakemus ja hanke

██████████ ovat hakeneet poikkeamista saada laajentaa omakotitaloaan kiinteistöllä 734-491-1-21 rakentamalla ullakolle asuinhuoneet. Omakotitalon kerrosala on ennestään 108m². Laajennuksessa kerrosala lisääntyy 51 m². Omakotitalon lisäksi kiinteistöllä on talousrakennus, jonka koko on 38 m².

Kaavanmukainen rakennusoikeus kiinteistöllä on 168m². Laajennuksen myötä kokonaisrakennusoikeudeksi tulee 197m² eli laajennuksen myötä rakennusoikeus ylittyy 29 neliöllä.

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.

Kaavallinen tilanne ja muut poikkeamisen edellytykset

Yleiskaava

Kiinteistöllä on Hajalan yleiskaava. Kiinteistö sijaitsee kaavan AP-alueella (Pientalovaltainen alue). Kaavamääräyksen mukaan rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 12% rakennuspaikan pinta-alasta. Kiinteistön pinta-ala on 1400m², joten kaavanmukainen rakennusoikeus on 168m².

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. Kaavanmukainen rakennusoikeus 168m² on omakotitalolle poikkeuksellisen pieni.

Poikkeaminen ei saa:

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

Kyse on olemassa olevan rakennuksen sisätilojen käyttötarkoituksen muutoksesta, joten siitä ei aiheudu haittaa kaavan toteuttamiselle.

2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Kyse on olemassa olevan rakennuksen sisätilojen käyttötarkoituksen muutoksesta, joten siitä ei aiheudu haittaa luonnolle.

3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Muutettava rakennus ei ole suojeltu.

4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Kyse on olemassa olevan rakennuksen sisätilojen käyttötarkoituksen muutoksesta, joten siitä ei aiheudu merkittävää rakentamista tai haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Esittelijä

Kaupunkikehitysjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunkikehityslautakunta päättää edellä mainituin perustein hyväksyä hakemuksen mukaisesti MRL:n 171 §:n mukaisen poikkeamisen saada laajentaa omakotitaloa kiinteistöllä 734-491-1-21 rakentamalla ullakolle asuinhuoneet.

Rakennuslupaa tulee hakea kahden vuoden kuluessa tämän päätöksen voimaantulosta.

Maksu kaupunkikehityslautakunnan myöntämästä poikkeamisesta on 580 € (kielteinen 285 €) kaupunkikehityslautakunnan 8.10.2019 § 198 hyväksymän taksan mukaisesti.

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Tiedoksianto

Asianosaiset
Varsinais-Suomen Ely-keskus
Rakennusvalvonta
Maankäyttöpalvelut/Kaavoitus