

Poikkeaminen 734-783-1-4 Kota

Kaupunginhallitus 22.01.2024 § 4
5180/10.03.00.03/2023

Valmistelijat

maankäyttöpalvelujen johtaja Raimo Inkinen, raimo.inkinen@salo.fi, 044 778 5617 ja maankäyttöinsinööri Anne Villberg, anne.villberg@salo.fi, 044 778 5100

Hakemus ja hanke

██████████ on hakenut poikkeamislupaa muuttaa rakenteilla olevan lomarakennuksen käyttötarkoitus vakinaiseksi asunnoksi kiinteistöllä 734-783-1-4. Hakijan mukaan rakenteilla oleva rakennus täyttää rakenteellisesti ja teknisesti kaikki vakinaisen asunnon vaatimukset.

Naapurien kuuleminen

Hakija on kuullut kiinteistön naapureita (kiinteistöt 734-783-1-1 ja 734-783-1-5). Heillä ei ollut huomautettavaa hankkeen johdosta.

Esityslistan liitteet

- ympäristökartta
- asemapiirustus
- kaavaote

Toimivalta asiassa

Toimivalta asiassa on kaupunginhallituksella 1.1.2024 voimaantulleen hallintosäännön perusteella.

Rakennuspaikka ja nykytilanne

Kiinteistöllä on maapinta-alaa noin 5200 m². Kiinteistöllä on rakenteilla kerrosalaltaan 180 m² suuruinen yhdistetty vapaa-ajan asunto, vierasmaja ja sauna, jolle on myönnetty poikkeamislupa 25.8.2020. Kiinteistölle ei tässä hakemuksessa haeta lisärakennusoikeutta.

Kiinteistölle on valmis tie. Vesihuolto järjestetään kiinteistökohtaisesti. Rakennuspaikalta on matkaa Särkisalon keskustaan noin 5 kilometriä ja Salon keskustaan noin 45 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). Yli 5000 m² kokoiselle rakennuspaikalle saa sijoittaa loma-asunnon, saunan, vierasmajan sekä muita talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 200 k-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 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. Rakennuspaikalta on matkaa Särkisalon keskustaan noin 5 kilometriä ja Salon keskustan monipuolisiin palveluihin noin 44 kilometriä. Palvelut ovat kohtuullisesti saavutettavissa.

2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Rakennukselle on jo olemassa oleva rakennuslupa. Rakennuspaikalle ei kohdistu erityisiä luontokohteita. 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.

Rakennukselle on jo olemassa oleva rakennuslupa eikä rakentaminen lisääny tämän poikkeamisluvan seurauksena. Hanke ei ylitä kaavanmukaista kokonaisrakennusoikeutta.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää edellä mainituin perustein hyväksyä hakemuksen mukaisesti MRL:n 171 §:n mukaisen poikkeamisen saada muuttaa rakenteilla olevan lomarakennuksen käyttötarkoitus vakinaiseksi asunnoksi kiinteistöllä 734-783-1-4 Särkisalossa.

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

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

Tiedoksianto

Asianosaiset
Varsinais-Suomen ELY-keskus
Rakennusvalvonta
Maankäyttöpalvelut/Kaavoitus