

Poikkeaminen, 734-555-3-84 Mathildedal

Kaupunginhallitus 22.01.2024 § 5
4950/10.03.00.03/2023

Valmistelija

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

Hakemus ja hanke

Hakija on hakenut poikkeamista kiinteistölle 734-555-3-84 valokuvastudion rakentamiseksi. Hankkeessa haetaan lupaa saada poiketa voimassa olevan asemakaavan käyttötarkoituksesta ja rakennusoikeudesta.

Tontin kokonaispinta-ala on 1418 m². Rakennusoikeutta kaavan mukaan tontilla on noin 213 k-m². Tällä hetkellä tontilla on 1951 rakennettu 165 k-m² omakotitalo. Nyt suunnitteilla olevan studion kerrosneliömäärä olisi yhteensä noin 82 k-m².

Uudisrakennus koostuisi luonnosten mukaan noin 36,4 m² studio-osasta/työtilasta, 14,3 m² keittiöstä, kahdesta varastosta (3,1 m² + 8,9 m²) sekä 25,8 m² autokatoksesta. Tontin kokonaisrakennusoikeudeksi muodostuisi yhteensä n. 247 k-m². Rakennusoikeus ylittyisi tontilla noin 16%.

Hankkeessa joudutaan myös poikkeamaan tontin käyttötarkoituksesta, koska alue on erillispientalovaltaista asuinalueita. Rakennettava studiorakennus olisi valokuvausyrityksen toimintaa varten.

Naapurien kuuleminen

Hakija on kuullut naapurikiinteistöt 734-555-3-14, 734-555-3-113, 734-555-3-176 ja 734-555-3-293 sekä 734-555-3-325. Naapureilla ei ollut poikkeamisesta huomautettavaa.

Kaavallinen tilanne

Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on erillispientalojen korttelialue (AO). Maksimi rakennuskorkeus alueella on 11/2 – kerrosta ja rakennusoikeus e=0,15.

Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat:

Asunnot: 1 ap/asunto.

Toimistot, liikehuoneistot ja niihin verrattavat: 1ap/35 m².

Huoltoasemat: 1ap/1,5 työntekijää kohti sekä 1ap/ 5 huoltopaikkaa kohti

Kortteleissa 27-28, 32-34, 38 on uudisrakentaminen sopeutettava olemassa olevaan ympäristöön mm. rakennusten ulkomuodon, materiaalien ja värien suhteen.

Rakentamatta jäävät rakennuspaikan osat, joita ei käytetä ajo- tai kävelyteinä tai pysäköintiin, on istutettava olemassa olevaan ympäristöön soveltuvalla tavalla sekä pidettävä huolitellussa kunnossa.

Suojelu

Hanke sijaitsee Mathildedalin teollisuusalueella. Mathildedalin teollisuusmiljöön on huomioitu Salon seudun maakuntakaavassa, jossa se on osoitettu merkittäväksi rakennetun ympäristön aluekokonaisuudeksi.

Hanke sijaitsee myös lähellä Teijon kansallispuiston alueen rajaa.

Hakijan perustelut

Hakijalla on tarkoitus rakentaa yritystoimintaa, valokuvausta, palveleva rakennus, jonka kerrosala on 82 k-m². Hakijan erityiset syyt hankkeelle ovat, että rakennuksen käyttötarkoitus poikkeaa alueen asemakaavan määrittämästä käyttötarkoituksesta AO, mutta ei vaikuta alueen käyttöön. Asemakaavan määrittämä rakennusoikeus ylittyy vähän, mutta ylityksestä huolimatta tehokkuusluku olisi vain 0,17.

Hakija arvio hankkeen keskeisistä vaikutuksista on, että hanke ei vaikuta ympäristöön asuinrakennusta enempää. Tontilla ei käy asiakkaita, vaan kyse on hakijan työskentelytilasta. Kuvaamiseen tarvitaan avointa ja korkeaa tilaa. Neliöt ovat vedetty niin minimiin kuin se toiminnallisuuden kannalta on mahdollista.

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 rakentamisen määrä säilyy poikkeamisen myöntämisen jälkeenkin kohtuullisena. Hakijan perustelujen mukaan hankkeessa on kyse työtilan rakentamisesta. Hankkeesta ei siis aiheudu esim. merkittävää liikenteen lisääntymistä tai muuta häiriötä asuinalueelle.

Poikkeamisesta ei aiheudu haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Lisäksi luonnon-, rakennus- tai ympäristönsuojelulliset syyt eivät estä rakennusoikeuden nostoa eivätkä käyttötarkoituksen muutosta.

Poikkeamisen edellytykset täyttyvät ja ympäristöön kohdistuvat vaikutukset ovat vähäiset. Poikkeaminen asemakaavan käyttötarkoituksesta ja rakennusoikeudesta voidaan siis myöntää studion rakentamiseksi esitettyjen suunnitelmien mukaisesti. Ehtona on, että tarkemmassa suunnittelussa ja rakennuslupavaiheessa huomioidaan asemakaavamääräys uudisrakentamisen sopeutumisesta olemassa olevaan ympäristöön mm. rakennuksen ulkomuodon, materiaalien ja värien suhteen.

Toimivalta asiassa on kaupunginhallituksella.

Esityslistan liitteet

- 734-555-3-84 - Ympäristökartta
- 734-555-3-84 - Asemapiirros
- 734-555-3-84 - Kopio ajantasa-asemakaavasta

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus myöntää poikkeamisen asemakaavan käyttötarkoituksesta ja rakennusoikeudesta kiinteistöillä 734-555-3-84.

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

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

Tiedoksianto

Asianosainen
Varsinais-Suomen ELY-keskus
Maankäyttöpalvelut, kaavoitus
Rakennusvalvonta.