

## Poikkeaminen 734-795-1-9 Tessvärr

Kaupunginhallitus 26.02.2024 § 61  
4987/10.03.00.03/2023

Valmistelija

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

### Hakemus ja hanke

██████████ ovat hakeneet poikkeuslupaa muuttaa suunnitteilla olevan loma-asunnon käyttötarkoitus omakotitaloksi sekä asemakaavan mukaisen tontin kokonaisrakennusoikeuden kasvattamista. Keskustelujen jälkeen asiakkaat ovat luopuneet kokonaisrakennusoikeuden kasvattamisesta ja hakevat ainoastaan loma-asunnon käyttötarkoituksen muutosta omakotitaloksi sekä 10m<sup>2</sup> rakennusoikeuden siirtoa talousrakennuksen rakennusoikeudesta päärakennuksen rakennusoikeudeksi. Asemakaavan mukainen kokonaisrakennusoikeus 200m<sup>2</sup> ei ylitä. Hakijat ovat perustelleet hakemustaan sillä, että näin päärakennuksen koosta saadaan riittävä vakituiseen asumiskäyttöön.

### Naapurien kuuleminen

Kaupunki on kuullut kiinteistön naapureita (kiinteistöt 734-795-1-5 ja 734-795-1-18). 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

Kiinteistön koko on noin 4000m<sup>2</sup> ja se on toistaiseksi rakentamaton. Kiinteistön asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 200m<sup>2</sup>.

Kiinteistölle on valmis tie. Vesihuolto järjestetään kiinteistökohtaisesti. Rakennuspaikalta on matkaa Särkisalon keskusta noin 12 kilometriä ja Salon keskusta noin 50 kilometriä.

### Kaavallinen tilanne ja muut poikkeamisen edellytykset

#### Ranta-asetakaava

Kiinteistöllä on ranta-asetakaava, jonka mukaan loma-asunnon kerrosala saa olla enintään 120m<sup>2</sup> ja saunarakennuksen enintään 30m<sup>2</sup>. Kokonaisrakennusoikeus on 200m<sup>2</sup>.

### Poikkeamisen edellytykset 171 §

Kunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeamisen maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyistä 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. Ratkaisevin ero loma-asukkaan ja vakituisen asukkaan välillä on se, että vakituiselle asukkaalle on järjestettävä julkiset 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 ei aiheudu merkittäviä palveluiden järjestämisen vaikutuksia. Oletettavaa on, että julkisten palvelujen tarjoaminen tulee kiinteistön osalta keskimääräistä kalliimmaksi, mutta kaupunki on aiempien vastaavien päätösten yhteydessä katsonut, että tämä on hyväksyttävissä. Rakennuspaikalta on matkaa Särkisalon keskustaan noin 12 kilometriä ja Salon keskustan monipuolisiin palveluihin noin 50 kilometriä. Palvelut ovat kohtuullisesti saavutettavissa.

2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Kyseessä on ranta-asemakaavan mukainen rakennuspaikka, jonka rakennusoikeus ei ylity. Rakennuspaikalle ei kohdistu erityisiä luontokohteita. Hanke ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Kiinteistöllä ei ole rakennetun ympäristön suojelukohteita.

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

Hanke ei ylitä kaavanmukaista kokonaisrakennusoikeutta.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää edellä mainituin perustein hyväksyä hakemuksen mukaisesti MRL:n 171 §:n mukaisen poikkeamisen saada muuttaa lomarakennuksen käyttötarkoitus vakinaiseksi asunnoksi sekä siirtää 10m<sup>2</sup> talousrakennusten rakennusoikeudesta päärakennuksen rakennusoikeudeksi kiinteistöllä 734-795-1-9 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