

Poikkeaminen 734-789-1-65

Kaupunginhallitus 11.03.2024 § 83
518/10.03.00.03/2024

Valmistelija

maankäyttöpäalveluiden 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 poikkeuslupaa muuttaa olemassa olevan vuonna 1972 rakennetun 60m² suuruisen loma-asunnon käyttötarkoitus omakotitaloksi kiinteistöllä 734-789-1-65 Petun saarella. Hakija on perustellut hakemustaan sillä, että kiinteistöllä on oma kaivo, sähkö ja toimivat tieyhteydet (lossimatkan päässä). Myös jätteiden käsittely on järjestetty kaupungin vaatimalla tavalla. Lisäksi saarella on jo ennestään vakituisia asukkaita ja vastaavia käyttötarkoituksen muutoksia on hyväksytty aiemminkin. Kaavan mukaan tontille saa rakentaa korkeintaan 120m² suuruisen lomarakennuksen, joten tontin rakennusoikeus ei ylitä.

Naapurien kuuleminen

Hakija omistaa itse kiinteistön länsipuolella sijaitsevan kiinteistön. Kaupunki on kuullut kiinteistön idänpuoleisen naapurin (kiinteistö 734-789-1-64). Naapurilla 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 5600m² ja kiinteistöllä sijaitsee päärakennuksen lisäksi 9m² sauna ja 10m² talousrakennus.

Kiinteistölle on valmis tie, mutta Petun saareen pääsee autolla ainoastaan lossilla. Vesihuolto järjestetään kiinteistökohtaisesti. Rakennuspaikalta on matkaa kouluun noin 17 kilometriä (lossimatkan päässä) ja Salon keskusta noin 55 kilometriä.

Kaavallinen tilanne ja muut poikkeamisen edellytykset

Osayleiskaava

Kiinteistöllä on Pettu-saaren osayleiskaava, jonka mukaan rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 120m² loma-asunnon, 25m² saunan ja 30m² talousrakennuksen.

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 vakitukselle asukkaalle on järjestettävä julkiset palvelut riippumatta siitä, sijaitseeko asuinpaikka lähellä palveluita vai kaukana niistä. Pysyvän asutuksen lisäämisestä haja-asutusalueille syntyy kustannuksia muun muassa koulukuljetusten, yksityisteiden perusparannus- ja kunnossapitoavustusten, 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 kouluun noin 17 kilometriä ja Salon keskustan palveluihin noin 55 kilometriä. Palvelut ovat kohtuullisesti saavutettavissa.

2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Kyseessä on kaavan mukainen rakennuspaikka, jonka rakennusoikeus ei ylitä. 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 kiinteistöllä 734-789-1-65 Petun saarella.

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