

Poikkeaminen, 734-18-2-30 Pajula

Kaupunginhallitus 22.04.2024 § 134
1084/10.03.00.03/2024

Valmistelija

Kaavoitusarkkitehti Elisa Tegel, elisa.tegel@salo.fi, 02 778 5105

██████████ hakee lupaa poiketa voimassa olevasta asemakaavamääräyksestä rakennusoikeuteen laskettavien tilojen sijoittamiseksi kellarikerrokseen sekä lupaa poiketa kellaritilojen käyttötarkoituksesta kiinteistöllä 734-18-2-30.

Hakijan tarkoituksena on kellarikerroksessa muuttaa polttoainevarasto kodinhoituhuoneeksi, varasto/työhuone makuuhuoneeksi, lämminvesivaraajatala vaatehuoneeksi ja tekniseksi tilaksi, pannuhuone tekniseksi tilaksi. 1.kerroksessa kellarin portaille kulku muutetaan.

Naapurien kuuleminen

Hakija on kuullut naapurikiinteistöt 734-18-2-29, 734-18-2-18, 734-18-2-32, 734-18-2-33, 734-18-2-31, 734-18-2-7 ja 734-18-2-9. Naapurikiinteistöjen omistajilla ei ole huomautettavaa poikkeamishakemuksesta. Kaupunki toteaa omistamansa katualueen osalta, että sillä ei ole huomautettavaa poikkeamisen johdosta.

Kaavallinen tilanne

Voimassa olevassa asemakaavassa (hyväks. 28.5.1965) alue on erillispientalojen korttelialuetta, AO-11 Omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialue. Kullakin tontilla on varattava vähintään seuraavat autopaikat: 1) asunnot: yksi autopaikka asuinhuoneistoa kohti. AO- korttelialueiden tonteille on rakennuslupahakemuksen yhteydessä osoitettava myös rakentamismahdollisuus autotallia varten.

Asuinrakennukselle on osoitettu rakennusoikeus 255 kerrosneliometriä. Rakennuksen suurin sallittu kerros-luku on 1/2. Kaavamääräyksessä murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa ullakkokerroksessa sallitun, kerrosalaan laskettavan rakennusoikeuden. Tontin kadunpuoleinen sivu on osoitettu istutettavaksi alueeksi. Asemakaavassa ei ole osoitettu rakennusoikeutta kellarikerrokseen.

Hakijan perustelut

Hakijan mukaan rakentaminen sopii erinomaisesti rinnetontille eikä siitä ole mitään haittaa naapureille.

Poikkeamisen edellytykset

Poikkeamisen edellytykset (MRL 171 §):

Poikkeaminen ei:

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

Koko asuinrakennuksen kerrosala on 230 m². Ensimmäisen kerroksen kerrosala on 127,5 m² ja kellarikerrokseen tässä poikkeamisessa haettava on 102,5 m².

Kaavassa ullakolle varattua rakennusoikeutta voidaan siirtää poikkeamisella kellarikerrokseen.

Voimassa olevassa kaavassa olevaa kokonaisrakennusoikeutta 255 m² ei ylitetä.

2) vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Alueeseen ei kohdistu luonnonsuojelua koskevia tavoitteita.

3) vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Alueeseen ei kohdistu ympäristön suojelemista koskevia tavoitteita.

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

Vaikutukset ympäristöön ovat vähäiset, koska rakennusoikeuden siirto kohdistuu olemassa olevaan rakennukseen, jonka tilat kellarikerroksessa muuttuvat kokonaan rakennusoikeuteen laskettaviksi tiloiksi.

Poikkeaminen voidaan myöntää, koska rakennukseen kohdistuvat muutokset ovat vähäisiä.

Poikkeaminen voidaan myöntää, koska poikkeamisen edellytykset täyttyvät ja ympäristöön kohdistuvat vaikutukset ovat vähäiset.

Toimivalta asiassa on kaupunginhallituksella.

Esityslistan liitteet

- 734-18-2-30 ympäristökartta
- 734-18-2-30 kopio ajantasa-asemakaavasta
- 734-18-2-30 asemapiirros
- 734-18-2-30 pohjapiirros
- 734-18-2-30 julkisivut

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää myöntää poikkeamisen voimassa olevasta asemakaavamääräyksestä rakennusoikeuteen laskettavien tilojen sijoittamiseksi kellarikerrokseen sekä lupaa poiketa kellaritilojen käyttötarkoituksesta kiinteistöllä 734-18-2-30.
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

Asianosaiset
Varsinais-Suomen ELY-keskus
Rakennusvalvontapalvelut
Asemakaavayksikkö