

Poikkeaminen 734-20-36-9 Pahkavuori

Kaupunginhallitus 20.05.2024 § 161
2472/10.03.00.03/2024

Valmistelija

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

Hakemus ja hanke

Kiinteistön hallitsija Asunto Oy Salon Tuiskunpiha on valtuuttanut [REDACTED] hakemaan poikkeamista voimassa olevan asemakaavan käyttötarkoituksesta kiinteistölle 734-20-36-9 Pahkavuoren kaupunginosassa. Tontille, joka on asemakaavassa osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR-34), suunnitellaan omakotitalon ja autotallin rakentamista. Hankkeen tavoitteena on hyödyntää rakentamattomaksi jäänyt tontti asuinrakentamiseen. Tontin pinta-ala on 2014m².

Naapurien kuuleminen

Hakija on kuullut naapurikiinteistöt 734-20-36-10, 734-20-36-8, 734-20-58-12 ja 734-20-58-10. Naapureilla ei ole huomautettavaa poikkeamiseen liittyen. Poikkeamista koskevan alueen vieressä on myös Salon kaupungin omistamaa lähivirkistysaluetta 734-20-9903-20, joka tunnetaan nimellä Tammenmäenpuisto. Kaupungilla ei ole huomautettavaa poikkeamiseen liittyen.

Kaavallinen tilanne

Asemakaava

Alue on vuonna 1983 hyväksytyssä asemakaavassa rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR-34). Kaavassa rakennusoikeutta on 1000m² ja suurin sallittu kerroskorkeus on II. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä on esitettävä autotallin tai -katoksen rakentamismahdollisuus kutakin asuinhuoneistoa kohti.

Kaavassa kiinteistön rajalla on s-3 merkitty alue. S-3 tarkoittaa kaavassa alueen osaa, jolla olevaa luonnonsuojelun kannalta arvokasta tammea ei saa kaataa eikä muuten vahingoittaa.

Yleiskaava

Salon Yleiskaava 2020 (hyväksytty 2006) alue on erillispientalovaltaista asuntoaluetta (AO).

Hakijan perustelut

Hakijan mukaan poikkeamisen erityinen syy on halu rakentaa tontille omakotitalo. Hakija oma arvio on, että hankkeella ei ole merkittävydeltä keskeisiä tai haitallisia vaikutuksia.

Poikkeamisen edellytykset

Poikkeamisen edellytykset (MRL 171 §):

Poikkeaminen ei:

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

Yleiskaava määrittelee alueen erillispientalovaltaiseksi alueeksi. Tämä tarkoittaa sitä, että hanke on yleiskaavan periaatteisen mukainen.

- 2) vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Poikkeamista koskevan kiinteistön rajalla on s-3 merkitty tammi. Suojeltu tammi sijaitsee tontin rajalla eikä rakennusalueella, hankkeen ei arvioida vaikuttavan luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

- 3) vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Kiinteistö on rakentamaton tontti eikä sillä siis ole rakennetun ympäristön suojelukohteita.

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

Hankkeessa suunnitellaan rakennettavan omakotitalo ja autotalli, jotka ovat rakennusoikeudeltaan paljon pienempiä kuin asemakaava sallisi. Poikkeamisen hyväksyminen vähentää potentiaalisia haitallisia vaikutuksia alueelle verrattuna tilanteeseen, jossa rakennukset olisivat suurempia ja hyödyntäisivät kokonaisuudessaan asemakaavassa sallitun korkeuden ja rakennusoikeuden.

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska hakemuksen arvioidaan olevan linjassa alueen maankäytön suunnitelmien ja tavoitteiden kanssa. Toimenpide tukee alueen asuinrakentamista ja täydentää olemassa olevaa rakennetta. Hankkeen myöntäminen on linjassa voimassa olevan Salon Yleiskaavan 2020 kanssa, joka on uudempi kuin voimassa oleva asemakaava.

Poikkeamisen erityisenä syynä voidaan tässä tapauksessa pitää maankäytöllisten tavoitteiden muuttumista asemakaavan laatimisen jälkeen ja olemassa olevan tontin tarkoituksenmukaista käyttöä.

Poikkeamisen ehtona on, että asemakaavassa suojeltavaksi merkittyä tammaa ei saa kaataa tai vahingoittaa.

Haettu toimenpide ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, eikä vaikeuta luonnonsuojelun taikka rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Haettu toimenpide ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Toimivalta asiassa on kaupunginhallituksella.

Esityslistan liitteet

- 734-20-36-9 - Asemapiirros
- 734-20-36-9 - Julkisivut
- 734-20-36-9 - Ympäristökartta
- 734-20-36-9 - Kopio ajantasa-asetuksesta

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää myöntää poikkeamisen asemakaavan käyttötarkoituksesta kiinteistölle 734-20-36-9 omakotitalon ja autotallin rakentamiseksi. 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
Rakennusvalvontapalvelut
Asemakaavayksikkö