

Poikkeaminen, 734-729-4-87

Kaupunginhallitus 17.06.2024 § 204
2814/10.03.00.03/2024

Valmistelijat

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

██████████ ovat hakeneet poikkeamislupaa muuttaa lomarakennuksen käyttötarkoitus vakinaiseksi asunnoksi kiinteistöllä 734-729-4-87. Hakijoiden mukaan rakennus on suunniteltu ja tehty vakituiseen asumiseen sopivaksi. Alueen kahdeksasta rakennuspaikasta puolet on jo muutettu vakituiseen asuinkäyttöön.

Naapurien kuuleminen

Hakija on kuullut kiinteistön naapureita (734-729-4-81, 734-729-4-82, 734-729-4-83, 734-729-4-84, 734-729-4-85, 734-729-4-86, 734-729-4-88 ja 734-729-4-114). 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

Kiinteistöllä on maapinta-alaa noin 920m². Kiinteistöllä sijaitsee kerrosaltaan 102m² suuruinen vapaa-ajan asunto ja 28m² suuruinen talousrakennus. Lisärakennusoikeutta ei haeta.

Kiinteistölle on valmis tie. Vesihuolto järjestetään kiinteistökohtaisesti. Rakennuspaikalta on matkaa Suomusjärven keskusta ja kouluun reilut 10km ja Salon keskusta noin 38 kilometriä.

Kaavallinen tilanne ja muut poikkeamisen edellytykset

Rantakaava

Kiinteistöllä on voimassa rantakaava vuodelta 1972. Kaavan mukaan kiinteistö sijaitsee Rh-alueella (loma-asuntoalue). Rakennuspaikan rakennusoikeus on 120m².

Poikkeamisen edellytykset 171 §

Kunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeamisen maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetystä 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. Kunnan kannalta ratkaisevin ero loma-asukkaan ja

vakituisen asukkaan välillä on se, että vakituiselle asukkaalle on järjestettävä kunnalliset 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 kaupungille ei aiheudu merkittäviä palveluiden järjestämisen vaikutuksia. Oletettavaa on, että kaupungin peruspalvelujen tarjoaminen tulee kiinteistön osalta keskimääräistä kalliimmaksi, mutta kaupunki on aiempien vastaavien päätösten yhteydessä katsonut, että tämä on hyväksyttävissä. Rakennuspaikalta on matkaa Suomusjärven keskusta ja kouluun reilut 10km ja Salon keskusta noin 38 kilometriä. Palvelut ovat kohtuullisesti saavutettavissa.

2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Rakennukset ovat jo olemassa. Rakennuspaikalle ei kohdistu erityisiä luontokohteita. Hanke ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Kiinteistöllä ei ole tiedossa rakennetun ympäristön suojelukohteita. Hanke ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

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

Rakennukset ovat jo olemassa eikä rakentaminen lisääny tämän poikkeamisluvan seurauksena.

Esittelijä Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus Kaupunginhallitus päättää edellä mainituin perustein hyväksyä hakemuksen mukaisesti MRL:n 171 §:n mukaisen poikkeamisen saada muuttaa lomarakennuksen käyttötarkoitus vakinaiseksi asunnoksi kiinteistöllä 734-729-4-87 Suomusjärvellä.

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
Rakennusvalvontapalvelut
Asema- ja yleiskaavayksikkö