

Poikkeaminen 734-775-4-52

Kaupunginhallitus 17.06.2024 § 206
2713/10.03.00.03/2024

Valmistelija

maankäyttöinsinööri Anne Villberg, anne.villberg@salo.fi, 044 778 5100

Hakemus ja hanke

██████████ on hakenut poikkeamislupaa rakentaa kiinteistölle 734-775-4-52 oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukaiselle lomarakennuspaikalle omakotitalo sekä poiketa päärakennuksen maksimikoosta 14m2, jolloin päärakennuksen koko on 134m2. Lisäksi tarkoitus on rakentaa 30m2 sauna, minkä kaava mahdollistaa ilman poikkeamistakin. Hakija on perustellut hakemustaan sillä, että rakennuspaikka sijaitsee aivan Särkisalon keskustaaajaman tuntumassa ja alueella on muutoinkin paljon vakituista asutusta. Asemapiirroksen mukaan rakennukset on tarkoitus liittää kaupungin vesijohtoon ja jätevesiviemäriin.

Naapurien kuuleminen

Hakija on kuullut kiinteistön naapureita (734-775-4-142, 734-775-2-47, 734-775-2-63, 734-775-4-7, 734-775-4-58, 734-775-4-59 ja 734-775-1-0). 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 734-775-4-52 kokonaispinta-ala on reilut 13 hehtaaria, josta noin hehtaari on yleiskaavan mukaista lomarakennusaluetta, jolle saa muodostaa maksimissaan kolme lomarakennuspaikkaa. Asiakas on ilmoittanut käyttävänsä kolmesta lomarakennuspaikastaan kaksi tähän hankkeeseen.

Kiinteistölle on valmis tie. Asemapiirroksen mukaan rakennukset on tarkoitus liittää kaupungin vesijohtoon ja jätevesiviemäriin. Koulu, kauppa ja päiväkotit sijaitsevat kävelymatkan päässä. Salon keskustaan on matkaa noin 38 kilometriä.

Kaavallinen tilanne ja muut poikkeamisen edellytykset

Yleiskaava

Kiinteistöllä on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava, jonka mukaan yli 5000m2 kokoiselle rakennuspaikalle saa sijoittaa enintään 120m2 loma-asunnon, 30m2 saunan, 30m2 vierasmajan sekä muita talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 200 kerros-m2.

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.

Hakija haluaa sijoittaa omakotitalon omistamalleen yleiskaavan mukaiselle lomarakennusalueelle, jolle voi sijoittaa maksimissaan kolme lomarakennuspaikkaa. Rakennuspaikka sijaitsee Särkisalon keskustaaajan tuntumassa. Koulu, kauppa ja päiväkotit ovat kävelymatkan päässä, joten rakennuspaikan voi katsoa soveltuvan myös vakituiseen asumiseen.

Kaavanmukaista (120m²) suurempaa päärakennuksen kokoa (134m²) voi perustella sillä, että asiakas on ilmoittanut käyttävänsä kolmesta lomarakennuspaikastaan kaksi tähän hankkeeseen. Kahdella rakennuspaikalla on päärakennusten rakentamiseen rakennusoikeutta yhteensä 240m².

2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Kyseessä on kaavan mukainen rakennuspaikka. 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. Hanke ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

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

Kyseessä on kaavanmukainen rakennuspaikka eikä rakentaminen ylitä kaavanmukaista kokonaisrakennusoikeutta.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää edellä mainituin perustein hyväksyä hakemuksen mukaisesti MRL:n 171 §:n mukaisen poikkeamisen saada rakentaa kiinteistölle 734-775-4-52 yleiskaavan mukaiselle lomarakennuspaikalle omakotitalo sekä poiketa päärakennuksen maksimikoosta 14m², jolloin päärakennuksen koko on 134m².

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