

Poikkeaminen, 734-750-1-9

Kaupunginhallitus 10.02.2025 § 46
5633/10.03.00.03/2024

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

Poikkeamishakemuksen käsittelyssä noudatetaan hakemuksen viereille jättöhetkellä voimassa olevaa lakia.

Hakemus ja hanke

██████ on hakenut lupaa poiketa rantakaavan mukaisesta vierasmajan ja saunan rakennusoikeudesta kiinteistöllä 734-750-1-9. Kaavan mukaan rakennuspaikalle saa rakentaa 100 m²:n lomarakennuksen, 30 m²:n ulkorakennuksen ja 20 m²:n saunan. Hakijan tavoitteena on rakentaa 85 m²:n lomarakennus, 35,4 m²:n vierasmaja ja 29,8 m²:n sauna. Rakennusoikeutta siis siirretään lomarakennuksesta talousrakennuksiin kokonaisrakennusoikeuden ylittymättä. Salon kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan saunan maksimikoko on 30 m² ja vierasmajan 40 m². Nämä maksimikoot eivät hankkeessa ylity.

Asiakas on perustellut hakemustaan sillä, että rakennuspaikka on pieni (1 438 m²) ja maastollisista syistä rakennusoikeutta on hankala toteuttaa kaavassa esitetyllä tavalla. Pitkänomainen sauna sijoitetaan siten, että sen kapea pääty on rannan suuntaisesti, joten se erottuu maisemassa vähemmän kuin vastaava 20 m²:n sauna, jonka pisin sivu on sijoitettu rannan suuntaisesti.

Poikkeamislupaa on haettu vuoden 2024 puolella, joten poikkeamisen valmistelussa noudatetaan vuoden 2024 loppuun asti voimassa ollutta maankäyttö- ja rakennuslakia.

Naapurien kuuleminen

Hakija on kuullut naapurit (kiinteistöt 734-750-1-96, 734-750-1-10, 734-750-1-13 ja 734-750-1-14). Heillä ei ollut huomautettavaa hankkeen johdosta.

Esityslistan liitteet

- ympäristökartta
- asemapiirros
- saunan pääpiirustus
- kopio ajantasa-asemakaavasta

Toimivalta asiassa

Toimivalta asiassa on kaupunginhallituksella 1.1.2024 voimaan tulleen hallintosäännön perusteella.

Kaavallinen tilanne ja muut poikkeamisen edellytykset

Kyseessä on rantakaavan mukainen rakennuspaikka. Kaavan mukaan rakennuspaikalle saa rakentaa 100 m²:n lomarakennuksen, 30 m²:n ulkorakennuksen ja 20 m²:n saunan. Salon kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan saunan maksimikoko on 30 m² ja vierasmajan 40 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.

Kyseessä on olemassa oleva rakennuspaikka, jonka kokonaisrakentaminen pysyy kaavanmukaisen rakennusoikeuden puitteissa. Poikkeama saunan ja vierasmajan rakennusoikeudessa ei ylitä Salon kaupungin rakennusjärjestyksen mukaisia vierasmajan ja saunan maksimikokoja. Pitkänomainen sauna sijoitetaan siten, että sen kapea pääty on rannan suuntaisesti, joten se erottuu maisemassa vähemmän kuin vastaava 20 m²:n sauna, jonka pisin sivu on sijoitettu rannan suuntaisesti. Poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytölle.

2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Kyseessä on olemassa oleva rakennuspaikka, jonka rakennusoikeus ei ylity, joten hanke ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Kiinteistöllä ei ole suojeltuja rakennuksia.

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

Kyseessä on olemassa oleva rakennuspaikka, jonka rakennusoikeus ei ylity, joten hanke ei johda merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Esittelijä	Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	<p>Kaupunginhallitus päättää edellä mainituin perustein hyväksyä MRL:n 171 §:n mukaisen hakemuksen saada rakentaa 35,4 m²:n vierasmaja ja 29,8 m²:n sauna kiinteistölle 734-750-1-9. Poikkeamislupa saunalle myönnetään sillä ehdolla, että 29,8 m²:n saunarakennus sijoitetaan ja rakennetaan poikkeamishakemuksen yhteydessä esitettyjen asemapiirroksen ja piirustusten mukaisesti.</p> <p>Poikkeamislupa on voimassa kaksi vuotta tämän päätöksen voimaantulosta.</p> <p>Maksu kaupunginhallituksen myöntämästä poikkeamisesta on 580 € (kielteinen 285 €) kaupunkikehityslautakunnan 8.10.2019 § 198 hyväksymän taksan mukaisesti.</p>
Päätös	Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.
Tiedoksianto	Asianosaiset Varsinais-Suomen Ely-keskus Rakennusvalvontapalvelut Yleiskaavayksikkö