

Poikkeaminen, 734-6-47-7

Kaupunginhallitus 31.03.2025 § 127
1624/10.03.00.03/2025

Valmistelija

Asemakaavapäällikkö Virpi Elovaara, virpi.elovaara@salo.fi, 02 778 5114

Poikkeamishakemuksen käsittelyssä noudatetaan hakemuksen vireille jättöhetkellä voimassa olevaa lakia.

Hakemus ja hanke

Hakemus tuli vireille 7.3.2025, joten poikkeamisen valmistelussa noudatetaan vuoden 2025 alussa voimaan tullutta rakentamislakia RakL 751/2023. ■■■■■ on hakenut poikkeamista asemakaavamääräyksen osoittamasta käyttötarkoituksesta nykyisen rakennuksen muuttamisesta asuinkäyttöön kiinteistöllä 734-6-47-7 Salon keskustassa Ollikkalassa.

Kiinteistöllä sijaitseva rakennus on huoneistorekisterin mukaan talousrakennus. Rakennus on muutettu asuinkäyttöön, mutta muutokselle ei ole haettu käyttötarkoituksen muutosta. Käyttötarkoituksen muutos erillispientalolle edellyttää poikkeamista kaavamääräyksestä, joka sallii kiinteistölle vain rivitalon rakentamisen. Kaavallisen poikkeamispäätöksen jälkeen rakennukselle on mahdollista hakea käyttötarkoituksen muutosta rakentamisluvalla.

Naapurien kuuleminen

Hakija on kuullut naapurikiinteistöt 734-6-47-2, 734-6-47-3, 734-6-47-4, 734-6-47-5, 734-6-47-6, 734-6-47-8, 734-47-6-9, 734-6-13-15 ja 734-6-32-1. Kiinteistöjen omistajilla ei ollut poikkeamishakemuksesta huomautettavaa. Kaupunki toteaa omistamiensa alueiden osalta, että sillä ei ole huomautettavaa hakemuksesta.

Kaavallinen tilanne ja lähtötiedot

Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa (16.01.2001 voimaan tullut) alue on rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AR-37). Asemakaavan vaatimat autopaikat on osoitettava korttelin AH-alueelta. Autopaikkoja on osoitettava 1 ap/asunto. Rakennusoikeus on 660 kerrosneliometriä ja kerrosluku on yksi.

Hakijan perustelut

Rakennus on muutettu asuinkäyttöön. Muutoksesta ei ole haittaa ympärille oleville kiinteistölle, koska kiinteistö on jo toiminut useita vuosia asuntona.

Poikkeamisen edellytykset

Poikkeamisen edellytykset (RakL 57 §):

Poikkeaminen ei:

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

Kaava-alue on muilta osin toteutunut kaavan mukaisena rivitaloalueena.

Hanke edistää rakennuksen säilymistä ja tukee rakennetun ympäristön kiertotaloutta ja sen ei katsota aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteutumiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Ympäröivä alue on toteutunut asemakaavan mukaisesti rivitaloalueena.

- 2) vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Alueella, johon poikkeaminen kohdistuu, ei ole luonnonsuojeluun tai rakennettuun ympäristöön liittyviä tavoitteita.

3) vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Kiinteistöllä ei ole tiedossa rakennetun ympäristön suojelukohteita.

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

Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttamisen asemakaavasta poiketen asumiseen tai muuhun ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan käyttöön ei katsota 2 momentin 1 kohdan tarkoittamalla tavalla aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle eikä sitä pidetä vaikutuksiltaan 2 momentin 4 kohdassa tarkoitettuna merkittävänä rakentamisena. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttamisen voidaan katsoa olevan erityinen syy, jos käyttötarkoituksen muuttamisella voidaan tukea rakennetun ympäristön kiertotaloutta ja vähähiilisyttä.

Edellä esitetyn perusteella hakemuksen mukaiseen poikkeamiseen on erityinen syy eikä poikkeaminen aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteutumiselle tai alueen käytön muulle järjestämiselle. Poikkeaminen ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteita eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Poikkeaminen ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

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

Toimivalta asiassa on kaupunginhallituksella.

Esityslistan liitteet

- Ympäristökartta
- Kopio ajantasa-asetusta
- Asemapiirros

| | |
|---------------|---|
| Esittelijä | Kaupunginjohtaja |
| Päätösehdotus | Kaupunginhallitus myöntää poikkeamisen asemakaavan käyttötarkoituksesta kiinteistöillä 734-6-47-7. Rakentamislupaa 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 Asemakaavayksikkö Rakennusvalvontapalvelut |