

Poikkeaminen, Moisio 734-7-10-12

3815/10.03.00.03/2020

Kaupunkikehityslautakunta 20.10.2020 § 204

Valmistelija: asemakaavapäällikkö Tarja Pennanen,
tarja.pennanen@salo.fi, p. 044 778 5101

Hakemus ja hanke

██████████ hakevat poikkeamista asemakaavan mukaisesta sijainnista kiinteistöllä 734-7-10-12. Kiinteistö sijaitsee Moision kaupunginosassa Uskelankadun loppupäässä, lähellä Moision koulua. Tontille on tarkoitus rakentaa omakotitalo, joka sijoittuu osittain rakennusalan ulkopuolelle. Kyseiselle tontille on haettu vastaavaa poikkeamista 2012 sekä 2015. Molemmat poikkeamiset ovat vanhentuneet.

Rakennuspaikkaa koskevat lähtötiedot

Asemakaavassa, joka on vahvistettu 22.1.1982, hakijan omistama tontti on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO-35). Asemakaavassa osoitettu kerroslukua on I ¾. Tontin pinta-ala on 742 m² ja rakennusoikeus 220 k-m².

(AO-35 = Erillispientalojen korttelialue. Rakennusta rakennettaessa, korjattaessa tai muutettaessa on katsottava, että ulkovooraus on puuta ja että julkisivujen jäsentely, ovi- ja ikkuna-aukot sekä näiden muodot ja jaot, kattomuoto ja muut alueen rakennuksille ominaiset yksityiskohdat, käytetty materiaali ja väri soveltuvat ympäristöön. Milloin edellä esitettyjen määräysten vastaisesti on rakennuksessa aikaisemmin suoritettu rakennustoimenpiteitä, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan edellä esitettyjen vaatimusten mukaisesti.)

Hakijan omistama kiinteistö 734-7-10-12 ja naapurikiinteistö 734-7-10-11 on muodostettu kiinteistöstä 734-7-10-10. Tontille 10 oli asemakaavassa osoitettu rakennusoikeutta 450 k-m² rakennusalueelle, joka sijaitsi tämän ison tontin keskivaiheilla. Tekninen lautakunta hyväksyi 21.9.2004 tonttijaon muutoksen ja määräsi samassa yhteydessä rakennusoikeuden jakamisesta tonttien 11 ja 12 kesken siten, että tontille 11 tuli rakennusoikeutta 230 k-m² ja hakijan omistamalle tontille 12 tuli rakennusoikeudeksi 220 k-m².

Hakijan perustelut

Hakija tuo esille, että kohteelle on aikaisemmin myönnetty poikkeaminen rakennukselle, joka on sijainnut kokonaisuudessaan asemakaavan mukaisen rakennusalan ulkopuolella. Lisäksi hakija perustelee asemakaavan mukaisesta sijainnista poikkeamista sillä, että tontti on muodostettu jakamalla isompi tontti kahteen osaan, mutta asemakaavassa osoitettu rakennusala on alkuperäisen ison tontin mukainen. Hakijan arvion mukaan poikkeamisella ei ole haitallisia vaikutuksia.

Naapurien kuuleminen

Rakennusvalvonta on kuullut naapureita. Kiinteistöjen [REDACTED] [REDACTED] omistajilla ei ollut huomautettavaa.

Kaupunki omistaa kiinteistöt 734-7-9903-2 (Pohjatalonpuisto), 734-7-9903-9 (Kotikoskenpuisto) ja 734-7-9904-1 (Kotikoskenpuiston U-alue) ja on siten yksi kuultavista naapureista. Kaupunki toteaa omistamiensa naapurikiinteistöjen osalta, että sillä ei ole huomautettavaa.

Poikkeaminen

Poikkeaminen kuuluu kaupunkikehityslautakunnan toimivaltaan.

Poikkeamisen edellytykset (MRL 171 §)

Poikkeaminen ei saa:

1. aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
2. vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
3. vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai
4. johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Asuinrakennus on suunniteltu rakennettavaksi siten, että rakennusala ylittyy koillisessa Uskelankadun puoleisella tontin osalla, kaakossa puiston suuntaan sekä lounaassa naapuritontin suuntaan.

Hakijan omistaman tontin 12 rakennusala sijaitsee tontin koillisnurkassa, kiinni naapuritontin rajassa. Hakijan omistaman tontin koilliskulmaan on osoitettu asemakaavassa kulkuyhteys Uskelankadulta. Rakennusala on kooltaan ja sijainniltaan sellainen, että asuinrakennuksen sijoittaminen tontille siten, että saadaan ilmansuuntiin nähden edullinen ja tontin toimivuuden kannalta hyvä ratkaisu, johtaa rakennusalan ylittämiseen.

Liitteet

- Ympäristökartta
- Asema-piirros
- Kaavaote

Kaupunkikehitysjohdaja:

Kaupunkikehityslautakunta päättää myöntää edellä esitetyin perustein poikkeamisen asemakaavan mukaisesta sijainnista kiinteistöllä 734-7-10-12.

Rakennuslupaa tulee hakea kahden vuoden kuluessa tämän päätöksen voimaantulosta.

Kaupunkikehityslautakunnan myöntämästä poikkeamispäätöksestä maksu on 580 euroa (kielleisestä päätöksestä 285 euroa) Salon

kaupunkikehityslautakunnan 8.10.2019 hyväksymän taksan mukaisesti.

Päätös:

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.