

Poikkeamispäätös 23-0102-POI

Kunnanhallitus 06.11.2023 § 269
278/10.03.00.06/2023

Asian valmistelija:

Rakennustarkastaja Annika Heikola, p. 0500 782 584

Hakija:

KAS Kodit Oy, Toinen linja 14, 00530 Helsinki

Rakennuspaikka:

Taidesarka 503-411-0001-0087, Tilhentie 1, 23100 Mynämäki.
Rakennuspaikan pinta-ala on 5690 m², rakennusoikeus (e=0,20) on 1138 m². Rakennuspaikalle on rakennettu kaksi rivitaloa, jotka ovat valmistuneet 1.8.1988. Rivitaloissa on ollut yhteensä kuusi 4h+k soluasuntoa. Vuonna 2011 A-rakennus muutettiin väliaikaiseksi päiväkodiksi. B-rakennuksessa on edelleen soluasuntoja.

Kaavatilanne:

Asemakaava:	Kuivelan alueen asemakaava, hyväksytty 20.12.1991
AR-alue:	Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue

Selostus rakennushankkeesta:

Kahden olemassa olevan rivitalon käyttötarkoituksen muuttaminen ja perusrantaminen soluasumisesta ja päiväkotitoiminnasta normaaliin vuokra-asumiseen, sekä yhden uuden asuinrivitalon ja talousrakennuksen rakentaminen.

Rakennusoikeuslaskelma

Rakennus 1	397 m ²
Rakennus 2	331 m ²
Rakennus 3 (uusi)	298 m ²
Talousrakennus (uusi)	99 m ²
Yhteensä	1125 m ²
Rakennusoikeus	1138 m ²
Jää käyttämättä	13 m ²

Asuntoja on tulossa 18 kpl; 1h+k 5 kpl, 2h+k 11 kpl, 3h+k 2 kpl.

Autopaikat suunnitelmassa 1 ap/asunto = 18 autopaikkaa.
Polkupyörien määrä sääsuojatussa tilassa 36.

Selostus poikkeamisesta:

Poikkeamista haetaan MRL 171 § 1 mom. nojalla 58 § määräyksistä.
Poikkeamista haetaan asemakaavan autopaikkamääräyksistä.
Soluasuntojen ja väliaikaisen päiväkodin muuttaminen asuinhuoneistoiksi sekä rivitalon ja talousrakennuksen rakentaminen ovat asemakaavan mukaisia.

Asemakaavamääräyksen mukaisesti autopaikkoja on rakennettava: 1 autopaikka/70 m², kuitenkin vähintään 1,5 autopaikka/asunto. Asemakaavan mitoituksen 1 ap/70 m² pitäisi autopaikkoja olla 16 ja mitoituksen 1,5 ap/asunto 27. KAS Kodit Oy hakee poikkeamislupaa rakentaa 18 autopaikkaa, mitoituksella 1 ap/asunto.

Naapurien kuuleminen:

MRL 173 § mukaan on ennen poikkeamishakemuksen ratkaisua kuultava naapureita tai muita, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa vaikuttaa. Naapureina on kuultu tilojen Vaarila 3:24 ja Hannula 1:36 omistajia. Naapureilla ei ole huomautettavaa hakemuksen johdosta.

Perustelut:

Suunnitelmien mukaisesti rivitaloihin rakennetaan pääosin pieniä yksiöitä ja kaksioita, kolmioita on tulossa vain kaksi. Rakennettavien asuntojen keskipinta-ala on 44,3 m². Todennäköisesti autoja/asunto on pienissä asunnoissa vähemmän kuin suuremmissa asuinnoissa. Autopaikkoja on suunnitelman mukaisesti tulossa 1 ap/asunto eli 18 kpl. Kiinteistölle on mahdollista rakentaa lisää autopaikkoja tarvittaessa.

Suunnittelussa on otettava huomioon Laki rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä. Uuden asuinrakennuksen yhteyteen ja laajamittaisen korjauksen kohteena olevan asuinrakennuksen yhteyteen, jossa on enemmän kuin neljä pysäköintipaikkaa, on asennettava latauspistevalmius siten, että jokaiseen pysäköintipaikkaan voidaan myöhemmin asentaa latauspiste. Lisäksi suunnitelmissa on huomioitava vieraspysäköinti.

Hakemuksen mukainen rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan muuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Poikkeaminen ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Poikkeaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia eikä hanke ole ympäristöstä poikkeavaa rakentamista.

Liite: Suunnitelmaluonnos

Päätösehdotus
(kj):

Kunnanhallitus päättää myöntää KAS Kodit Oy:lle poikkeamisen autopaikkojen määrästä siten, että autopaikkoja rakennetaan 1 ap/asunto. Suunnitelmissa on huomioitava lainsäädännön velvoitteet sähköajoneuvojen lataukselle sekä vieraspysäköinti. Poikkeamispäätös annetaan julkipanon jälkeen 14.11.2023 ja päätös on voimassa kaksi vuotta. Päätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava luvan voimassaoloaikana.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

