

## Poikkeaminen, 734-446-3-2

Kaupunkikehityslautakunta 28.09.2021  
3706/10.03.00.03/2021

Valmistelija

yleiskaavapäällikkö Timo Alhoke, timo.alhoke@salo.fi, 02 778 5113 ja maankäyttöinsinööri Lotta Pelto-Timperi, lotta.pelto-timperi@salo.fi, 02 778 5111.

### Hakemus ja hanke

██████████ on valtakirjan nojalla hakenut poikkeamista saada käyttää vapaa-ajan asuinrakennuksen rakennuspaikkaa pysyvän asunnon rakennuspaikkana kiinteistöllä Keskipelto 734-446-3-2 ja Puistola 734-533-1-5 Angelniemen kylässä Halikossa. Poikkeamista haetaan myös rantaosayleiskaavassa loma-asunnon rakennuspaikalle osoitettuun kokonaisrakennusoikeuden ylittämiseen.

### Hakijan perustelut

Hakija on perustellut hanketta seuraavasti: 1949 rakennettu ns. karjalaistalo. Asuttu vuosikymmeniä mukavuuksina sähkö, kaivovesi ja ulko wc. Talon jäätyä perikunnalle on käyttö ollut lähinnä vapaa-ajan käytössä, jolloin talon kuntokin on ollut sivuseikka mm. talo on painunut. Tästä syystä haluan purkaa talon ja rakentaa uuden vakituisen asumisen asunnon (talon). Keskeisiä vaikutuksia on haja-asutus alueen elvyttäminen vakituisen asumisen asunnolla. En näe mitään haitallisuutta koska naapurit toivottavat tervetulleeksi.

### Naapurien kuuleminen

Hakija on kuullut seuraavat naapurit: ██████████  
██████████. Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta.

### Esityslistan liitteet

- ympäristökartta
- asemapiirustus
- kaavaote

### Toimivalta asiassa

Toimivalta asiassa on kaupunkikehityslautakunnalla 1.4.2016 voimaantulleen maankäyttö ja rakennuslain muutoksen (171 § MRL 2016/196) ja hallintosäännön perusteella.

### Rakennuspaikka ja nykytilanne

Rakennuspaikka tila 734-446-3-2 koostuu kahdesta eri palstasta ja sen kokonaispinta-ala on n. 3,9 hehtaaria. Palstat sijaitsevat Kemiönsaarella sekä Angelansaarella. Poikkeaminen koskee Kemiönsaarelle sijoittuvaa palstaa. Rakennuspaikka on yleiskaavan mukainen loma-asunnon rakennuspaikka ja se on kooltaan n. 1,4 hehtaaria.

Rakennus- ja huoneistorekisterin perusteella rakennuspaikalla on nykyisin 56 m<sup>2</sup> asuinrakennus vuodelta 1948. Asemapiirroksen perusteella tämän lisäksi pihapiirissä on 79 m<sup>2</sup> talousrakennus sekä rannan tuntumassa on 12 m<sup>2</sup> saunarakennus ja pieni liiteri.

Hakemuksen perusteella rakennuspaikalle on tarkoitus rakentaa uudisrakennuksena 100 m<sup>2</sup> asuinrakennus, 65 m<sup>2</sup> autotali, 15 m<sup>2</sup> kesäkeittiö sekä 15 m<sup>2</sup> varastorakennus. Hankkeen yhteydessä vanha päärakennus puretaan sekä rannassa oleva pieni liiteri.

Alueella ei ole keskitettyä vesihuoltoa, joten lähtökohtaisesti ne tullaan järjestämään kiinteistökohtaisesti. Pääsytie on valmiina.

### **Suojelutilanne**

Rakennuspaikka sijoittuu arvokkaalle maisemakokonaisuudelle.

### **Kaavallinen tilanne ja muut poikkeamisen edellytykset**

#### Yleiskaava

Alueella on voimassa Halikon rantayleiskaava, joka on tullut voimaan 7.1.1998. Poikkeamista koskevalle palstalle on merkitty yksi lomarakennuspaikka (RA). Rakennuspaikan enimmäisrakennusoikeus on 120 k-m<sup>2</sup>. Rakennuspaikalle saa sijoittaa yhden enintään 100 k-m<sup>2</sup> suuruisen loma-asunnon sekä yhden enintään 20 k-m<sup>2</sup> suuruisen saunarakennuksen. Mikäli enimmäisrakennusoikeutta (120 k-m<sup>2</sup>) ei ylitetä saa rakennuspaikalle sijoittaa lisäksi kaksi talousrakennusta.

Loma-asunto tulee sijoittaa vähintään 50 metrin päähän rannasta ja saunarakennus tulee olla vähintään 10 metrin päässä rannasta.

Omarantaiseksi rakennuspaikaksi katsotaan rakennuspaikka, jossa jokin rakennus sijoittuu lähemmäksi kuin 100 metriä rannasta.

Rakennuspaikan rakennusten tulee muodostaa yhtenäinen pihapiiri siten, että rakennusten välinen etäisyys on saunaa lukuunottamatta enintään 30 metriä. Rakennusten tarkka sijainti maastossa ratkaistaan rakennuslupamenettelyn yhteydessä.

Rakennuspaikan ranta- ja reunavyöhykkeiden kasvillisuus on säilytettävä mahdollisimman luonnonmukaisena. Uudisrakennuksen on sopeuduttava sekä oleviin rakennuksiin että luonnonympäristöön kokonsa, muotonsa, ulkomateriaaliensa ja -väriensä sekä julkisivujen jäsennyksen suhteen. Rakennettaessa avoimelle paikalle tulee rakennuspaikalle istuttaa mahdollisimman luonnonmukainen kasvillisuuden reunavyöhyke.

Alueen käymäläjäte tulee kompostoida. Jätevesiä ei saa laskea käsittelemättömänä vesistöön.

Uuden loma-asunnon osoittaminen oma- tai ei-omarantaisena on sitova. Kun uusi loma-asunto on osoitettu sijoitettavaksi ei omarantaisena eli yli 100 metrin etäisyydelle rannasta, ei loma-asuntoa eikä muita rakennuksia saa sijoittaa lähemmäksi kuin 100 metriä rannasta.

### **Rakennusjärjestys**

Salon rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.2.2021. Ranta-alueella rakennuspaikalla saa olla enintään yksi yksiasuntoinen kaksikerroksinen asunto. Rakennuspaikan yhteenlaskettu rakennusoikeus on pinta-alaltaan 4 000 -10 000 m<sup>2</sup> rakennuspaikoilla enintään 300 m<sup>2</sup>. Tätä suuremmilla rakennuspaikoilla rakennusoikeus on enintään 3 % rakennuspaikan pinta-alasta. Asuinrakennuksen enimmäiskoko on 250 m<sup>2</sup>. Rantasaunan kerrosala saa olla enintään 30 m<sup>2</sup>. Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään kolme muuta talousrakennusta ja yli 10 000 m<sup>2</sup> rakennuspaikalla neljä muuta talousrakennusta.

### **Poikkeamisen edellytykset 171 §**

Poikkeaminen ei saa:

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

Hakija on anonut poikkeamista saada käyttää vapaa-ajan asuinrakennuksen rakennuspaikkaa pysyvän asunnon rakennuspaikkana.

Tarkoituksena on purkaa vanha päärakennus ja rakentaa tilalle uudisrakennuksena n. 100 m<sup>2</sup> asuinrakennus. Tämän lisäksi on tarkoitus rakentaa 65 m<sup>2</sup> autotalli ja 15 m<sup>2</sup> kesäkeittiö samaan pihapiiriin asuinrakennuksen kanssa. Kokonaisuus sijaitsee noin 170 metrin etäisyydellä rantaviivasta. Rannassa on ennestään rantasauna ja hankkeen yhteydessä rannan tuntumaan on suunniteltu 15 m<sup>2</sup> varastorakennus. Varastorakennus on asemapiirroksessa esitetty 10 metrin etäisyydelle rantaviivasta rakennusjärjestyksen mukaan se tulee kuitenkin sijoittaa vähintään 20 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

Näiden lisäksi on tarkoitus säilyttää vanha 79 m<sup>2</sup> navetta/talouksrakennus sekä 12 m<sup>2</sup> rantasauna. Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeudeksi muodostuu n. 286 m<sup>2</sup>. Suunniteltu rakentaminen noudattaa rakentamisen määrän sekä etäisyyksien suhteen rakennusjärjestyksen rannalle sijoittuvan pysyvän asumisen määräyksiä.

Tieyhteydet rakennuspaikalle ovat valmiina. Kiinteistöltä on matkaa lähimpään alakouluun n. 4 kilometriä ja päiväkotiin n. 8 kilometriä sekä Salon keskustan palveluihin n. 19 kilometriä. Alueella on jo ennestään vakituista asutusta. Hankkeen ei katsota aiheuttavan haitallista yhdyskuntakehitystä eikä siitä myöskään aiheudu haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Kiinteistöllä ei ole tiedossa erityisiä luontokohteita. Hanke ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Salon seudun rakennettu kulttuuriympäristö ja maisema raportissa on todettu, että kyseessä on pika-asutustila. Päärakennus on rakennettu vuonna 1948. Sauna, navetta sekä lato on rakennettu vuosina 1947-48. Kohde on rakennushistoriallisesti ja ympäristöllisesti arvokas. Hakemuksen mukaan päärakennus on tarkoitus purkaa ja säilyttää vanha navetta. Hakijan perusteluiden perusteella päärakennus on huonokuntoinen eikä sen kunnostaminen ole enää järkevää. Halikon rantayleiskaavassa rakennusta ei ole esitetty suojeltavaksi. Suunnittelutarveharkinnan yhteydessä on myös arvioitu, että rakennus ei täytä kaavallisen suojelun tai rakennusperinnön suojelusta annetun lain 8 §:n edellytyksiä rakennuksen suojelemiseksi, joten vanha asuinrakennus voidaan hakijan mainitsemilla perusteilla korvata uudella rakennuksella. Hankkeen ei katsota vaikeuttavan rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

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

Kiinteistö sijaitsee arvokkaalla maisema-alueella. Kyseessä on yleiskaavan mukainen rakennuspaikka, joten suunnitellun rakentamisen ei katsota aiheuttavan haittaa alueen maisemallisiin arvoihin. Rakentamisen määrä noudattaa rakennusjärjestyksiä. Hanke ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

|               |   |
|---------------|---|
| Päätösehdotus | <p>Kaupunkikehityslautakunta päättää edellä mainituin perustein hyväksyä hakemuksen mukaisesti MRL:n 171 §:n mukaisen poikkeamisen saada käyttää vapaa-ajan asuinrakennuksen rakennuspaikkaa pysyvän asunnon rakennuspaikkana kiinteistöllä Keskipelto 734-446-3-2 ja Puistola 734-533-1-5 Angelniemen kylässä Halikossa. Rakennuspaikalle voidaan rakentaa uudisrakennuksina 100 m<sup>2</sup> asuinrakennus, 65 m<sup>2</sup> autotalli sekä 15 m<sup>2</sup> kesäkeittiö. Näiden lisäksi rantaan sallitaan 15 m<sup>2</sup> varastorakennus 20 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Vanha päärakennus ja rannassa oleva liiteri tulee purkaa viimeistään loppukatselmukseen mennessä.</p> <p>Rakennuslupaa tulee hakea kahden vuoden kuluessa tämän päätöksen voimaantulosta.</p> <p>Maksu kaupunkikehityslautakunnan myöntämästä käyttötarkoituksen muutoksesta ranta-alueella, on 1155 € (kielteinen 285 €) kaupunkikehityslautakunnan 8.10.2019 § 198 hyväksymän taksan mukaisesti.</p> |
| Päätös        | <p>Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.</p>   |
| Tiedoksianto  | <p>Asianosaiset<br/>Varsinais-Suomen ELY-keskus<br/>Rakennusvalvonta<br/>Kaupunkisuunnittelu</p>  |