

## Poikkeaminen, 734-795-1-102 Särkisalo

Kaupunkikehityslautakunta 26.10.2021  
4347/10.03.00.03/2021

Valmistelija

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

### Hakemus ja hanke

██████████ on hakenut poikkeamista saada käyttää vapaa-ajan asuinrakennuksen rakennuspaikkaa pysyvän asunnon rakennuspaikkana kiinteistöllä Mäkilä 734-795-1-102 Ulkoluodolle Särkisaloon.

### Hakijan perustelut

Hakija on perustellut hakemusta muun muassa seuraavasti: ██████████, haen lupaa saada poiketa kaavasta tarkoitukseni muuttaa olemassa oleva lomarakennus pysyvään asumiseen tarkoitukseksi rakennukseksi Särkisalon/Ulkoluodon saarella. Tarkoituksemme on muuttaa kiinteistölle pysyvästi asumaan. Jotta maistratti hyväksyy vakituisen asumisen, tarvitaan vielä nykyisen rakennuksen muutos asuinrakennukseksi tämän jälkeen maistraatti voi lopullisesti hyväksyä asumisen siinä. Tällä hetkellä kiinteistön rakennuksen käyttötarkoitus on loma-asuminen.

Kiinteistöllä oleva lomarakennus on loppukatselmoitu. Rakennus on rakennettu siten, että se täyttää voimassa olevat asuinrakennuksen määräykset ja näin ollen soveltuu ympärivuotiseen asumiseen. Kiinteistöllä on oma kaivo, sähkö, sekä toimivat tieyhteydet. Myös jätteiden käsittely ja poisvienti on järjestetty kaupungin vaatimalla tavalla. Todettakoon myös, että saarella on kaupungin järjestelmän mukaan useita vakituisia asukkaita, joten saarella on pysyvää asutusta jo ennestään. Suunnittelutarpeen osalta voidaan lisäksi todeta, että rakentaminen ei aiheuta haitallista yhteiskuntakehitystä, on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

Ulkoluodossa on hyväksytty aikaisemmin vastaavia muutoksia. Tasapuolisuusnäkökohdat huomioiden poikkeaminen olisi perusteltua myös nyt käsillä olevalle hakemukselle. Alueen läheisyydessä ei ole tiedossa olevia suojeltavia kohteita eikä suojeltuja rakennuksia tai ympäristöä. Jätevedet käsitellään asetuksen vaatimukset täyttävien menetelmin. Jätevesien käsittely on hyväksytty suoritettussa rakennuksen lopputarkastuksessa ja täyttää myös ominaisuuksiltaan voimassa olevat määräykset, joten poikkeamisesta ei aiheudu haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Poikkeaminen ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen, kiinteistöllä on jo valmis rakennuskanta.

Edellä olevan mukaisesti katson, että luvan myöntäminen poikkeamiseen yleiskaavasta täyttää mielestäni seuraavat poikkeamisen edellytykset:

Poikkeamisen edellytykset olemassa:

Poikkeaminen ei:

1. aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, koska kaavassa on osoitettu yksittäisiä, myös rantaan rajoittuvia pysyvän asumisen (AO) rakennuspaikkoja.
2. vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista. Alueella tai välittömässä läheisyydessä ei ole tiedossa olevia suojeltavia kohteita.
3. vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista, eikä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai

muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Poikkeamisen johdosta ei ympäristölle aiheudu haitallisia vaikutuksia, koska kiinteistön jätevedet käsitellään asetuksen mukaisesti ja kiinteistö on liittynyt jätehuollon piiriin. Näkemyksemme mukaan edellä mainitut syyt ovat riittäviä erityisiä syitä poikkeamiselle ja täten poikkeaminen Särkisalon rantaosayleiskaavan kaavamääräyksestä RA loma-asunnon (120 m<sup>2</sup>) muuttamiseksi vakituiseksi tilalla 734-794-1-102 voidaan myöntää yllä mainituin perustein. Toivon että hakemukseen suhtaudutaan myönteisesti ja haettu poikkeuslupa myönnetään.

### **Naapurien kuuleminen**

Hakija on kuullut seuraavat naapurit: 734-795-1-2 ja 734-795-1-103. Lisäksi kaupunki on kuullut kirjeitse naapurin 734-795-1-18. Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa.

### **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**

Tilan pinta-ala on n. 1,1 hehtaaria ja sillä on omaa rantaviivaa n. 200 metriä. Rakennus- ja huoneistorekisterin perusteella rakennuspaikalla on 120 m<sup>2</sup> vapaa-ajan asunto, kaksi 30 m<sup>2</sup> talousrakennusta ja 30 m<sup>2</sup> saunarakennus. Rakennukset ovat valmistuneet vuonna 2012. Tiedot ovat valmiina. Vesihuolto on järjestetty kiinteistökohtaisin menetelmin. Rakennuspaikalta on matkaa n. 26 kilometriä Perniön taajamaan ja Salon keskusta on matkaa n. 48 kilometriä. Särkisalon lähipalvelut sijaitsevat n. 10 kilometrin etäisyydellä.

### **Suojelutilanne**

Rakennuspaikalle ei kohdistu erityisiä luontokohteita.

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

#### Ranta-asemakaava

Kiinteistöllä on voimassa Särkisalo Östervik -niminen ranta-asemakaava, joka on tullut voimaan 28.11.2006. Kiinteistö muodostaa yhden lomarakennuspaikan (RA), kyseessä on korttelin 9 rakennuspaikka 3. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon sauna- ja talousrakennuksineen sekä vierasmajan yli 5000 m<sup>2</sup>:n suuruisille rakennuspaikoille. Yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikkaa kohti saa olla enintään 200 k- m<sup>2</sup>. Loma-asuntorakennuksen kerrosala saa olla enintään 120 k- m<sup>2</sup>, saunarakennuksen enintään 30 k- m<sup>2</sup> ja vierasmajan enintään 30 k- m<sup>2</sup>. Saunarakennuksen saa sijoittaa vähintään 15 m:n päähän keskiveden mukaisesta rantaviivasta ja muut rakennukset vastaavasti 30 m:n etäisyydelle rantaviivasta.

Kaava-alueelle rakennettavien rakennusten, rakenteiden ja laitureiden tulee olla muodoltaan, materiaaliltaan ja väriltään luontoon ja ympäristöön soveltuvia. Rakennuspaikkojen rakentamaton osa on säilytettävä luonnonmukaisena. Rakennusten ja rannan välissä on säilytettävä suojapuusto. Kaava-alueen vesi- ja jätehuolto on hoidettava ko. lupaviranomaisen määräämällä tavalla.

### **Poikkeamisen edellytykset 171 §**

Poikkeaminen ei saa:

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

Hakija on anonut lupaa saada käyttää vapaa-ajan asuinrakennuksen rakennuspaikkaa pysyvän asunnon rakennuspaikkana. Kiinteistölle on rakennettu vuonna 2012 vapaa-ajan asunto 120 m<sup>2</sup> sekä siihen liittyviä talousrakennuksia. Rakennuskanta ja pihapiiri on muotoutunut nykyiselleen aiempien lupien myötä. Hakijan mukaan vapaa-ajan asunto on rakennettu siten, että se täyttää asuinrakennuksen vaatimukset. Vesihuolto on järjestetty kiinteistökohtaisin menetelmin. Rakennuspaikka soveltuu pinta-alan ja muiden ominaisuuksien suhteen vakituiseen asumiseen. Rakennuspaikalta on kohtuullinen matka peruspalveluihin ja tieyhteydet ovat jo valmiina. Rakennusluvan yhteydessä on vielä varmistettava, että itse rakennus täyttää pysyvän asumisen vaatimukset. Hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Rakennuspaikalle ei kohdistu erityisiä luontokohteita. Hanke ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Rakennuspaikalla ei sijaitse rakennetun ympäristön suojelukohteita. Hanke ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

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

Kyseessä on rakennuspaikan käyttötarkoituksen muutos. Rakennuspaikalle ei ole tarkoitus rakentaa lisää tämän poikkeamishankkeen yhteydessä. Muutoksella ei arvioida olevan merkittäviä haitallisia vaikutuksia. Hanke ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Esittelijä

Kaupunkikehitysjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunkikehityslautakunta päättää edellä mainituin perustein hyväksyä hakemuksen mukaisesti MRL:n 171 §:n mukaisen poikkeamisen saada käyttää vapaa-ajan asuinrakennuksen rakennuspaikkaa pysyvän asunnon rakennuspaikkana kiinteistöllä Mäkilä 734-795-1-102, Ulkoluodolle Särkisaloon.

Rakennuslupaa tulee hakea kahden vuoden kuluessa tämän päätöksen voimaantulosta.

Maksu kaupunkikehityslautakunnan myöntämästä käyttötarkoituksen muutoksesta ranta-alueella, on 1155 € (kielteinen 285 €) kaupunkikehityslautakunnan 8.10.2019 § 198 hyväksymän taksan mukaisesti.

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Tiedoksianto

Asianosaiset

Varsinais-Suomen Ely-keskus  
Maankäyttöpalvelut, kaavoitus  
Rakennusvalvonta