

Poikkeaminen, 734-795-1-18 m-a Särkisalo

Kaupunkikehityslautakunta 16.11.2021
4789/10.03.00.03/2021

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

██████████ ovat hakeneet poikkeamista vapaa-ajan asuinrakennuksen rantaetäisyyttä koskevaan kaavamääräykseen määräalalla kiinteistöstä 734-795-1-18 Särkisalossa.

Määräalalla on voimassa Särkisalo Östervik ranta-asemakaava, jonka mukaan vapaa-ajan asunto on sijoitettava vähintään 30 metrin päähän keskiveden mukaisesta rantaviivasta. Hakijoiden tarkoituksena on rakentaa 120 m²:n kokoinen vapaa-ajan asunto ja sijoittaa se rantarakentamista koskevasta etäisyysvaatimuksesta poiketen n. 19-20 metrin päähän keskiveden mukaisesta rantaviivasta.

Hakijoiden perustelut

Hakijat ovat perustelleet hanketta mm. seuraavasti: Kaavan mukaan loma-asunto tulisi sijoittaa 30 m päästä rannasta, mutta kiinteistön topografian kannalta katsottuna paras mahdollinen sijoituspaikka on noin 19-20 m päästä rannasta. Tarkempi kuvaus tilanteesta asemapiirroksessa. Jos rakennus siirretään 30 m rannasta niin rakennus siirtyisi suoraan kallion taakse, jolloin näkyvyys rantaan poistuisi kokonaan ja ikkunoiden edessä olisi kallionseinämä, joka nousee koko talon korkeudella rakennuksen ja rannan väliin. Jos taas rakennusta siirtäisi enemmän pohjoiseen niin rakennus asettuisi alavalle märeille paikalle, joka ei ole optimaalinen rakennuspaikka. Tarkoitus on säilyttää ympäristö mahdollisimman luonnonmukaisena ja kaataa mahdollisimman vähän puustoa. Rakennus sulautuisi hyvin ympäröivään maastoon, joka vielä tehostettaisiin valitsemalla rakennukseen mahdollisimman luonnonläheiset värit kuten kallionharmaa jne.

Naapurien kuuleminen

Hakijat ovat kuulleet seuraavat naapurit: 734-795-1-18, 734-795-1-46 ja 734-795-1-18-M610. 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

Määräalan pinta-ala on n. 4200 m² ja se on vielä rakentamaton.

Suojelutilanne

Määräalalle ei kohdistu suojelukohteita.

Kaavallinen tilanne ja muut poikkeamisen edellytykset

Ranta-asemakaava

Määräalalla on voimassa Särkisalo Östervik -niminen ranta-asemakaava, joka on tullut voimaan 28.11.2006. Kyseessä on korttelin 4 rakennuspaikka 3.

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon sauna- ja talousrakennuksineen sekä vierasmajan yli 5000 m²:n suuruisille rakennuspaikoille. Yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikkaa kohti saa olla enintään 200 k-m². Loma-asuntorakennuksen kerrosala saa olla enintään 120 k-m², saunarakennuksen enintään 30 k-m² ja vierasmajan enintään 30 k-m². Saunarakennuksen saa sijoittaa vähintään 15 m:n päähän keskiveden mukaisesta rantaviivasta ja muut rakennukset vastaavasti 30 m:n etäisyydelle rantaviivasta.

Murtoluku ½ k l roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

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.

Rakennusjärjestys

Salon rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.2.2021.

Rakennusjärjestyksen kohdassa 7.3 on otettu kantaa rakentamisen sijoittumiseen ranta-alueilla seuraavasti:

Asuin- tai lomarakennus:

Kerrosala	Vähimmäisetäisyys rannasta
• enintään 120 m ²	20 m
• yli 120 m ²	30 m

- Rakennusten sijoittumisessa on huomioitava jätevesien käsittelyn vaatimukset, mikä saattaa edellyttää rakentamiselta pidempiä rantaetäisyyksiä.
- Katemateriaalien tulee olla himmeäpintaisia tai himmeiksi pintakäsiteltyjä. Suuria yhtenäisiä lasipintoja tulee välttää.
- Rakennuspaikalla tulee ranta-alueen puusto pääosin säilyttää ja vain sen harventaminen on sallittua.
- Rakennuksen sijoittamisessa on aina otettava huomioon maiseman erityispiirteet. Rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakennuksen rakennettavaksi edellä esitettyjä metrimääriä kauemminkin, mikäli se alueen erityispiirteet huomioiden on tarpeen.

Rakennusjärjestyksen kohdassa 7.4 on otettu kantaa suositeltaviin rakentamiskorkeuksiin seuraavasti:

- Alimman suositeltavan rakentamiskorkeuden alapuolelle ei saa sijoittaa kastuessa vaurioituvia rakenteita.
- Sisävesien rannoille alimman suositeltavan rakentamiskorkeuden lähtökorkeus on keskimäärin kerran 100 vuodessa sattuvan tulvan korkeus, johon lisätään harkinnanvarainen rakennustyyppistä sekä kunkin vesistön ominaispiirteistä ja aaltoiluarasta johtuva lisäkorkeus (tai kerran

50 vuodessa toistuva tulva, johon lisätään 0,3m). Alin tulvien kannalta hyväksyttävä rakentamiskorkeus voidaan määrittellä kussakin vesistöissä tai sen osassa seuraavien osatekijöiden summana:

- Keskimäärin kerran 100 vuodessa esiintyvä ylin tulvakorkeus (HW 1/100) tai keskimäärin kerran 50 vuodessa esiintyvä ylin tulvakorkeus, johon lisätään 30 cm (HW 1/50 + 0,3 m)
- Harkinnanvarainen aaltoiluvaresta johtuva lisäkorkeus avointen ulapoiden rannoilla.
- Mikäli tällä tavoin saatu korkeus on havaintojen mukaan joskus ylitetty, tulee tämä ylin havaittu tulvakorkeus ottaa määrääväksi rakennuspaikkaa ja perustamiskorkeutta hyväksyttäessä.
- Meren rannalla alin suositeltava rakentamiskorkeus Salon alueella tavanomaiselle rakentamiselle ilman olosuhdelisiä on +2,45 m, N2000. Arvoon on lisättävä paikkakohtainen aaltoiluvara ja matalissa lahtien pohjukoissa tuulen aiheuttama paikallinen kallistus.

Poikkeamisen edellytykset 171 §

Poikkeaminen ei saa:

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

Hakijat ovat anoneet poikkeamista ranta-asemakaavan mukaiseen rantaetäisyyttä koskevaan määräykseen. Kaavan mukaan vapaa-ajan asunto tulee sijoittaa vähintään 30 m:n etäisyydelle keskiveden mukaisesta rantaviivasta. Hakijoiden aikomuksena on sijoittaa n.19-20 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Hakijat ovat perustelleet rakennuksen sijaintia maastollisilla olosuhteilla. Perusteluissa tuodaan ilmi, että ympäristö on tarkoitus säilyttää luonnonmukaisena sekä kaataa mahdollisimman vähän puustoa. Vapaa-ajan asunnon värityksen on tarkoitus olla luonnonläheinen, jotta se sopeutuu hyvin ympäröivään maastoon.

Salon kaupungin rakennusjärjestys sallii rakentaa 120 m²:n kokoisen asuinrakennuksen tai vapaa-ajan asuinrakennuksen vähintään 20 metrin etäisyydelle keskiveden mukaisesta rantaviivasta. Rakennusjärjestyksen mukaan rakennettaessa ranta-alueella tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väritykseen. Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja rakennusten sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy.

Ottaen huomioon määrälän maastolliset olosuhteet sekä rakennusjärjestyksen rantaetäisyyttä koskevat määräykset voidaan hyväksyä 120 m²:n kokoisen vapaa-ajan asuinrakennuksen sijoittaminen 20 metrin etäisyydelle keskiveden mukaisesta rantaviivasta. Alin suositeltava rakentamiskorkeus tulee myös huomioida. Hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Määrälälle ei kohdistu suojelukohteita. Hanke ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Määräalalla ei ole tiedossa 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.

Vapaa-ajan asunnon toteutusvaiheessa tulee huomioida rantamaiseman luonnonmukaisuuden säilyminen. 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 vapaa-ajan asuinrakennuksen sijainnin osoittavasta rantaetäisyysmääräyksestä määräalalla kiinteistöstä 734-795-1-18 Särkisalossa. Poikkeamisen ehtoina on kuitenkin, että rakennusluvan yhteydessä varmistetaan seuraavien rakennusjärjestyksen määräyksien toteutuminen:

- Rakennettaessa ranta-alueella tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja värytykseen.
- Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja rakennusten sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy.

Rakennuslupaa tulee hakea kahden vuoden kuluessa tämän päätöksen voimaantulosta.

Maksu myönteisestä poikkeamispäätöksestä on 580 € (kielteinen 285 €) kaupunkikehityslautakunnan 8.10.2019 § 198 hyväksymän taksan mukaisesti.

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Tiedoksianto

Asianosaiset.
Varsinais-Suomen Ely-keskus
Maankäyttöpalvelut, kaavoitus
Rakennusvalvonta