

Poikkeaminen, 734-783-1-36 Särkisalo

Kaupunkikehityslautakunta 14.12.2021
5163/10.03.00.03/2021

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

██████ hakee poikkeamista aikomuksenaan rakentaa arkkulaituri sekä veneelle suojakatos tilan Toukola 734-783-1-36 edustalle, Särkisaloon. Tilalla on voimassa Särkisalon rantayleiskaava, suunniteltu rakentaminen sijoittuu kaavan mukaiselle vesialueelle. Rantayleiskaavassa ei ole annettu määräyksiä venevajoista tai -katoksista, joten suunniteltu rakentaminen tulee käsitellä poikkeamisena. Yhteisen vesialueen osakkailta on saatu alustava suostumus hankkeelle.

Hakijan perustelut

Hakija on perustellut hanketta mm. seuraavasti: Venevajan ja laiturin rakentaminen vesialueelle vanhan laiturin paikalle mökkirantaan. Tarpeena on mökin vanhan ponttoonilaiturin korvaaminen uudella arkkulaiturilla ja saada vuoden 1959 malliselle antiikkiveneelle suoja kesäkaudelle. Rakentamisella ei ole haittoja. Maisemallisesti venevajan rakentamista ovat arvioineet naapurit ja vesialueen omistajat, jotka ovat hankkeen alustavien piirustusten pohjalta hyväksyneet. Kesäkaudella venevaja jää suurimmaksi osaksi korkean kaislikon suojaan. Liitteenä suuntaa antava venevajan piirustus ja kuva veneestä, jota venevajassa on tarkoitus säilyttää. Lisäksi 6 kpl kuvia rannasta. Uusi laituri rakennetaan kuvissa näkyvän ponttoonilaiturin tilalle samaan kohtaan. Vanhan laiturin pituus 6 metriä ja uuden 9 metriä.

Naapurien kuuleminen

Hakija on kuullut seuraavat naapurit: 734-783-1-35, 734-783-1-46, 734-785-1-29 ja 734-783-1-10. Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa. Ekholman osakaskunnalta on saatu alustava suostumus.

Esityslistan liitteet

- ympäristökartta
- asemapiirustus
- kaavaote
- valokuvia
- alustava hahmotelma arkkulaiturista ja suojakatoksesta

Toimivalta asiassa

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

Rakennuspaikka ja nykytilanne

Rakennuspaikalla on rakennus- ja huoneistorekisterin perusteella ennestään 125 m² vapaa-ajan asunto ja 48 m² talousrakennus.

Suojelutilanne

Tilalle ei kohdistu erityisiä luontokohteita.

Kaavallinen tilanne ja muut poikkeamisen edellytykset

Yleiskaava

Alueella on voimassa Särkisalons rantayleiskaava, joka on tullut voimaan 26.3.2003. Venesuoja on tarkoitus sijoittaa rantayleiskaavan mukaiselle vesialueelle.

Itse Toukolan tilalle on osoitettu kaksi loma-asunnon rakennuspaikkaa (RA) sekä maa- ja metsätalousaluetta (M).

Loma-asunnonrakennuspaikka (RA). Rakennuspaikan vähimmäiskoko on 2 000 m². Vesistön rannalla olevan rakennuspaikan rantaviivan pituuden tulee olla vähintään 40 metriä.

Kullekin alle 5 000 m²:n rakennuspaikalle saa sijoittaa:

- loma-asunnon
- saunan
- muita talousrakennuksia

Kullekin vähintään 5 000 m²:n suuruiselle rakennuspaikalle saa edellisen lisäksi sijoittaa:

- vierasmajan

Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on rakennuspaikan koosta riippuen

Alle 10 000 m² rakennuspaikat

- 200 kerros-m²

Yli 10 000 m² rakennuspaikat

- 2% rakennuspaikan pinta-alasta

Rakennusten enimmäiskoot ovat:

-loma-asunto 120 kerros-m²

-vierasmaja 30 kerros-m²

-sauna 30 kerros-m²

Maa- ja metsätalousvaltainen alue (M). Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueelle ei saa sijoittaa rakentamista, lukuunottamatta kaavassa osoitettua rakennusoikeutta sekä maa- ja metsätalouden sekä kalastuselinkeinon rakennuksia. Alueelle ei saa muodostaa rakennuspaikkoja.

Poikkeamisen edellytykset 171 §

Poikkeaminen ei saa:

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

Hakijan tarkoituksena on rakentaa arkkulaituri ja venesuoja Särkisalons rantayleiskaavan mukaiselle vesialueelle. Uuden laiturin pituus olisi n. 9 metriä, hakija on toimittanut alustavan hahmotelman arkkulaiturista ja veneen suojakatoksesta. Venesuojien ja -vajojen rakentamismahdollisuudet tutkitaan ja arvioidaan aina tapauskohtaisesti, mikäli alueella voimassa olevassa kaavassa ei ole erikseen osoitettu näille määräyksiä ja rakennusoikeutta. Poikkeamishakemuksen yhteydessä on toimitettu valokuvia rantamaisemasta, johon venesuoja on tarkoitus rakentaa. Harkittaessa venesuojan sopeutumista suunniteltuun kohtaan voidaan todeta, että se ei aiheuta hallitsematonta rantamaiseman muuttumista. Venesuoja sijoittuu suurelta osin kaislikon suojaan eikä siten näy mereltä päin katsottuna maisemassa merkittävästi. Arkkulaiturilla ja venesuojalla ei myöskään katsota olevan haitallisia vaikutuksia alueen veneliikenteelle. Rakennuslupavaiheessa tulee hakijan toimittaa virallinen asemapiirros ja lupakuvat venesuojasta. Näin saadaan varmistettua, että venesuoja sopeutuu ympäröivään maisemaan myös materiaaleiltaan, väriykseltään ja muilta mittasuhteiltaan. Hanke ei aiheuta haittaa

kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

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

3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Tilalle ei kohdistu 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 veneen suojakatoksen rakentamisesta olemassa olevan vapaa-ajan asunnon edustalle yhteiselle vesialueelle. Hanke ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Esittelijä

Kaupunkikehitysjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunkikehityslautakunta päättää myöntää edellä mainituin perustein hakemuksen mukaisesti MRL:n 171 §:n mukaisen poikkeamisen rakentaa arkkulaituri sekä venesuoja tilan Toukola 734-783-1-36 edustalle Särkisaloon. Poikkeamisen ehtona on kuitenkin, että yhteisen vesialueen osakkailta tulee saada virallinen suostumus rakennuslupavaiheessa.

Rakennuslupaa tulee hakea kahden vuoden kuluessa tämän päätöksen voimaantulosta.

Maksu kaupunkikehityslautakunnan myöntämästä 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