

Poikkeaminen, 734-789-1-68 ja 734-789-1-71, Pettu Särkisalo

Kaupunkikehityslautakunta 14.12.2021
4983/10.03.00.03/2021

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 lupaa saada käyttää vapaa-ajan asuinrakennuksen rakennuspaikkaa pysyvän asunnon rakennuspaikkana kiinteistöillä Lillsveden 734-789-1-68 ja Lillsveden II 734-789-1-71, Petussa Särkisalossa.

Hakijan perustelut

Hakijat ovat perustelleet hanketta seuraavasti; Olemassa oleva ympärivuotinen rakennus, joka vapaa-ajan statuksella, haetaan vakituisen käyttöön. Olemassa oleva rakennus soveltuu hakijan käsityksen mukaan vakituisen käyttöön ja hakija puolisoineen toivoo voivansa asua vakituisesti. Vaikuttaa positiivisesti saaren asukasmäärään.

Naapurien kuuleminen

Hakijat ovat kuulleet seuraavat naapurikiinteistöt; 734-789-1-74 ja 734-789-1-69. Lisäksi kaupunki on kuullut kirjeitse seuraavat naapurikiinteistöt; 734-789-1-67, 734-789-1-70, 734-789-1-210 ja 734-789-1-98. 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

Kiinteistöt 734-789-1-68 ja 734-789-1-71 muodostavat yhdessä yhden rakennuspaikan. Rakennuspaikalla ei ole omaa rantaa, vaan se sijoittuu niin kutsuttuun toiseen riviin rannalta katsottuna. Rakennus- ja huoneistorekisterin perusteella rakennuspaikalla on vuonna 2011 valmistunut 112 m² vapaa-ajan asunto ja vuonna 2004 valmistunut 51 m² talousrakennus. Kiinteistön vesihuolto järjestetään lähtökohtaisesti kiinteistökohtaisesti. Teyhteydet ovat valmiina, lisäksi Petun saareen on järjestetty lossiyhteys. Rakennuspaikalta on matkaa Särkisalon taajamaan n. 14 kilometriä, Perniön keskusta n. 32 kilometriä ja Salon keskusta n. 53 kilometriä.

Suojelutilanne

Kiinteistöille ei kohdistu erityisiä luontokohteita.

Kaavallinen tilanne ja muut poikkeamisen edellytykset

Yleiskaava

Kiinteistöillä on voimassa Särkisalo Pettu-saaren osayleiskaava, joka on vahvistunut 13.5.1986. Kiinteistöt muodostavat yhdessä yhden loma-asunnon rakennuspaikan (RA). Loma-asunnon rakennuspaikan rakennusoikeus on: loma-asunto enintään 120 m² kerrosalaa ja sauna

enintään 25 m² kerrosalaa. Lisäksi saa rakennuspaikalle rakentaa talousrakennuksen kerrosalaltaan enintään 30 m².

Asuinrakennusten, loma-asuntojen ja talousrakennusten etäisyys rantaviivasta on oltava vähintään 25 m, saunarakennusten etäisyys rantaviivasta vähintään 15 m. Rakennukset on sijoitettava rantakasvillisuuden suojaan mereltä katsottuna. Rantapuustoa ei saa kaataa ilman pakottavaa syytä.

Poikkeamisen edellytykset 171 §

Poikkeaminen ei saa:

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

Hakijat ovat anoneet saada lupaa käyttää vapaa-ajan asuinrakennuksen rakennuspaikkaa pysyvän asunnon rakennuspaikkana. Rakennuspaikalle on vuonna 2011 rakennettu vapaa-ajan asuinrakennus, joka hakijoiden perusteluiden mukaan täyttäisi vakituisen asuinrakennuksen vaatimukset. Alun perin rakennuspaikka on kaavoitettu loma-asumiselle ja se sijaitsee lossimatkan takana Petun saarella. Rakennuspaikalta on matkaa Särkisaloon taajamaan n. 14 kilometriä, Perniön keskustaan n. 32 kilometriä ja Salon keskustan palveluihin n. 53 kilometriä. Käyttötarkoituksen muutos vakituisiksi rakennuspaikaksi aiheuttanee kaupungille jatkossa lisääntyviä kustannuksia palveluiden järjestämisen kannalta. Toisaalta Petun saareen on jo aiempien poikkeamispäätösten myötä syntynyt vakituista asutusta, joten maanomistajien tasapuolisuusnäkökohdat huomioiden poikkeaminen olisi perusteltua myös nyt kysymyksessä olevalle hakemukselle. Rakennuslupavaiheessa varmistetaan, että rakennus täyttää vakituisen asunnon kriteerit. Hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

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

3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Kiinteistöillä 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.

Poikkeamisen yhteydessä ei ole haettu lisärakentamista. Vesihuolto järjestetään lähtökohtaisesti kiinteistökohtaisesti. 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 kiinteistöillä Lillsveden 734-789-1-68 ja Lillsveden II 734-789-1-71, Petun saarella Särkisalossa.

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