

Poikkeaminen, Kyläalanen Kettula 734-725-1-535

Kaupunkikehityslautakunta 24.08.2021
3280/10.03.00.03/2021

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

Kiinteistön 734-725-1-535 omistajat [REDACTED] ovat hakeneet poikkeamista rakennuskieltoon rantavyöhykkeelle rakentamisesta (MRL 72.1 §). Kyseessä on ns. vanha rakennuspaikka, jolle hakijoiden tarkoituksena on rakentaa uudisrakennuksena 123 m² vapaa-ajan asunto sekä muuttaa vanhan vapaa-ajan asunnon 40 m² käyttötarkoitus talousrakennukseksi. Poikkeaminen koskee kiinteistöä Aurinkomäki kt. 734-725-1-535 Kettulassa Suomenselällä.

Hakijoiden perustelut

Tontilla ei ole rentouttavaa vapaa-ajan asumista tukevaa majoitusmahdollisuutta, nykyisen v. 1950-luvulla valmistuneen rakennuksen toimiessa lähinnä lyhyen ajan ratkaisuna kelien niin sallien. Ilman majoituksen ajantasaisista, tontin käytettävyyden on rajallinen.

Suunniteltu paikka on valikoitunut tontin suojaisimmasta osasta juuri siitä syystä, että mm. näkyvyys naapurustoon on vähäisin. Näin ollen emme näe haittavaikutuksia lainkaan.

Uudisrakennus on tarkoitus suunnitella ja toteuttaa ekologisesti mahdollisimman kestävästi ja omavaraiseksi (maalämpö, oma jv-puhdistus, aurinkoenergia). Suunniteltu toteutusmalli (muuttovalmis) luotettavalta toimittajalta osaltaan varmistaa sen, että hanke suurella todennäköisyydellä saadaan aikataulun mukaisesti valmiiksi.

Naapurien kuuleminen

Kaupunki on kuullut naapurit kirjeitse: 734-725-1-1, 734-725-1-334, 734-725-1-336, 734-725-1-464, 734-725-1-476, 734-725-1-523, 734-725-1-538 ja 734-725-1-555. Naapureilta ei ollut huomautettavaa hankkeesta.

Esityslistan liitteet

- ympäristökartta
- asemapiirustus

Toimivalta asiassa

Toimivalta asiassa on kaupunkikehityslautakunnalla hallintosäännön perusteella.

Rakennuspaikka ja nykytilanne

Rakennuspaikka sijaitsee Kyläalanen järven rannalla Kettulassa. Tila on pinta-alaltaan n. 2,4 ha ja sillä on omaa rantaviivaa on n. 134 metriä. Rakennus- ja huoneistorekisterin perusteella rakennuspaikalla on nykyisin 40 m² vapaa-ajan asunto ja 19 m² saunarakennus. Hakijan tarkoituksena on muuttaa nykyinen vapaa-ajan asunto talousrakennukseksi ja rakentaa kerrosalaltaan 123 m² vapaa-ajan asunto. Rakennuspaikalle on olemassa pääsytie. Vesihuolto tullaan järjestämään kiinteistökohtaisesti.

Suojelutilanne

Tilalle ei kohdistu erityisiä luontokohteita.

Kaavallinen tilanne ja muut poikkeamisen edellytykset

Maakuntakaava

Kiinteistöllä on voimassa Salon seudun maakuntakaava, joka on vahvistettu 12.11.2008. Maankäyttömerkintä on maa- ja metsätalousvaltainen alue (M). Merkinnällä osoitetaan pääasiassa maa- ja metsätaloustalouteen tarkoitettuja alueita, joita voidaan käyttää myös jokamiehen oikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn. Alueita voidaan käyttää harkitusti myös haja-asutusluonteiseen pysyvään tai loma-asutukseen.

Suunnittelumääräyksen mukaan olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti haittaamatta, sekä maisema- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.

Loma-asutuksen mitoituksessa alue kuuluu osa-alueeseen 3, jonka mukaan 3-5 lay/km ja vapaata rantaa 50 %.

Rakennusjärjestys

Salon rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.2.2021. Ranta-alueella loma-asumiseen liittyvien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 200 m² jakautuen siten, että loma-asunnon kerrosala saa olla enintään 120 m², rantasaunan 30 m² ja vierasmajan 40 m² tai vastaavasti muita talousrakennuksia rakennusoikeuden puitteissa. Loma-asunto, jonka kerrosala on yli 120 m² tulee sijoittaa vähintään 30 metrin etäisyydelle keskiveden mukaisesta rantaviivasta. Talousrakennukset kerrosalaltaan alle 30 m² tulee sijoittaa vähintään 20 metrin etäisyydelle rannasta ja tätä suuremmat talousrakennukset tulee sijoittaa vähintään 30 metrin etäisyydelle. Enintään 30 m² rantasaunan saa kuitenkin sijoittaa vähintään 10 metrin päähän rannasta.

Poikkeamisen edellytykset 171 §

Poikkeaminen ei saa:

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

Hakijoiden tarkoituksena on rakentaa uudisrakennuksena 123 m² vapaa-ajan asunto ja muuttaa vanhan vapaa-ajan asunnon 40 m² käyttötarkoitus talousrakennukseksi. Näiden lisäksi rakennuspaikalla on ennestään rakennettu 19 m²:n kokoinen saunarakennus. Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeudeksi muodostuu silloin 182 m². Rakentamisen määrä noudattaa rakennusjärjestystä.

Voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaan yli 120 m² kokoiset vapaa-ajan asunnot tulee sijoittaa vähintään 30 metrin etäisyydelle keskiveden mukaisesta rantaviivasta. Asemapiirroksen ei ole merkitty rakennusten ja rantaviivan välisiä rantaetäisyyksiä. Karttatarkastelun perusteella rakennukset ovat riittävän etäällä rantaviivasta. Rakennuslupavaiheessa rakennusten etäisyydet tulee kuitenkin merkitä asemakuvaan. Hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

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

3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Kiinteistöllä 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.

Hakijan aikomuksena on rakentaa uudisrakennuksena 123 m² vapaa-ajan asunto sekä muuttaa vanhan vapaa-ajan asunnon 40 m² käyttötarkoitus talousrakennukseksi, lisäksi rakennuspaikalla on vanhastaan 19 m²:n saunarakennus. Kyseessä on vanha rakennuspaikka ja täydentävästä rakentamisesta. Rakentamisen määrä noudattaa voimassa olevaa rakennusjärjestystä. Tilan vesihuolto järjestetään kiinteistökohtaisesti. Pääsytie on valmiina. Hanke ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Esittelijä	Kaupunkikehitysjohtaja
Päätösehdotus	Kaupunkikehityslautakunta päättää edellä mainituin perustein hyväksyä hakemuksen mukaisesti MRL:n 171 §:n mukaisen poikkeamisen rakentaa kerrosalaltaan enintään 123 m ² vapaa-ajan asunnon kiinteistölle Aurinkomäki kt. 734-725-1-535 Kettulaan Suomenselälle. Vapaa-ajan asunto tulee sijoittaa vähintään 30 metrin etäisyydelle keskiveden mukaisesta rantaviivasta. Lisäksi ehtona on, että vanhan vapaa-ajan asunnon käyttötarkoitus tulee muuttaa talousrakennukseksi viimeistään loppukatselmukseen mennessä.
Päätös	Esittelijä täydensi päätösehdotusta seuraavasti: 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. Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi täydennetyn päätösehdotuksen.
Tiedoksianto	Asianosaiset Varsinais-Suomen ELY-keskus Rakennusvalvonta Kaupunkisuunnittelu