

Poikkeaminen, 734-793-1-23 m-a

Kaupunkikehityslautakunta 24.08.2021
3324/10.03.00.03/2021

Valmistelija

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

Hakemus ja hanke

Kiinteistön 734-793-1-23 määräalan omistaja [REDACTED] on hakenut poikkeamista saada käyttää vapaa-ajan asuinrakennuksen rakennuspaikkaa pysyvän asunnon rakennuspaikkana määrälalla kiinteistöstä Suutarkylä 734-793-1-23 Särkisalossa. Poikkeamista haetaan myös Särkisalon rantaosayleiskaavassa loma-asunnolle osoitetun rakennuskohtaisen rakennusoikeuden ylittämiseen. Hakijan tarkoituksena on rakentaa 132 m²:n suuruinen asuinrakennus. Hakemus perustuu kauppakirjaan, koska lainhuuto ei ole ajan tasalla.

Hakijan perustelut

Rakennetaan Kuusamohirsi -omakotitalo rantakaava-alueelle, haetaan poikkeamispäätöstä ympärivuotiselle asumiselle ja kokonaisalan ylitykselle 120 m² → 132 m². Tarkoitus muuttaa vakituisesti asumaan Villentie 19, jonka vuoksi haetaan vakituisen asumisen lupaa. Naapurin tontille on myös tulossa vakituinen asunto, en näe, että tästä meidän vakituisen asumisen talosta olisi haittaa.

Naapurien kuuleminen

Hakija on kuullut seuraavat naapurit: 734-793-1-127, 734-793-1-23 ja 734-793-1-1. Naapureilla ei ole ollut kuulemisen yhteydessä huomautettavaa asiasta, myöhemmin kiinteistön 734-793-1-1 omistaja toimitti maankäyttöpalveluihin asian valmistelijalle kommentin kiinteistön vesihuollon järjestämisestä.

Naapurin huomautus

Huomautus vesihuollon järjestämisestä rakennuskohteessa Villentie 19 25630 Särkisalo. Kohteen asemapiirroksessa vesihuoltosuunnitelmana on esitetty Uponor-pienpuhdistamo ja imeytyssorapesää. Rakennuspaikka on rantakaava-alueella ja kohde on suunniteltu ympärivuotiseen käyttöön/asunnoksi, mikä lisää vesistön kuormitusta. Vesistö on aivan rakennuksen alapuolella rinteessä harjatun kallion jälkeen ja valumavedet ohjautuvat suoraan vesistöön. Kohteen rantaluonteen vuoksi ei voi hyväksyä harmaidenkaan vesien puhdistukseen kyseistä suunnitelmaa. Wc-vedet on ehdottomasti ohjattava umpitankkiin. Keskustelin asiasta myös Turun rakennustarkastuksen kanssa. Herkkä alue vaatii vesihuollon osalta ainoana vaihtoehtona umpitankin, joka sijoitetaan asianmukaisesti tontille. Naapurina toivon tontin rakentajilta ymmärrystä vesialueen kunnan tärkeydestä.

Asian valmistelija toteaa, että kiinteistön vesihuoltoratkaisut ratkaistaan virallisesti vasta rakennusluvan yhteydessä. Kommentti toimitetaan tiedoksi rakennusvalvontaan rakennusluvan lupakäsittelijälle.

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

Rakennuspaikka/määräala sijaitsee meren rantavyöhykkeellä Suutarkylässä Särkisalossa. Kauppakirjan perusteella hakijan hankkima määräala on kooltaan noin 0,5 hehtaaria ja se käsittää Särkisalon ranta-alueiden osayleiskaavassa yhden loma-asunnon rakentamiseen tarkoitetun omarantaisen rakennuspaikan (RA). Yleiskaavan mukaiselle rakennuspaikalle on tarkoituksena rakentaa kaavasta poiketen 132 m²:n asuinrakennus. Tämän lisäksi rantaan on suunniteltu rakennettavaksi 10,5 m²:n tynnyrisauna.

Lähialueella ei ole keskitettyä vesihuoltoverkostoa, joten vesihuolto järjestetään lähtökohtaisesti kiinteiskohtaisesti. Pääsytie rakennuspaikalle on jo valmiina. Rakennuspaikalta on matkaa Perniön taajamaan n. 19 kilometriä ja Salon keskustaan n. 40 kilometriä. Särkisaloon paikallisiin palveluihin on matkaa n. 3 kilometriä.

Suojelutilanne

Rakennuspaikalle/määräalalle ei sijoitu erityisiä luontokohteita.

Kaavallinen tilanne ja muut poikkeamisen edellytykset

Yleiskaava

Alueella on voimassa Särkisaloon rantaosayleiskaava, määräala muodostaa yhden lomarakennuspaikan (RA). Kauppakirjan perusteella hakijan hankkima määräala on kooltaan n. 0,5 hehtaaria. Yleiskaavan mukaan kullekin vähintään 5 000 m²:n suuruiselle rakennuspaikalle saa sijoittaa loma-asunnon, saunan, vierasmajan ja rakennusoikeuden puitteissa muita talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on enintään 200 m² jakautuen siten, että loma-asunto enintään 120 m², vierasmaja 30 m² ja sauna 30 m². Rakennusten vähimmäisetäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta on sauna 15 metriä ja muut rakennukset 30 metriä. Rakennusten ja rakenteiden tulee sopeutua malliltaan, materiaaleiltaan, mittasuhteiltaan ja värityksen puolesta luonnonmaisemaan sekä ympäristöön.

Rakennusjärjestys

Salon kaupunginvaltuusto hyväksyi 14.12.2020 uuden rakennusjärjestyksen, joka tuli voimaan 1.2.2021. Rakennusjärjestyksen kohdassa 7.2 on määritetty ranta-alueelle sijoittuvan pysyvän asumisen edellytykset ja määräykset. Pinta-alaltaan 4000 -10 000 m² pysyvän asumisen rakennuspaikoilla kokonaisrakennusoikeus on enintään 300 m². Rakennuspaikalla saa olla enintään yksi yksiasuntoinen kaksikerroksinen asunto, jonka kerrosala saa olla enintään 250 m². Rantasaunan kerrosala saa olla enintään 30 m². Lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa rakennusoikeuden puitteissa enintään kolme muuta talousrakennusta.

Kerrosalaltaan yli 120 m² asuinrakennukset tulee sijoittaa vähintään 30 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Rantaetäisyydet mitataan keskiveden mukaisesta rantaviivasta tai kiinteistön rajana olevasta rantaviivasta.

Poikkeamisen edellytykset 171 §

Poikkeaminen ei saa:

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

Hakija on anonut poikkeamista saada käyttää vapaa-ajan asuinrakennuksen rakennuspaikkaa pysyvän asunnon rakennuspaikkana. Tämän lisäksi on haettu poikkeamista rakennuskohtaisesta rakennusoikeudesta. Hakijan tarkoituksena on rakentaa 132 m² asuinrakennus ja 10,5 m² tynnyrisauna. Asemapiirrokseseen asuinrakennus on sijoitettu noin 40 metrin etäisyydelle rantaviivasta ja sauna noin 15 metrin etäisyydelle. Suunniteltu rakentaminen noudattaa rakennusjärjestystä sekä Särkisalon rantayleiskaavan vakituiseen asumiseen tarkoitetun erillispientalon A-rakennuspaikan määräyksiä rakentamisen määrän sekä rantaetäisyyksien osalta.

Rakennuspaikalle on olemassa tieyhteys ja sieltä on kohtuullinen matka Särkisalon paikallisiin palveluihin n. 3 kilometriä sekä Perniön taajaman monipuolisiin palveluihin n. 19 kilometriä. Särkisalon yleiskaavassa on lähialueelle osoitettu muutamia vakituisen asumisen rakennuspaikkoja. Lisäksi viereiselle kiinteistölle myönnettiin käyttötarkoituksen muutos noin vuosi sitten, joten alueelle on jo aiempien päätösten myötä syntynyt pysyvää asutusta. Mainituilla perusteilla hankkeen yhdyskuntarakennetta hajauttavaa vaikutusta ei voitane pitää kovin merkittävänä. Rakennuspaikka täyttää selkeästi myös rakennusjärjestyksen asettamat vaatimukset ranta-alueelle sijoittuvalle vakituisen asumisen rakennuspaikalle. Hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Rakennuspaikalle/määrälalle ei sijoitu erityisiä luontokohteita. Hanke ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

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

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

Rakennuspaikka/määräala on kooltaan noin 0,5 hehtaaria ja sille on tarkoituksena rakentaa 132 m²:n asuinrakennus ja 10,5 m² tynnyrisauna. Kyseessä on siis kerrosaltaan tavanomaisen omakotitalon ja rantasaunan rakentamisesta. Rakennuslupavaiheessa varmistetaan vielä, että rakennukset itsessään sopeutuvat maastoon ja maisemaan sekä ratkaistaan kiinteistön vesihuoltoratkaisu. Suunniteltu rakentaminen 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 määrälalla kiinteistöstä Suutarkylä 734-793-1-23, Särkisalossa. Lisäksi hyväksytään poikkeaminen rakennuskohtaisesta määräyksestä enintään 132 k-m²:n suuruisen asuinrakennuksen rakentamiseksi ao. rakennuspaikalle. Naapurin kommentti vesihuoltoratkaisusta toimitetaan tiedoksi rakennusvalvontaan. 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
Huomautuksen jättänyt
Varsinais-Suomen ELY-keskus
Rakennusvalvonta
Kaupunkisuunnittelu