

Poikkeaminen, 734-702-1-3

Kaupunkikehityslautakunta 24.08.2021
3271/10.03.00.03/2021

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 omistaja [REDACTED] hakee poikkeamista rakennuskieltoon rantavyöhykkeelle rakentamisesta (MRL 72.1 §). Hakijan tarkoituksena on purkaa vanha loma-asunto ja rakentaa uusi 120 m² loma-asunto kiinteistölle Maijannokka 734-702-1-3, Kiikalaa. Eli kyseessä on ns. vanha rakennuspaikka ja korvaava rakentaminen.

Hakijan perustelut

Hakija on perustellut hanketta seuraavasti: Huonokuntoinen rakennus korvataan uudella, kyseessä 100 v vanha hirsirunkoinen rakennus joka pystytetään vanhaa rakennustapaa kunnioittaen poistettavan tilalle. Johannislundin vanha kyläkeskus sijaitsee toisella puolella järveä. Hakija aivioi, että hankkeella ei ole haitallisia vaikutuksia.

Naapurien kuuleminen

Hakija on kuullut seuraavat naapurit 734-702-1-8 ja 734-702-1-10. Kaupunki kuuli kirjeitse naapurin 734-702-1-1. Naapureilla ei ollut huomautettavaa hankkeesta.

Esityslistan liitteet

- ympäristökartta
- asemapiirustus

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 sijaitsee Ruukinjärven rantavyöhykkeellä Kiikalassa. Kiinteistön pinta-ala on n. 1,2 ha ja omaa rantaviivaa sillä on n. 209 metriä. Rakennus- ja huoneistorekisterin perusteella vanha vapaa-ajan asunto on 55 m² v. 1972 ja talousrakennus 43 m² v. 1990. Asemapiirroksen perusteella kiinteistöllä on 42 m² autotalli/varastorakennus, huvimaja ja katos sekä purettava vanha loma-asunto.

Rakennuspaikalle on valmiina pääsytie. Jätevedet hoidetaan lähtökohtaisesti kiinteistökohtaisin menetelmin.

Suojelutilanne

Kiinteistölle kohdistuu Kiskonjoen - Perniönjoen suojeltu valuma-alue.

Kaavallinen tilanne ja muut poikkeamisen edellytykset

Maakuntakaava

Kiinteistöllä on voimassa Salon seudun maakuntakaava, joka on vahvistettu 12.11.2008. Kiinteistön kaavamerkintä on maa- ja metsätalousvaltainen alue (M). Merkinnällä osoitetaan pääasiassa maa- ja metsätaloukskäyttöön tarkoitettuja alueita, joita voidaan käyttää myös jokamiehen oikeuden mu-

kaiseen 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 käytettävien rakennusten yhteenlaskettu kokonaiskerrosala saa olla enintään 200 m². Jakautuen siten, että loma-asunnon kerrosala saa olla enintään 120 m², rantasaunan 30 m² ja vierasmajan 40 m². Lisäksi rakennusoikeuden puitteissa voi mahdollisesti rakentaa muita talousrakennuksia. Rakennusten lukumäärä saa olla yli 6000 m² rakennuspaikoilla enintään viisi.

Kerrosalaltaan enintään 120 m² vapaa-ajan asunto tulee sijoittaa vähintään 20 metrin etäisyydelle keskiveden mukaisesta rantaviivasta. Talousrakennukset enintään 30 m² tulee sijoittaa vähintään 20 metrin etäisyydelle ja tätä suuremmat 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.

Rakennusjärjestyksen mukaan ranta-alueella rakennusten yhteenlaskettu kokonaiskerrosala saa olla enintään 200 m². Loma-asunnon kerrosala saa olla enintään 120 m² ja se tulee sijoittaa vähintään 20 metrin etäisyydelle keskiveden mukaisesta rantaviivasta. Hakijan tarkoituksena on purkaa vanha huonokuntoinen loma-asunto ja pystyttää tilalle hirsirunkoinen 120 m² loma-asunto. Ennestään rakennuspaikalla on 43 m² autotalli/varastorakennus sekä huvimaja ja katos. Kokonaisrakennusoikeudeksi muodotuu n. 163 m². Asemapiirroksen ei ole merkitty tulevan loma-asunnon ja rantaviivan välistä rantaetäisyyttä, rakennuksen sijoittelu näyttää kuitenkin karttatarkastelun ja silmämääräisesti täyttävän vaaditut etäisyysvaatimukset. Rakennuslupavaiheessa tulee asemapiirrosta täydentää rantaetäisyyksien osalta. Rakentamisen määrä noudattaa rakennusjärjestystä ja kyseessä on korvaavasta rakentamisesta vanhalla rakennuspaikalla. Hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Kiinteistölle kohdistuu Kiskonjoen - Perniönjoen suojeltu valuma-alue. Aluerajaus on hyvin laaja eikä hankkeella katsota olevan merkittäviä haitallisia vaikutuksia. Hanke ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Kiinteistöllä 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.

Rakentamisen määrä noudattaa rakennusjärjestyksen periaatteita. Jätevedet hoidetaan lähtökohtaisesti kiinteistökohtaisin menetelmin. 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 enintään 120 m ² :n vapaa-ajan asunnon rakentamiseksi kiinteistölle Maijannokka 734-702-1-3, Ruukinjärvelle Kiikalaan. Vapaa-ajan asunto tulee sijoittaa vähintään 20 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Poikkeamisen ehtona on, että vanha vapaa-ajan asunto tulee purkaa viimeisään loppukatselmukseen mennessä. 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 Rakennusvalvonta Kaupunkisuunnittelu