

Poikkeaminen, 734-737-1-154 Enäjärvi

Kaupunkikehityslautakunta 18.01.2022
5589/10.03.00.03/2021

Valmistelija

maankäyttöinsinööri Lotta Peltö-Timperi, lotta.pelto-timperi@salon.fi, 02 778 5111.

Hakemus ja hanke

██████████ on hakenut poikkeamista saada käyttää vapaa-ajan asuinrakennuksen rakennuspaikkaa pysyvän asunnon rakennuspaikkana kiinteistöllä Eevankallio 734-737-1-154 Suomusjärvellä. Poikkeamista haetaan myös asuinrakennuksen sijainnin osoittavaan rantaetäisyydsmääräykseen. Kiinteistöllä ei ole voimassa olevaa ranta-asetusta eikä rantayleiskaavaa. Kyseessä on kuitenkin ns. vanha olemassa oleva rakennuspaikka. Hakemuksen mukaan hakijan tarkoituksena on rakentaa uudisrakennuksina 129 m²:n asuinrakennus sekä 40 m²:n vierasmaja. Vanha n. 100 m²:n vapaa-ajan asunto ja 32 m²:n talousrakennus puretaan hankkeen yhteydessä. Rakennuspaikalle jää vanhastaan 17 m²:n saunarakennus ja 79 m²:n kellarillinen varastorakennus/autokatos.

Hakijan perustelut

Hakija on perustellut hanketta seuraavasti; Rakennus ei ole merkittävä eikä haitallinen. Uudisrakennus on mittakaavaltaan, julkisivultaan (korkeus, väri) ja sijainniltaan paremmin maisemaan soveltuva kuin nykyinen purettava rakennus.

1. Poikkeama on vähäinen: $9,0 : 120 = 7,5 \%$ (lisäkerrosalaksi on laskettu rakennusjärjestyksen mukaisesti 4 m² tekninen tila). Katokset eivät sijoitu 20m lähemmäksi rantaa ja niiden pinta-ala on reilusti alle maksimimäärän.
2. Rakennuspaikka on suuri, ylitys on pieni suhteessa tontin kokoon (maapinta-ala 2,34 ha).
3. Rakennuksen on tarkoitus toimia vakinaisena asuntona. Mitoituksessa on huomioitu esteettömyys.
4. Maisemallisesti talo on tehty yksikerroksisena ja selvästi matalampana kuin nykyinen puolitoistakerroksinen loma-asunto (jolle on voimassa oleva rakennuslupa, jossa taloa on korotettu ja laajennettu). Uusi talo on vedetty selvästi kauemmaksi lounasrannasta kuin nykyinen talo, samalla talon toinen pää työntyy rantakasvillisuuden taakse. Vanha talo on maalattu punamullalla, joten se erottuu järveltä voimakkaammin kuin uuden suunnitelman mukainen rantakallioon liittyvä harmaa talo, johon on lisäksi suunniteltu tehtäväksi viherkatto järven suuntaan.
5. Uuden talon rakennusmassa liittyy yhdessä talousrakennusten ja pihatasanteen kanssa maisemoituun luoteisrinteeseen muodostaen selkeän puistomaisen pihamaiseman. Mikäli rakennus siirretään 30 metrin päähän rannasta rikkoo se olevan pihamaiseman.

Naapurien kuuleminen

Kaupunki on kuullut kirjeitse seuraavat naapurit: 734-737-1-158, 734-737-1-153, 734-737-1-156 ja 734-737-1-90. 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

Kiinteistön maapinta-ala on n. 2,3 ha ja vesipinta-ala n. 2100 m². Rakennuspaikka sijaitsee Enäjärven rannalla ja sillä on omaa rantaviivaa yhteensä n. 350 metriä.

Rakennus- ja huoneistorekisterin perusteella kiinteistöllä on 94 m² vapaa-ajan asunto v. 1940 ja 20 m² vapaa-ajan asunto v.1956. Asemapiirroksen ja hakemuksen perusteella rakennuspaikalla on nykyisin n. 100 m²:n vapaa-ajan asunto, 32 m²:n talousrakennus sekä 17 m²:n saunarakennus ja 79 m²:n kellarillinen varastorakennus/autokatos. Rakennuspaikalle on istutettu puistomaista metsää.

Lähtökohtaisesti kiinteistön vesihuolto järjestetään kiinteistökohtaisesti. Pääsytie rakennuspaikalle on valmiina. Rakennuspaikalta on matkaa Suomusjärven Kitulan palveluihin n. 11 kilometriä ja Salon keskustan palveluihin n. 37 kilometriä.

Suojelutilanne

Kiinteistölle kohdistuu suojeltu Kiskonjoen – Perniönjoen valuma-alue.

Kaavallinen tilanne ja muut poikkeamisen edellytykset

Maankuntakaava

Kiinteistöllä on voimassa Salon seudun maakuntakaava. Kaavamerkintänä kiinteistölle on osoitettu maa- ja metsätalousvaltainen alue. Merkinnällä osoitetaan pääasiassa maa- ja metsätaloustalouteen tarkoitettuja alueita. 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.

Rakennusjärjestys

Salon rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.2.2021.

7.2 Rakentamisen määrä

Rakentaminen ranta-alueelle pysyvä asuminen (muu kuin toimiva maatila)

- Ranta-alueella rakennuspaikalla saa olla enintään yksi yksiasuntoinen kaksikerroksinen asunto. Rakennuspaikan yhteenlaskettu rakennusoikeus on pinta-alaltaan 4000 -10 000 m² rakennuspaikoilla enintään 300 m². Tätä suuremmilla rakennuspaikoilla rakennusoikeus on enintään 3 % rakennuspaikan pinta-alasta.
- Asuinrakennuksen enimmäiskoko on 250 m².
- Rantasaunan kerrosala saa olla enintään 30 m². Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään kolme muuta talousrakennusta ja yli 10 000 m² rakennuspaikalla neljä muuta talousrakennusta.
- Vierasmajan suurin sallittu kerrosala saa olla enintään 40 m².

7.3 Rakentamisen sijoittuminen

- Rakennettaessa ranta-alueella tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väriytykseen.
- Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja rakennusten sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy.
- Etäisyyden tulee olla kuitenkin vähintään alla olevan taulukon mukainen. Etäisyys lasketaan rakennuksen seinälinjasta tai katetun terassin (avoin kuisti) reunasta.
- Rantaetäisyydet mitataan keskiveden mukaisesta rantaviivasta tai kiinteistön rajana olevasta rantaviivasta.

Asuin- tai lomarakennus ja vierasmaja sekä yhdistetty sauna- ja vierasmaja:

Kerrosala	Vähimmäisetäisyys rannasta
enintään 120 m ²	20 m
yli 120 m ²	30 m

Talousrakennukset ja rakennelmat:

Kerrosala	Vähimmäisetäisyys rannasta
enintään 30 m ²	20 m
yli 30 m ²	30 m

- Enintään 30 m² rantasaunan saa kuitenkin sijoittaa vähintään 10 metrin päähän rannasta.
- Vierasmaja tulee sijoittaa samaan pihapiiriin päärakennuksen kanssa, etäisyys < 30 m.
- Rakennusten sijoittumisessa on huomioitava jätevesien käsittelyn vaatimukset, mikä saattaa edellyttää rakentamiselta pidempiä rantaetäisyyksiä.

Poikkeamisen edellytykset 171 §

Poikkeaminen ei saa:

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

Hakija on anonut saada käyttää vapaa-ajan asuinrakennuksen rakennuspaikkaa pysyvän asunnon rakennuspaikkana. Rakennuspaikalta on tarkoitus purkaa vanha loma-asunto ja talousrakennus sekä rakentaa korvaavasti uudisrakennuksena 129 m²:n asuinrakennus ja 40 m²:n vierasmaja. Lisäksi rakennuspaikalle jää hakemuksen mukaan ennestään 17 m²:n saunarakennus ja 79 m²:n kellarillinen varastorakennus/autokatos. Kiinteistön kokonaisrakennusoikeudeksi muodostuu silloin n. 265 m². Asemapiirroksessa on rajattu rakennuspaikaksi noin yhden hehtaarin kokoinen alue. Rakennusjärjestys antaa pinta-alaltaan 4000 -10 000 m² rannalla sijaitseville vakituisen asuinrakennuksen rakennuspaikoille kokonaisrakennusoikeudeksi yhteensä enintään 300 m². Suunniteltu rakentaminen noudattaa silloin rakennusjärjestyksen vaatimukset rakentamisen määrän osalta.

Asuinrakennus on sijoitettu asemapiirrokseen noin 20 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Rakennusjärjestyksen mukaan yli 120 m²:n asuinrakennus tulisi sijoittaa 30 metrin etäisyydelle. Hakija on perustellut päärakennuksen sijaintia maisemallisilla syillä sekä pihatoiminnoilla. Rannan maasto nousee

melko jyrkästi ja siten on perusteltua rakentaa asuinrakennus suunnilleen samaan kohtaan, josta vanha loma-asunto on tarkoitus purkaa. Suunniteltu korvaava rakentaminen ei aiheuta uusia merkittäviä muutoksia maisemassa, sillä se sopeutuu väritykseltään ja massoitteeltaan ympäröivään luontoon. Tämän vuoksi on perusteltua sijoittaa asuinrakennus n. 20 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Vierasmaja on sijoitettu 30 metrin etäisyydelle rantaviivasta ja täyttää rakennusjärjestyksen etäisyysvaatimuksen.

Kiinteistön vesihuolto on tarkoitus järjestää kiinteistökohtaisesti. Pääsytie rakennuspaikalle on valmiina. Rakennuspaikalta on matkaa Suomusjärven Kitulan palveluihin n. 11 kilometriä ja Salon keskustan palveluihin n. 37 kilometriä. Rakennuspaikan katsotaan soveltuvan vakituiseen asumiseen. Hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Kiinteistölle kohdistuu suojeltu Kiskonjoen – Perniönjoen valuma-alue. Aluerajaus on laaja eikä rakennushankkeella ole haitallisia vaikutuksia tähän. 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.

Suunniteltu uudisrakentaminen täyttää rakennusjärjestyksen vaatimukset rakentamisen määrän osalta. 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 kiinteistöllä Eevankallio 734-737-1-154 Suomusjärvellä. Rakennuspaikalle sallitaan rakentaa uudisrakennuksina enintään 129 m²:n asuinrakennus ja 40 m²:n vierasmaja. Ehtona kuitenkin, että tilalla oleva vanha 100 m²:n vapaa-ajan asuinrakennus ja 32 m²:n talousrakennus puretaan viimeistään loppukatselmukseen mennessä. Poikkeaminen sisältää myös maankäyttöpalveluiden myönteisen lausunnon asuinrakennuksen sijainnin osoittavaan rantaetäisyysmääräykseen.

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

Asianosainen
Varsinais-Suomen ELY-keskus
Maankäyttöpalvelut/kaavoitus
Rakennusvalvonta