

Poikkeaminen, 734-562-1-2 Naarjärvi

Kaupunkikehityslautakunta 18.01.2022 § 16
5955/10.03.00.03/2021

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

Hakemus ja hanke

██████████ hakee kauppakirjan nojalla poikkeamista kiinteistölle Lustikulla 734-562-1-2, Naarjärven rantavyöhykkeelle Perniöön. Kiinteistöllä ei ole voimassa ranta-asemakaavaa eikä rantayleiskaavaa. Kyseessä on kuitenkin ns. vanha rakennuspaikka, jolle hakijan tarkoituksena on rakentaa korvaavasti 30 m²:n kokoinen saunarakennus.

Hakijan perustelut

Hakija on perustellut hanketta seuraavasti: Nykyinen rantsauna on huonokuntoinen ja perustettu niin lähelle maan pintaa, että rakenteiden kunto ja säilyvyys on epävarmaa. Tarkoitus on korvata vanha rakennus uudella, jonka perustukset ovat ylempänä maan pinnasta ja joka mahdollistaa yöpymisen. Uusi rakennus tehdään vanhan rakennuksen paikalle, jolloin maisema ei muutu. Kohteen käyttötarkoitus ei muutu, jolloin haittavaikutukset ympäristölle eivät kasva. Rakennuspaikalla ei ole vesijohtoa eikä kaivoa vaan "kantovesi". Rakennuspaikalla on sähköliittymä.

Naapurien kuuleminen

Hakija on kuullut seuraavat naapurit: 734-562-1-136, 734-562-1-122, 734-562-1-54 ja 734-562-1-14. Naapureilla ei ole 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

Rakennus- ja huoneistorekisterin perusteella rakennuspaikalla on 23 m²:n vapaa-ajan asunto, joka on valmistunut vuonna 1943. Kiinteistö sijaitsee Naarjärven rannalla ja sillä on omaa rantaviivaa n. 50 metriä. Pääsytie on valmiina.

Rakennus- ja huoneistorekisterin perusteella alkuperäinen rakennuspaikka on ollut kooltaan n.1224 m². Rakennuspaikkaan on ostettu 3.10.2017 lisämaata kiinteistön takamaastosta, jonka myötä kiinteistön koko on kasvanut 6226 m²:n suuruiseksi.

Suojelutilanne

Kiinteistö sijoittuu Kiskonjoen – Perniönjoen suojellulle valuma-alueelle.

Kaavallinen tilanne ja muut poikkeamisen edellytykset

Maankuntakaava

Salon seudun maakuntakaavassa kiinteistö on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaisena alueena (M). Merkinnällä osoitetaan pääasiassa maa- ja metsätaloukseen 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 3 osa-alueeseen, jonka mukaan 3-5 lay/km ja vapaata rantaa 50 %.

Rakennusjärjestys

Salon kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.2.2021.

Rakennusjärjestyksen mukaan rantasauna saa olla kerrosaltaan enintään 30 m². Rakennettaessa ranta-alueella tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja värikykseen.

Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja rakennusten sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Enintään 30 m² rantasauna tulee sijoittaa vähintään 10 metrin päähän keskiveden mukaisesta rantaviivasta.

Poikkeamisen edellytykset 171 §

Poikkeaminen ei saa:

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

Rakennus- ja huoneistorekisterin perusteella alkuperäinen rakennuspaikka on alun perin ollut 1224 m²:n kokoinen. Rakennuspaikkaan on 3.10.2017 ostettu takamaastosta lisämaata, jonka myötä kiinteistön koko on kasvanut 6226 m² suuruiseksi. Vanhalle rakennuspaikalle on haettu poikkeamista korvata vanha 23 m²:n kokoinen sauna/vapaa-ajanrakennus uudella 30 m²:n kokoisella saunarakennuksella.

Rakennusjärjestyksen mukaan rantasauna saa olla kerrosaltaan enintään 30 m² ja se tulee sijoittaa vähintään 10 metrin etäisyydelle keskiveden mukaisesta rantaviivasta. Asemapiirroksessa on esitetty alue, jolle saunarakennus on tarkoitus sijoittaa, esitetty alue on vähintään 10 metrin etäisyydellä rantaviivasta. Hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Kiskonjoen – Perniönjoen suojeltu valuma-alue sijoittuu kiinteistölle. Kiinteistöllä ei ole tiedossa muita erityisiä luontokohteita. Hanke ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Kiinteistöllä ei ole 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 saunarakennuksen rakentaminen noudattaa rakennusjärjestyksen määräyksiä rakentamisen määrän ja rantaetäisyyden osalta. Kiinteistön jätevedet tulee käsitellä ympäristönsuojelulain ja kunnallisten määräysten mukaisesti siten, ettei niistä aiheudu ympäristön pilaantumisen vaaraa. 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 rakentaa enintään 30 m²:n suuruisen saunarakennuksen kiinteistölle Lustikulla 734-562-1-2, Naarjärven rantavyöhykkeelle Perniöön. Kuitenkin ehdolla, että vanha vapaa-ajan asunto/saunarakennus tulee purkaa viimeistään 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

Asianosainen
Varsinais-Suomen ELY-keskus
Maankäyttöpalvelut/kaavoitus
Rakennusvalvonta