

## Poikkeaminen, 734-537-4-75 Vartsalansaari

Kaupunkikehityslautakunta 18.01.2022  
5758/10.03.00.03/2021

Valmistelija

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

### Hakemus ja hanke

██████████ ovat hakeneet poikkeamislupaa aikomuksenaan rakentaa 90 m<sup>2</sup>:n vapaa-ajan asunto ja 30 m<sup>2</sup>:n saunarakennus kiinteistölle Salmensivu 734-537-4-75, Vartsalansaareen.

Kiinteistö kuuluu Halikon kunnanvaltuuston 14.11.1994 hyväksymän rantayleiskaavan alueeseen, jonka lääninhallitus jätti vahvistamatta mm. Vartsalansaaren osalta. Vahvistamatta jätetyssä kunnanvaltuuston hyväksymässä rantayleiskaavassa kiinteistölle on osoitettu kantatilatarkastelun perusteella yksi uusi omarantaisen lomarakennuksen rakennuspaikka (RA).

### Hakijoiden perustelut

Hakijat ovat perustelleet hanketta seuraavasti: Vartsalansaari on osana Halikon rantayleiskaavaa, mutta saaren osalta kaavaa ei ole vahvistettu. Suunniteltu rakentaminen noudattaa kaavan määräyksiä, jonka mukaan alueelle on myönnetty rakennuslupia. Rakentamisella ei ole vaikutusta ympäristöön eikä ympäristön maankäyttöön eikä mahdolliseen tulevaan maankäytön suunnitteluun rakentamisen vähäisyyden vuoksi.

### Naapurien kuuleminen

Hakijat ovat kuulleet seuraavat naapurit: 734-537-6-27, 734-537-4-39, 734-537-4-38 ja 734-537-4-20. Lisäksi kaupunki on kuullut kirjeitse naapurin 734-537-6-23. Poikkeamisesta jätettiin yksi muistutus, muilla naapureilla ei ollut huomautettavaa hankkeesta.

### Huomautus

Naapurikiinteistön ██████████ omistajat jättivät kuulemisen yhteydessä muistutuksen. Huomautamme, että poikkeamishakemuksen kohteena olevalle kiinteistölle (aiemmin ma. Koivikko 073-503-4-30) on vuonna 2004 Lounais-Suomen ympäristökeskus antanut kaksi kielteistä poikkeamispäätöstä sekä yhden myönteisen (ohessa ko. päätökset). Vartsalansaareissa ei ole edelleenkään voimassa olevaa kaavaa, jonka mukaan rakentamisen määrää voitaisiin mitoittaa. Tästä syystä emme hyväksy, että kaupunki myöntää haetun poikkeamisen. Mikäli kaupunki kuitenkin päättää ympäristökeskuksen aiemmista päätöksistä huolimatta myöntää poikkeamisen, pyydämme lähettämään meille kirjallisen päätöksen muutoksenhakuohjeineen.

### Vastine

Naapurikiinteistön omistajat ovat viitanneet muistutuksessaan vanhoihin vuonna 2004 Lounais-Suomen ympäristökeskuksen antamiin kielteisiin poikkeamispäätöksiin. Vuonna 2004 poikkeamislupien käsittelyn aikana on Salon alueella ollut vireillä maakuntakaavoitus, jonka laatimisen yhteydessä on Vartsalansaaren virkistysaluevaraus ollut uudelleen arvioitavana.

Salon seudun maakuntakaava astui voimaan 12.11.2008 ja kumosi samalla seutukaavan, jossa Vartsalansaari oli kokonaisuudessaan osoitettu virkistysalueena. Maakuntakaavassa poikkeamista koskeva kiinteistö on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M).

Merkintä mahdollistaa myös harkitusti pysyvän sekä loma-asutuksen muodostamisen.

Kaavallinen tilanne Vartsalansaaren osalta on siis muuttunut sen jälkeen, kun Lounais-Suomen ympäristökeskus on vuonna 2004 käsitellyt aiemmat päätökset.

Seutukaava ei ole enää voimassa ja virkistysalue Vartsalansaaresta on poistunut nykyisestä maakuntakaavasta. Osittain vahvistamatta jätetyssä Halikon rantayleiskaavassa kiinteistölle on osoitettu kantatilatarkastelun perusteella yksi uusi omarantaisen lomarakennuksen rakennuspaikka (RA). Maankäyttöpalvelut toteavat, että kiinteistön voidaan katsoa muodostavan yhden uuden omarantaisen rakennuspaikan ja hanke voidaan ratkaista poikkeamispäätöksellä. Näin on menetelty viime vuosina myös muissa vastaavissa poikkeamispäätöksissä Vartsalansaassa.

#### **Esityslistan liitteet**

- ympäristökartta
- asemapiirustus
- ote vahvistamattomasta rantayleiskaavasta

#### **Toimivalta asiassa**

Toimivalta asiassa on kaupunkikehityslautakunnalla 1.4.2016 voimaantulleen maankäyttö ja rakennuslain muutoksen (171 § MRL 2016/196) ja hallintosäännön perusteella.

#### **Rakennuspaikka ja nykytilanne**

Kiinteistö sijaitsee Vartsalansaassa ja se on vielä rakentamaton. Kiinteistön kokonaispinta-ala on n. 12,5 ha, josta maapinta-alaa n. 6,0 ha ja vesipinta-alaa n. 6,5 ha. Kiinteistöllä on omaa rantaviivaa yhteensä n. 145 metriä.

#### **Suojelutilanne**

Kiinteistö sijoittuu arvokkaalle maisema-alueelle.

#### **Kaavallinen tilanne ja muut poikkeamisen edellytykset**

##### Maakuntakaava

Maakuntakaavassa kiinteistö on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Merkinnällä osoitetaan pääasiassa maa- ja metsätalouskäyttöön 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.

Maiseman kannalta tärkeä alue. Suunnittelumääräyksen mukaan suunnitelmien ja toimenpiteiden alueella tulee olla maiseman arvoja turvaavia ja edistäviä. Rakentamisen tulee kohdistua aukeamien reunoille olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen. Suunnittelu- ja rakentamistoimenpitein tulee edistää peltojen, niittyjen ja muiden avoimien maisematilojen säilymistä.

Loma-asutuksen mitoituksessa tila kuuluu osa-alueeseen 2, jonka mukaan 5-7 lay/km ja vapaata rantaa 40 %.

### Muu kaavallinen tilanne

Kiinteistön alueella ei ole voimassa asemakaavaa tai oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Kiinteistö sijaitsee Vartsalansaassa, joka kuuluu Halikon kunnanvaltuuston 14.11.1994 hyväksymän rantayleiskaavan alueeseen, jonka lääninhallitus jätti vahvistamatta mm. Vartsalansaaren osalta. Vahvistamatta jätetyssä kunnanvaltuuston hyväksymässä rantayleiskaavassa kiinteistölle on osoitettu kantatilatarkastelun perusteella yksi uusi omarantaisen lomarakennuksen rakennuspaikka (RA). Vahvistamatta jättäminen perustui aikanaan siihen, että silloisessa seutukaavassa mainitut alueet oli varattu virkistysalueiksi, jota ne eivät enää nykyisessä maakuntakaavassa ole. Poikkeamispäätösten valmisteluissa valtuuston hyväksymän rantayleiskaavan mitoitusta on käytetty käsittelyn perusteena.

Rakennuspaikan enimmäisrakennusoikeus on 120 k-m<sup>2</sup>. Rakennuspaikalle saa sijoittaa yhden enintään 100 k-m<sup>2</sup> suuruisen loma-asunnon sekä yhden enintään 20 k-m<sup>2</sup> suuruisen saunarakennuksen. Mikäli enimmäisrakennusoikeutta (120 k-m<sup>2</sup>) ei ylitetä saa rakennuspaikalle sijoittaa lisäksi kaksi talousrakennusta.

Loma-asunto tulee sijoittaa vähintään 50 metrin päähän rannasta ja saunarakennus tulee olla vähintään 10 metrin päässä rannasta.

Uuden lomarakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 4000 m<sup>2</sup>. Rantaan rajoittuvalla rakennuspaikalla tulee olla vähintään 50 metriä yhtenäistä rantaviivaa.

Rakennuspaikan rakennusten tulee muodostaa yhtenäinen pihapiiri siten, että rakennusten välinen etäisyys on saunaa lukuun ottamatta enintään 30 metriä. Rakennusten tarkka sijainti maastossa ratkaistaan rakennuslupamenettelyn yhteydessä.

Rakennuspaikan ranta- ja reunavyöhykkeiden kasvillisuus on säilytettävä mahdollisimman luonnonmukaisena. Uudisrakennuksen on sopeuduttava sekä oleviin rakennuksiin että luonnonympäristöön kokonsa, muotonsa, ulkomateriaaliensa ja -väriensä sekä julkisivujen jäsennyksen suhteen. Rakennettaessa avoimelle paikalle tulee rakennuspaikalle istuttaa mahdollisimman luonnonmukainen kasvillisuuden reunavyöhyke.

### **Rakennusjärjestys**

Salon rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.2.2021.

#### 7.2 Rakentamisen määrä

• Vapaa-ajan asuminen

- Ranta-alueella rakennuspaikalla saa olla enintään yksi yksiasuntoinen kaksikerroksinen loma-asunto.

- Ranta-alueella rakennusten yhteenlaskettu kokonaiskerrosala on enintään 200 m<sup>2</sup>.

- Loma-asunnon kerrosala saa olla enintään 120 m<sup>2</sup>.

- Rantasaunan kerrosala saa olla enintään 30 m<sup>2</sup>.

- Vierasmajan suurin sallittu kerrosala saa olla enintään 40 m<sup>2</sup>.

- Talousrakennuksen kerrosala saa olla enintään 60 m<sup>2</sup>.

- Rakennusten lukumäärä saa olla enintään neljä, yli 6000 m<sup>2</sup> rakennuspaikoilla enintään viisi.

- Rakennuksen katettu terassi tms. saa olla enintään puolet rakennuksen pohjapinta-alasta.

### 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 <sup>2</sup>	20 m
• yli 120 m <sup>2</sup>	30 m

Talousrakennukset ja rakennelmat:	
Kerrosala	Vähimmäisetäisyys rannasta
• enintään 30 m <sup>2</sup>	20 m
• yli 30 m <sup>2</sup>	30 m

#### **Poikkeamisen edellytykset 171 §**

Poikkeaminen ei saa:

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

Halikon rantayleiskaavan mukaan uuden lomarakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 4000 m<sup>2</sup>. Rantaan rajoittuvalla rakennuspaikalla tulee olla vähintään 50 metriä yhtenäistä rantaviivaa. Rakennuspaikka täyttää rantayleiskaavan vaatimukset rakennuspaikan koon sekä rantaviivan pituuden osalta. Asemapiirroksessa rakentaminen on sijoitettu venevalkaman (LV) viereen Halikon rantayleiskaavassa esitettyjen periaatteiden mukaisesti ja muu osa kiinteistöstä on jätetty luonnontilaiseksi metsävaltaiseksi alueeksi.

Hakijoiden tarkoituksena on rakentaa rakennuspaikalle 90 m<sup>2</sup>:n loma-asunto ja 30 m<sup>2</sup>:n saunarakennus. Loma-asunnon kerrosala noudattaa Halikon rantayleiskaavan rakennuskohtaista kerrosalaa. Suunnitellun saunarakennuksen kerrosala on Halikon rantayleiskaavan määräyksistä (20 m<sup>2</sup>) poiketen 30 m<sup>2</sup> kokoinen. Saunarakennuksen kerrosala noudattaa kuitenkin Salon rakennusjärjestyksen kaavoittamattomien rakennuspaikkojen saunan enimmäiskerrosalaa (30 m<sup>2</sup>). Koska Halikon rantayleiskaavassa määritelty saunan rakennusoikeus on verrattain pieni, poikkeamisen myöntäminen on perusteltua yhdenvertaisuusnäkökulmasta tarkasteltuna. Halikon rantayleiskaavan mukainen kokonaisrakennusoikeus 120 m<sup>2</sup> ei myöskään ylity hankkeessa. Näin ollen rakennuspaikalle on perusteltua rakentaa 90 m<sup>2</sup>:n loma-asunto ja 30 m<sup>2</sup>:n saunarakennus.

Vapaa-ajan asunto on sijoitettu noin 50 metrin etäisyydelle rantaviivasta ja saunarakennus puolestaan noin 20 metrin etäisyydelle. Rakennukset muodostavat yhdessä selkeän ja eheän pihapiirin. Suunniteltu rakentaminen noudattaa Halikon rantayleiskaavan periaatteita

kokonaiskerrosalan ja rakentamisen määrän osalta sekä rantaetäisyyksien osalta. Rakennuspaikalle on olemassa rasiatie. Rakennuslupavaiheessa varmistetaan vielä, että rakennukset sopeutuvat rantamaisemaan ja ympäristöön.

Vahvistamatta jätetyssä kunnanvaltuuston hyväksymässä Halikon rantayleiskaavassa kiinteistölle on osoitettu yksi uusi omarantaisen lomarakennuksen rakennuspaikka (RA) kantatilatarkastelun perusteella. Vahvistamatta jättäminen perustui aikanaan siihen, että silloisessa seutukaavassa mainitut alueet oli varattu virkistysalueiksi, jota ne eivät enää nykyisessä maakuntakaavassa ole. Hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Kiinteistö sijoittuu arvokkaalle maisema-alueelle. Suunnittelumääräyksen mukaan suunnitelmien ja toimenpiteiden alueella tulee olla maiseman arvoja turvaavia ja edistäviä. Rakentamisen tulee kohdistua aukeamien reunoille olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen. Suunnittelu- ja rakentamistoimenpitein tulee edistää peltojen, niittyjen ja muiden avoimien maisematilojen säilymistä. Suunniteltu rakentaminen sijoittuu puuston suojaan, eikä siten aiheuta haitallisia maisemavaikutuksia. 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.

Suunniteltu rakentaminen noudattaa Halikon rantayleiskaavan periaatteita rakennusten sijoittelun, rantaetäisyyksien sekä rakentamisen määrän osalta. Hanke ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Esittelijä

Kaupunkikehitysjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunkikehityslautakunta päättää hyväksyä myönteisen poikkeamisen hakemuksen mukaisesti enintään 90 m<sup>2</sup>:n vapaa-ajan asunnon ja 30 m<sup>2</sup>:n saunarakennuksen kiinteistölle Salmensivu 734-537-4-75, Vartsalansaareen.

Rakennuslupaa tulee hakea kahden vuoden kuluessa tämän päätöksen voimaantulosta.

Kaupunkikehityslautakunnan myöntämästä poikkeamispäätöksestä, uusi rakennuspaikka ranta-alueella myönteinen maksu on 1155 € ja kielteinen 285 € kaupunkikehityslautakunnan 8.10.2019 § 198 hyväksymän taksan mukaisesti.

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Tiedoksianto

Asianosaiset  
Varsinais-Suomen ELY-keskus  
Maankäyttöpalvelut/kaavoitus

Rakennusvalvonta