

Poikkeaminen, 734-794-1-124 Ulkoluoto Särkisalo

Kaupunkikehityslautakunta 01.03.2022
551/10.03.00.03/2022

Valmistelijat

maankäyttöinsinööri Lotta Peltö-Timperi, lotta.pelto-timperi@salo.fi, 02 778 5111 ja yleiskaavapäällikkö Timo Alhoke, timo.alhoke@salo.fi, 02 778 5113.

Hakemus ja hanke

██████████ on hakenut poikkeamista aikomuksenaan laajentaa 30 m²:llä asuinrakennusta kiinteistöllä Svedstrand 734-794-1-124 Söderbyn kylässä Särkisalossa. Kiinteistöllä on ennestään 150 m²:n asuinrakennus, johon hakijan tarkoituksena on toteuttaa 30 m²:n laajennusosa, asuinrakennuksen kerrosalaksi tulisi laajennuksen jälkeen yhteensä 180 m².

Hakijan perustelut

Hakijan asiamies on perustellut hanketta mm. seuraavasti: ██████████ hakee poikkeuslupaa olemassa olevan asuinrakennuksen laajentamiseen rakentamalla osan nykyisestä terassista asuinkäyttöön Särkisalon/Ulkoluodon saarella. Kyse on 30 m² lisärakentamisesta nykyiseen 150 m² lisäksi.

██████████ asuu kiinteistöllä pysyvästi. Kiinteistöllä oleva päärakennus on valmistunut 2010 ja hyväksytty asuinkäyttöön 2015. Rakennus on rakennettu siten, että se täyttää voimassa olevat asuinrakennuksen määräykset ja näin ollen soveltuu ympärivuotiseen asumiseen. Kiinteistöllä on oma kaivo, sähkö, sekä toimivat tieyhteydet. Myös jätteiden käsittely ja poisvienti on järjestetty kaupungin vaatimalla tavalla.

Suunnittelutarpeen osalta voidaan lisäksi todeta, että rakentaminen ei aiheuta haitallista yhdyskuntakehitystä, on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista. Alueen läheisyydessä ei ole tiedossa olevia suojeltavia kohteita, ei suojeltuja rakennuksia tai ympäristöä. Jätevedet käsitellään asetuksen vaatimukset täyttävien menetelmin. Jätevesien käsittely on hyväksytty syksyllä 2010 suoritettussa rakennuksen lopputarkastuksessa, joten poikkeamisesta ei aiheudu haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Poikkeaminen ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen, kiinteistöllä on jo valmis rakennuskanta. Edellä olevan mukaisesti katson, että luvan myöntäminen poikkeamiseen yleiskaavasta täyttää mielestäni seuraavat poikkeamisen edellytykset:

Poikkeaminen ei:

1. aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, koska kaavassa on osoitettu yksittäisiä, myös rantaan rajoittuvia pysyvän asumisen (AO) rakennuspaikkoja.
2. vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista. Alueen välittömässä läheisyydessä ei ole tiedossa olevia suojeltavia kohteita.
3. vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista, eikä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Poikkeamisen johdosta ei ympäristölle aiheudu haitallisia vaikutuksia, koska kiinteistön jätevedet käsitellään asetuksen mukaisesti ja kiinteistö on liittynyt jätehuollon piiriin. Näkemyksemme mukaan edellä mainitut syyt ovat riittäviä erityisiä syitä poikkeamiselle.

Toivomme, että hakemukseen suhtaudutaan myönteisesti ja haettu poikkeuslupa myönnetään.

Naapurien kuuleminen

Kaupunki on kuullut kirjeitse seuraavat naapurit: 734-794-1-125, 734-794-1-59 ja 734-794-1-123. Naapureilla ei ollut huomautettavaa.

Esityslistan liitteet

- ympäristökartta
- asemapiirustus
- julkisivut
- 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

Rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan rakennuspaikalla on 150 m² omakotitalo, 30 m² saunarakennus, sekä 20 m² ja 63 m² talusrakennukset. Kiinteistö sijaitsee meren rantavyöhykkeellä Ulkoluodon saarella, jonne on siltayhteys. Kiinteistön pinta-ala on n. 1,908 ha ja sillä on omaa rantaviivaa n. 150 metriä.

Asian aiempi käsittely

Kaupunkisuunnittelulautakunta on myöntänyt kiinteistölle myönteisen poikkeamisluvan (19.5.2015) vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutoksen vakituisiksi asunnoksi. Poikkeamispäätöksessä ei ole kuitenkaan käsitelty kiinteistön rakennusoikeutta.

Kaavallinen tilanne ja muut poikkeamisen edellytykset

Yleiskaava

Kiinteistöllä on voimassa Särkisalon rantayleiskaava, joka on tullut voimaan 26.3.2003. Yleiskaavassa kiinteistölle on merkitty loma-asunnon rakennuspaikka sekä maa- ja metsätalousaluetta. Kiinteistön pinta-ala kokonaisuudessaan on n. 1,908 ha ja itse rakennuspaikan koko on n. 5200 m². Loma-asunto on muutettu vakituisiksi asunnoksi.

Särkisalon rantayleiskaavan erillispientalon (A) rakennuspaikan rakennusoikeus määräytyy seuraavasti:

Kullekin rakennuspaikalle saa sijoittaa

- enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen
- saunan
- muita talusrakennuksia

Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on rakennuspaikan koosta riippuen

Alle 10 000 m²:n rakennuspaikat:

- 300 kerros-m²

Yli 10 000 m²:n rakennuspaikat

- 3 % rakennuspaikan pinta-alasta

Rakennusten enimmäiskoot ovat

- asuinrakennus 250 kerros-m²
- sauna 30 kerros-m²

Rakennusjärjestys

Salon rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.2.2021. Ranta-alueella rakennuspaikalla (pysyvä asuminen) 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.

Suojelutilanne

Kiinteistölle ei kohdistu erityisiä suojelukohteita.

Poikkeamisen edellytykset 171 §

Poikkeaminen ei saa:

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

Kiinteistölle on aiemmin haettu poikkeaminen loma-asunnon käyttötarkoituksen muutokselle vakituiseksi asunnoksi. Aiemman poikkeamisen yhteydessä ei ole kuitenkaan käsitelty kiinteistön rakennusoikeutta. Käyttötarkoituksen muutoksen ei itsessään katsota nostavan kiinteistön rakennusoikeutta ja vähäistä suurempi laajennus edellyttää siten poikkeamisen.

Hakijan aikomuksena on rakentaa 150 m²:n asuinrakennukseen 30 m² laajennusosa. Perusteluiden ja asemapiirroksen mukaan laajennusosa toteutetaan osittain nykyisen terassin kohdalle. Rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan asuinrakennuksen lisäksi rakennuspaikalla on 30 m² saunarakennus, sekä 20 m² ja 63 m² talousrakennukset. Kiinteistön kokonaisrakennusoikeudeksi muodostuisi laajennuksen jälkeen yhteensä 293 m². Kokonaisrakennusoikeus noudattaa rakennusjärjestyksen sekä Särkisalon yleiskaavan A -rakennuspaikojen periaatteita. Maisemalliset vaikutukset jäävät vähäisiksi, koska laajennus sijoittuu valmiin kattorakenteen alle, yhdistäen asuinrakennuksen ja vierasmajan yhtenäiseksi rakennukseksi. Laajennusosa ei sijoitu lähemmäksi rantaa kuin mitä nykyinenkään rakennus. Hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Kiinteistölle ei kohdistu erityisiä suojelukohteita. 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.

Kiinteistön kokonaisrakennusoikeudeksi muodostuu laajennuksen jälkeen yhteensä 293 m². Kokonaisrakennusoikeus noudattaa rakennusjärjestyksen sekä Särkisalons yleiskaavan A -rakennuspaikojen periaatteita. Laajennuksen toteutus ei aiheuta merkittäviä vaikutuksia maisemaan. Kiinteistöllä on oma kaivo, sähkö, sekä toimivat tieyhteydet. 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 laajentaa nykyistä asuinrakennusta enintään 30 m²:n laajennusosalla kiinteistöllä Svedstrand 734-794-1-124, Söderbyn kylässä Särkisalossa.

Maksu kaupunkikehityslautakunnan myöntämästä poikkeamispäätöksestä, on 580 € (kielteinen 285 €) kaupunkikehityslautakunnan 8.10.2019 § 198 hyväksymän taksan mukaisesti.

Rakennuslupaa tulee hakea kahden vuoden kuluessa tämän päätöksen voimaantulosta.

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Tiedoksianto

Asianosaiset
Varsinais-Suomen ELY-keskus
Maankäyttöpalvelut/kaavoitus
Rakennusvalvonta