

Poikkeaminen, 734-674-10-4 Saarijärvi Pertteli

Kaupunkikehityslautakunta 01.03.2022
747/10.03.00.03/2022

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

██████████ ovat hakeneet poikkeamista aikomuksenaan rakentaa 100 m²:n vapaa-ajan asunnon sekä 30 m²:n saunarakennuksen kiinteistölle Isoaro 734-674-10-4, Saarijärven rantavyöhykkeelle Pertteliin.

Rakennushanke tulee käsitellä poikkeamisena (MRL 72 §), koska kyseisellä rantavyöhykkeellä ei ole voimassa ranta-asetusta eikä oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Kyseessä on alkuperäinen emätila (rekisteröity 29.7.1955), joka ei ole vielä käyttänyt rakennusoikeutta.

Hakijoiden perustelut

Hakijat ovat perustelleet hanketta seuraavasti: Tarkoituksena vanhan huonokuntoisen saunan tilalle rakentaa uusi 30 m², hiukan kauemmas rantaa (yli 10 m) ja lisäksi mäen päälle (rannasta yli 20 m) uusi vapaa-ajan rakennus noin 100 m². Hankkeella ei arvioida olevan haittaa ympäristölle tai alueelle.

Naapurien kuuleminen

Kaupunki on kuullut kirjeitse naapurikiinteistöt 734-674-2-79, 734-674-2-39, 734-674-10-2 ja 734-674-1-175. Hakijoiden omistuksessa on myös kiinteistö 734-674-10-6. 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

Kiinteistö on kahdessa eri palstassa, käsittäen n. 600 m²:n kokoisen osan Saarijärvellä sijaitsevasta saaresta sekä Saarijärven rantavyöhykkeeltä reilun 22 hehtaarin kokoisen maa-alan. Saarijärven rantavyöhykkeellä sijaitsevalla maa-alalla on rantaviivaa n. 600 metriä. Rakennus- ja huoneistorekisterin perusteella kiinteistöllä on 15 m² saunarakennus, joka on valmistunut v. 1971. Kiinteistölle on olemassa tieoikeus. Vesihuolto tullaan järjestämään kiinteistökohtaisena.

Hakijoiden tarkoituksena on rakentaa 100 m²:n vapaa-ajan asunto sekä 30 m²:n saunarakennus sekä samalla purkaa vanha sauna. Isoaro kiinteistö on rekisteröity 29.7.1955 (lohkominen rekisteröinti). Kyseessä on alkuperäinen emätila, joka ei ole vielä käyttänyt rakennusoikeuttaan. Maakuntakaavan mitoituksella (2-3 lay/km ja vapaata rantaa 50 %) muodostuu laskennallisesti rakennuspaikkoja 0,6 x 2 = 1,2 lay tai 0,6 x 3 = 1,8 lay.

Suojelutilanne

Saarijärvi on osoitettu merkinnällä muu arvokas luontokohde, tällä viitataan, että Saarijärvi on vesistönä arvokas. Lisäksi kiinteistö sijoittuu Kiskonjoen - Perniönjoen valuma-alueelle, joka on suojeltu. Tavanomaisen rakennushankkeen ei kuitenkaan katsota aiheuttavan haitallisia vaikutuksia.

Kaavallinen tilanne ja muut poikkeamisen edellytykset

Maankuntakaava

Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmässä kiinteistö on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaisena alueena (M). Merkinnällä osoitetaan pääasiassa maa- ja metsätaloustalouteen 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 kiinteistö sijoittuu osa-alueelle 4, jonka mukaan 2-3 lay/km ja vapaata rantaa 50 %.

Rakennusjärjestys

Salon rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.2.2021. Uuden rakennuspaikan vähimmäiskoko on 4000 m² ja sillä tulee olla vähintään 40 metriä rantaviivaa. Ranta-alueella rakennuspaikalla saa olla enintään yksi yksiasuntoinen kaksikerroksinen loma-asunto. Ranta-alueella rakennusten yhteenlaskettu kokonaiskerrosala on enintään 200 m². Loma-asunto saa olla enintään 120 m², rantasauna 30 m², vierasmaja enintään 40 m² ja rakennusoikeuden puitteissa mahdollisesti muita talousrakennuksia. Rakennuksen katettu terassi tms. saa olla enintään puolet rakennuksen pohjapinta-alasta. Rakennettaessa ranta-alueella tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja värikykyyn.

Rakennusjärjestyksen mukaan enintään 120 m² vapa-ajan asunto tulee sijoittaa vähintään 20 metrin etäisyydelle keskiveden mukaisesta rantaviivasta. Talousrakennukset, joiden kerrosala on enintään 30 m² tulee sijoittaa vähintään 20 metrin etäisyydelle keskiveden mukaisesta rantaviivasta ja tätä suuremmat talousrakennukset vähintään 30 metrin etäisyydelle.

Enintään 30 m² rantasaunan saa kuitenkin sijoittaa vähintään 10 metrin päähän rannasta.

Rantaetäisyydet mitataan keskiveden mukaisesta rantaviivasta tai kiinteistön rajana olevasta rantaviivasta. Rakennusten sijoittumisessa on huomioitava jätevesien käsittelyn vaatimukset, mikä saattaa edellyttää rakentamiselta pidempiä rantaetäisyyksiä. Rakennuksen sijoittamisessa on aina otettava huomioon maiseman erityispiirteet. Rakennuspaikalla tulee ranta-alueen puusto pääosin säilyttää ja vain sen harventaminen on sallittua.

Poikkeamisen edellytykset 171 §

Poikkeaminen ei saa:

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

Hakijoiden tarkoituksena on rakentaa Saarijärven rantavyöhykkeelle 100 m²:n vapaa-ajan asunto ja 30 m²:n saunarakennus. Hankkeen yhteydessä on tarkoitus purkaa vanha saunarakennus, jonka kerrosala on 15 m². Suunniteltu rakentamisen määrä ei ylitä rakennusjärjestyksen sallimaa rakennuskohtaista rakennusoikeutta eikä kokonaisrakennusoikeutta.

Saunarakennus on piirretty asemapiirrookseen n. 12 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Vapaa-ajan asunnon etäisyyttä rantaviivaan nähden ei ole kirjattu asemapiirrookseen, mutta karttatarkastelun perusteella sekä hakijan perusteluiden mukaan etäisyys näyttää täyttävän rakennusjärjestyksen vaatiman vähimmäisetäisyyden. Rakennusten tarkka sijainti määritellään vielä rakennusluvan yhteydessä.

Isoaro on rekisteröity 29.7.1955 ja kyseessä on itsenäinen emätila. Laskennallisesti maakuntakaavan mitoituksella rakennuspaikkoja muodostuu 1,2 lay tai 1,8 lay. Kyseisestä emätilasta ei ole aiemmin muodostettu rantarakennuspaikkoja. Näin ollen poikkeamisella on perusteltua myöntää uudisrakennuksena 100 m²:n vapaa-ajan asunto ja korvata vanha saunarakennus 30 m²:n kokoisella uudella saunarakennuksella. Asemapiirroksessa on osoitettu rakennusten ympärille rakennuspaikan raja. Esitetty rakennuspaikka täyttää rakennusjärjestyksen uuden rakennuspaikan vähimmäiskoon ja sillä on myös riittävästi rantaviivaa. Rakennuslupavaiheessa on varmistettava, että rakennukset sopeutuvat väriykseltään ja ulkomuodoltaan ympäröivään rantamaisemaan. Hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Saarijärvi on osoitettu merkinnällä muu arvokas luontokohde. Lisäksi rakennuspaikka sijoittuu Kiskonjoen – Perniönjoen valuma-alueelle. Suunnitellulla rakentamisella ei ole merkittävää haittaa näihin eikä hankkeen katsota vaikeuttavan luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Kiinteistöllä ei ole tiedossa arvokkaita rakennetun ympäristön kohteita. 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 rakennusjärjestyksen määräyksiä. Vesihuolto järjestetään lähtökohtaisesti kiinteistökohtaisesti. 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 100 m²:n vapaa-ajan asunto sekä 30 m²:n saunarakennus kiinteistölle

Isoaro 734-674-10-4, Saarijärven rantavyöhykkeelle Pertteliin. Ehdolla kuitenkin, että vanha saunarakennus (14 m2) tulee purkaa viimeistään loppukatselmukseen mennessä.

Kaupunkikehityslautakunnan myöntämästä poikkeamispäätöksestä, uusi rakennuspaikka ranta-alueella myönteinen maksu on 1155 € ja 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