

Poikkeaminen, 734-726-3-213 Salmijärvi Suomusjärvi

Kaupunkikehityslautakunta 01.03.2022
963/10.03.00.03/2022

Valmistelija

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 108 m² vapaa-ajan asunto kiinteistölle Raikuranta 734-726-3-213, Salmijärven rantavyöhykkeelle Suomusjärvelle.

Rakentaminen tapahtuu rantavyöhykealueella, jolla ei ole voimassa ranta-
asemakaavaa tai oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Kyseessä on kuitenkin
ns. korvaavasta rakentamisesta vanhalla rakennuspaikalla.
Huonokuntoinen vapaa-ajan asunto on tarkoitus purkaa ja rakentaa sen
tilalle korvaavasti uudisrakennuksena nykyaikainen vapaa-ajan asunto,
hanke edellyttää poikkeamisen (MRL 72§).

Hakijoiden perustelut

Lähellä rantaa oleva huonokuntoinen 50-luvun mökki vaatisi kalliin
peruskorjauksen, eikä se kuitenkaan vastaisi rakenteiltaan
nykyvaatimuksia. Lisäksi jätevesien käsittely olisi kallioisen tontin vuoksi
hankalaa toteuttaa nykyisellä paikalla. Uusi rakennus sijoitetaan
kauemmaksi rannasta, on energiatehokkaampi ja luotettava
jätevesijärjestelmä on siihen helpompi toteuttaa.

Rakennuskokonaisuus (loma-asunto, talousrakennus ja porakaivo) siirtyy
kauemmaksi rannasta ja asettuu paremmin maisemaan sekä toistensa
läheisyyteen. Rakennuspaikka nykyisen pysäköintipaikan vieressä minimoi
rakennusaikaiset vauriot ympäröivälle luonnolle.

Naapurien kuuleminen

Hakijat ovat kuulleet seuraavat naapurit: 734-726-3-184, 734-726-3-112,
734-726-3-214 ja 734-726-3-43. Hakijat omistavat myös kiinteistön 734-
726-3-183. 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 kiinteistöllä on 48 m² vapaa-
ajan asunto v.1960, saunarakennus 25 m² v.1956 ja talousrakennus 25 m²
v.1995. Hakijoiden tarkoituksena on purkaa vanha vapaa-ajan rakennus ja
rakentaa korvaavasti uudisrakennuksena 108 m² vapaa-ajan asunto.
Hankkeen yhteydessä on tarkoitus uusia myös kiinteistön
jätevesijärjestelmä. Pääsytie on jo valmiina.

Rakennuspaikka sijaitsee Salmijärven rantavyöhykkeellä ja sillä on omaa
rantaviivaa n. 130 metriä. Kiinteistön pinta-ala on n. 6630 m² lisäksi hakijat
omistavat viereisen kiinteistön, jonka pinta-ala on n. 1510 m².

Suojelutilanne

Kiinteistö sijoittuu Kiskonjoen – Perniönjoen suojelulle valuma-alueelle.

Kaavallinen tilanne ja muut poikkeamisen edellytykset

Maankuntakaava

Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmässä kiinteistön kaavamerkintä on maa- ja metsätalousvaltainen alue (M). 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.

Loma-asutuksen mitoituksessa kiinteistö kuuluu 3 vyöhykkeeseen, jonka mukaan 3-5 lay/km ja vapaata rantaa 50 %.

Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.2.2021. Ranta-alueella rakennuspaikalla saa olla enintään yksi yksiasuntainen kaksikerroksinen loma-asunto. Ranta-alueella rakennusten yhteenlaskettu kokonaiskerrosala on enintään 200 m². Loma-asunto saa olla enintään 120 m², rantasauna 30 m² ja vierasmaja enintään 40 m². Rakennettaessa ranta-alueella tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väriytykseen.

Rakennusjärjestyksen mukaan enintään 120 m² vapaa-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 Salmijärven rantavyöhykkeelle uusi 108 m²:n vapaa-ajan asunto ja purkaa vanha huonossa kunnossa oleva (48 m²) vapaa-ajan asunto. Rakennuspaikalle jäivät ennestään rakennettu 25 m²:n saunarakennus sekä 25 m²:n talousrakennus.

Kokonaisrakennusoikeudeksi muodostuu silloin yhteensä 158 m².

Asemapiirroksessa uusi vapaa-ajan asunto on sijoitettu noin 25 metrin etäisyydelle Salmijärven puoleisesta kiinteistörajasta eli täyttää rakennusjärjestyksen edellyttämän rantaetäisyysvaatimuksen. Rakentamisen määrä noudattaa myös rakennusjärjestystä. Uuden vapaa-ajan asunnon tulee sopeutua ympäristöönsä ulkomateriaalien ja värityksen suhteen. Kyseessä on korvaavasta rakentamisesta vanhalla rakennuspaikalla. Hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Kiinteistö sijoittuu Kiskonjoen – Perniönjoen valuma-alueella, joka on suojeltu. 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.

Hakijoiden tarkoituksena on rakentaa uudisrakennuksena 108 m² vapaa-ajan asunto ja purkaa vanha huonokuntoinen vapaa-ajan asunto. Suunniteltu rakentaminen noudattaa rakennusjärjestyksen määräyksiä rantaetäisyyden sekä rakentamisen määrän suhteen. Samalla uusitaan kiinteistön jätevesijärjestelmä ja porakaivo. 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 korvaavasti 108 m² vapaa-ajan asunnon kiinteistölle Raikuranta 734-726-3-213, Salmijärven rantavyöhykkeelle Suomusjärvellä. Ehtona kuitenkin, että vanha (48 m²) vapaa-ajan asunto puretaan 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

Asianosaiset
Varsinais-Suomen ELY-keskus
Maankäyttöpalvelut/kaavoitus
Rakennusvalvonta