

Poikkeaminen, 734-468-1-106 Kiila Kemiönsaari

Kaupunkikehityslautakunta 29.03.2022
531/10.03.00.03/2022

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

██████ on hakenut poikkeamista saada käyttää vapaa-ajan asuinrakennuksen rakennusala pysyvän asunnon rakennusala kiinteistöllä Hakopirtti 734-468-1-106 Kiilan kylässä Kemiönsaarella. Hakemuksen yhteydessä on toimitettu suostumus muilta kiinteistön omistajilta.

Naapurien kuuleminen

Kaupunki on kuullut kirjeitse seuraavat naapurit: 734-468-1-48, 734-468-1-38, 734-468-1-50, 734-468-1-33, 734-468-1-5, 734-468-1-22 ja 734-468-1-69. Naapureilta ei tullut huomautuksia.

Esityslistan liitteet

- ympäristökartta
- asemapiirustus
- 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 perusteella kyseisellä rakennuspaikalla on 63 m²:n vapaa-ajan asuinrakennus, joka on valmistunut vuonna 1952. Hakemuksen mukaan kyseessä on 1 ½ kerroksinen rakennus, jonka kerrosala on 98 m². Hankkeen yhteydessä on tarkoitus uusia jätevesijärjestelmä.

Kiinteistö sijaitsee meren rantavyöhykkeellä. Kyseinen rakennusala sijaitsee hieman kauempana rannasta n. 150 metrin etäisyydellä. Korttelilla on rannassa yhteinen venevalkama ja rantasauna. Kiinteistöltä on matkaa lähimpään alakouluun n. 8 kilometriä ja päiväkotiin n. 12 kilometriä. Salon keskustan palveluihin on matkaa n. 23 kilometriä.

Suojelutilanne

Kiinteistölle ei kohdistu erityisiä suojelukohteita.

Kaavallinen tilanne ja muut poikkeamisen edellytykset

Ranta-asetus

Kiinteistöllä on voimassa Halikon Hakopirtti -niminen ranta-asetus, joka on tullut voimaan 25.11.2011. Kyseessä on matkailua palvelevien rakennusten korttelialue (RM). Alueella saa olla enintään neljä yksiasuntoista enintään kaksikerroksista loma-asuntoa. Yhden loma-asunnon suurin sallittu kerrosala saa olla enintään 120 k-m². Lisäksi alueella saa olla enintään neljä enintään 30 k-m² suuruisia yksikerroksista talousrakennusta. Kortteli muodostaa yhden rakennuspaikan.

Yleiset määräykset:

Kaikkien rakennusten alimman lattiatason tulee olla vähintään 2.8 metriä keskivedenkorkeutta korkeammalla. Julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Rakennusten vesikatteen pinnat eivät saa olla valoa heijastavia. Julkisivujen ja kattojen värisävyinä tulee käyttää luontoon ja ympäristöön sopivia murrettuja värisävyjä. Ellei toisin määrätä tulee rakennusten olla vähintään 5 metrin päässä naapureiden rajoista.

Tonttien rakentamaton osa tulee säilyttää luonnontilaisessa kunnossa. Rakennuksien ja rannan väliin tulee jättää riittävä suojapuusto. Puita ei saa rannan läheisyydessä tarpeettomasti kaataa eikä kasvillisuutta tarpeettomasti hävittää. Jätevesien käsittely tulee toteuttaa jätevesiä koskevan lainsäädännön ja kunnan rakennusjärjestyksen mukaisesti.

Poikkeamisen edellytykset 171 §

Poikkeaminen ei saa:

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

Hakija on anonut lupaa saada käyttää asemapiirroksessa esitettyä vapaa-ajan asuinrakennuksen rakennusalaan pysyvän asunnon rakennusalanana. Hakemuksen yhteydessä on toimitettu suostumus muilta kiinteistön omistajilta. Hakemuksen mukaan rakennusosalalle on rakennettu 1 ½ kerroksinen rakennus, jonka kerrosala on 98 m². Hankkeen yhteydessä on tarkoitettu uusia jätevesijärjestelmiä. Lähimpään alakouluun on matkaa n. 8 kilometriä ja päiväkotiin n. 12 kilometriä. Salon keskustan palveluihin on matkaa n. 23 kilometriä. Peruspalvelut sijaitsevat kohtuullisen matkan etäisyydellä rakennuspaikasta. Rakennuspaikka sopii ominaisuuksiltaan vakituiseen asumiseen. Rakennuslupavaiheessa tutkitaan, soveltuuko rakennus vakituiseen asumiseen. 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.

Hakemuksen yhteydessä ei ole esitetty tarpeita lisärakentamiselle. Pääsytie on jo valmiina. Jätevesijärjestelmä on tarkoitettu uusia hankkeen yhteydessä. 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 saada käyttää asemapiirroksessa esitettyä vapaa-ajan asuinrakennuksen rakennusalaan pysyvän asunnon rakennusalanana kiinteistöllä Hakopirtti 734-468-1-106 Kiilan kylässä Kemiönsaarella.

Rakennuslupaa tulee hakea kahden vuoden kuluessa tämän päätöksen

voimaantulosta.

Maksu kaupunkikehityslautakunnan myöntämästä käyttötarkoituksen muutoksesta ranta-alueella, 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