

Poikkeaminen, 734-729-1-88, Suomusjärven Valkjärvi

Kaupunkikehityslautakunta 29.03.2022
745/10.03.00.03/2022

Valmistelija

Yleiskaavapäällikkö Timo Alhoke, timo.alhoke@salo.fi, 02-7785113

Hakemus

Poikkeaminen koskee [REDACTED] omistamaa lomarakennuspaikkana olevaa kiinteistöä 734-729-1-88 Suomusjärven Valkjärvellä. Hakemus koskee vanhan loma-asunnon muuttamista vierasmajaksi siten, että sen pinta-ala muutoksen jälkeen ylittää rakennusjärjestyksen vierasmajalle määrätyn enimmäiskerrrosalan 40 m². Rakennusta on tarkoitus purkaa siten, että sen pinta-ala kuitenkin pienenee 31 neliötä. Rakennusteknisesti laajempi osittainen purkaminen olisi haastellista. Rakennus on aiempien lupamenettelyjen yhteydessä määrätty purettavaksi kokonaan, mutta hakijat ovat katsoneet purkamisen epätarkoituksenmukaiseksi, koska paikalle tulisi kuitenkin rakennettavaksi uusi vierasmaja. Rakennuksesta saadun teknisen tarkastelun perusteella on hakijan, rakennusvalvonnan ja kaavoituksen kesken käydyissä keskusteluissa pidetty mahdollisena, että rakennus olisi ehkä mahdollista säilyttää nyt osittain purettavaksi esitettyssä muodossa ilman keittiövarustusta olevana vierasmajana. Poikkeamista rakennusjärjestyksen pinta-alarajoituksesta ei kuitenkaan katsottu voitavan tehdä rakennusluvan yhteydessä ns. vähäisenä poikkeamisena. Toinen kiinteistön omistajista omistaa myös rakennuspaikan pohjoispuolella olevan lomarakennuspaikan. Nyt purettava laajennusosa sijaitsee osittain myös sillä kiinteistöllä.

Rakennuspaikka ja nykytilanne

Kiinteistö 734-729-1-88 muodostaa hakemuksen kohteena olevan rakennuspaikan, jonka pinta-ala 5200 m². Rakennuspaikalla sijaitsee osittain purettavaksi esitetty loma-asunto 82 m², uusi loma-asunto 77 m², sauna 25 m² ja talousrakennus 22 m².

Naapurien kuuleminen

Hakija on kuullut naapurikiinteistöt 734-729-1-7 (ent. 734-729-1-160) ja 734-729-1-87. Kaupunki on kuullut kirjeitse naapurin 734-729-1-108. Naapureilla ei ole huomauttamista.

Toimivalta asiassa

Toimivalta asiassa on kaupungin hallintosäännön mukaan kaupunkikehityslautakunnalla.

Kaavallinen tilanne

Kiinteistön alueella ei ole voimassa muita kaavoja kuin maakuntakaava, merkinnällä maa- ja metsätalousvaltainen alue. Merkinnällä osoitetaan pääasiassa maa- ja metsätaloukseen tarkoitettuja alueita. Alueita voidaan käyttää harkitusti myös haja-asutusluonteiseen pysyvään tai loma-asutukseen. Loma-asutuksen mitoitus alueella 3-5 lay/km, vapaata rantaa 50 %. Emätilatarkastelu ei ole tarpeen, koska kyseessä on olemassa olevaa lomarakennuspaikkaa koskeva muu poikkeaminen kuin uuden rakennuspaikan muodostaminen.

Poikkeamisen edellytykset

Poikkeamisen edellytykset MRL 171 §
Poikkeaminen ei saa:

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

Hakija on anonut lupaa saada muuttaa asemapiirroksessa esitetty vapaa-ajan asuinrakennus vierasmajaksi pienentämällä rakennusta samalla 31 m². Alueella ei ole voimassa muita kaavoja kuin maakuntakaava. Poikkeaminen koskee ainoastaan rakennusjärjestyksestä poikkeamista ja sille voidaan katsoa olevan erityiset syyt. Poikkeaminen edistää olemassa olevan rakennuskannan käyttöä ilman haittavaikutuksia. Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus ei tule ylittämään rakennusjärjestyksen lomarakennuspaikalle määriteltyä kokonaisrakennusoikeutta. Vierasmajan rakennuslajikohtainen ylitys vähentää saman rakennuspaikan lomarakennukselle sallittua rakennusoikeutta vastaavasti 11 k-m². Hankeen ei katsota aiheuttavan 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 kuitenkin edistää rakennetun ympäristön tarkoituksenmukaista käyttöä.

4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Hanke ei johda merkittävään rakentamiseen eikä sillä ole merkittäviä muitakaan vaikutuksia.

Esittelijä

Kaupunkikehitysjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunkikehityslautakunta päättää edellä mainituin perustein hyväksyä hakemuksen mukaisesti MRL:n 171 §:n mukaisen poikkeamisen muuttaa vanha loma-asunto vierasmajaksi purkamalla rakennusta siten, että sen kerrosala saa olla enintään 51 kerrosneliometriä kiinteistöllä 734-729-1-88. Vierasmajaksi muuttaminen edellyttää, että rakennuksesta poistetaan keittiövarustus.

Toimenpiteelle on haettava rakennuslupa kahden vuoden kuluessa tämän päätöksen voimaantulosta.

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

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Tiedoksianto

Asianosaiset
Varsinais-Suomen ELY-keskus
Maankäyttöpalvelut/kaavoitus
Rakennusvalvonta