

## Poikkeaminen, 734-744-1-143 Iso-Kisko

Kaupunkikehityslautakunta 31.05.2022  
3082/10.03.00.03/2022

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 30 m<sup>2</sup>:n saunarakennuksen ja 96 m<sup>2</sup>:n varastorakennuksen kiinteistölle Hopearanta 734-744-1-143, Kiskoon. Kiinteistöllä on voimassa Kiskon rantayleiskaava. Poikkeamista haetaan rantayleiskaavassa osoitetun kokonais- ja rakennuskohtaisen rakennusoikeuden ylittämiseen.

### Hakijoiden perustelut

Hakijat ovat perustelleet hanketta seuraavasti: 96 m<sup>2</sup> halli tarvitaan veneen, kanoottien 2 kpl, purjelaudan, jollan, mönkijän, ajettavan ruohonleikkurin ja puutarhakalusteiden säilytystä varten. 30 m<sup>2</sup> saunamökki tarvitaan suuren perheen takia, ██████████. ██████████. Rakentaminen ei aiheuta haittaa, koska saunamökin ja hallin rakennuspaikat eivät sijaitse lähellä naapureiden rajaa tai lähellä rantaa.

### Naapurien kuuleminen

Naapurien kuuleminen on suoritettu vireillä olevan rakennuslupahakemuksen yhteydessä kirjeitse siten, että naapureille on lähetetty tieto hankkeesta sekä pienennös asemapiirroksista ja julkisivukuvista. Lupahakemukset liitteineen ovat olleet virka-aikana nähtävissä Salon kaupungin rakennusvalvonnassa. Voidaan todeta, että naapurit ovat tietoisia rakennushankkeesta. Oheiset naapurit on kuultu: 734-744-1-141, 734-744-1-13, 734-744-1-434, 734-744-1-217, 734-744-1-214 ja 734-744-1-97. Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa.

### 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

Kiinteistön kokonaispinta-ala on n. 1,44 hehtaaria. Lomarakennuspaikan (RA) osuus kiinteistön kokonaispinta-alasta on hieman reilu 5 000 m<sup>2</sup> ja loppuosa kiinteistöstä on yleiskaavan mukaista maa- ja metsätalousaluetta (MY). Kyseessä on omarantainen rakennuspaikka Iso-Kisko -nimisen järven rannalla, rantaviivaa on yhteensä n. 123 metriä.

Rakennus- ja huoneistorekisterin perusteella rakennuspaikalla on nykyisin 59 m<sup>2</sup>:n vapaa-ajan asunto, 10 m<sup>2</sup>:n talusrakennus ja 10 m<sup>2</sup>:n vapaa-ajan asunto. Todellisuudessa rekisteriin merkitty 10 m<sup>2</sup>:n vapaa-ajan asunto on saunarakennus. Hakijoiden aikomuksena olisi rakentaa rakennuspaikalle näiden lisäksi 96 m<sup>2</sup>:n kokoinen hallirakennus sekä 30 m<sup>2</sup>:n saunarakennus ja samalla purettaisiin vanha (10 m<sup>2</sup>) saunarakennus.

## **Suojelutilanne**

Kiinteistö sijoittuu Kiskonjoen-Perniönjoen valuma-alueelle, joka on suojeltu. Kiinteistölle ei kohdistu muita erityisiä luontokohteita tai suojeluita.

## **Kaavallinen tilanne ja muut poikkeamisen edellytykset**

### Yleiskaava

Alueella on voimassa Kiskon rantayleiskaava, joka on hyväksytty 19.6.2000. Kiinteistölle on osoitettu yksi loma-asunnon rakennuspaikka (RA) sekä maa- ja metsätalousalue, jolla maisemallisia arvoja ja luonnonarvoja (MY).

Lomarakennuspaikalle (RA) saa rakentaa enintään 150 k-m<sup>2</sup>, josta loma-asunto enintään 100 k-m<sup>2</sup>, saunarakennus enintään 25 k-m<sup>2</sup> ja vierasmaja enintään 25 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa kylmän kevytrakenteisen varastorakennuksen.

Maa- ja metsätalousalueella (MY) ei ole rakennusoikeutta lukuun ottamatta alueelle osoitettuja maatilasaunojen rakennusoikeuksia. Alueelle voidaan sijoittaa lisäksi sellaisten maatilojen omalle maalle maatilasaunoja, joiden talouskeskus on kaava-alueen ulkopuolella.

### **Rakennusjärjestys**

Salon kaupungin rakennusjärjestys on astunut voimaan 1.2.2021. Rakennusjärjestyksen kohdassa 7. on otettu kantaa rakentamiseen ranta-alueella.

### 7.2 Rakentamisen määrä / vapaa-ajan asuminen

Ranta-alueella rakennusten yhteenlaskettu kokonaiskerrosala on enintään 200 m<sup>2</sup>.

- Loma-asunnon kerrosala saa olla enintään 120 m<sup>2</sup>.
- Rantasaunan kerrosala saa olla enintään 30 m<sup>2</sup>.
- Vierasmajan suurin sallittu kerrosala saa olla enintään 40 m<sup>2</sup>.
- Talousrakennuksen kerrosala saa olla enintään 60 m<sup>2</sup>.
- Rakennusten lukumäärä saa olla enintään neljä, yli 6000 m<sup>2</sup> rakennuspaikoilla enintään viisi.

### 7.3 Rakentamisen sijoittuminen

Rakennettaessa ranta-alueella tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja värytykseen.

Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja rakennusten sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy.

Rantaetäisyydet mitataan keskiveden mukaisesta rantaviivasta tai kiinteistön rajana olevasta rantaviivasta.

Asuin- tai lomarakennus ja vierasmaja sekä yhdistetty sauna- ja vierasmaja:

Kerrosala	Vähimmäisetäisyys rannasta
• enintään 120 m <sup>2</sup>	20 m
• yli 120 m <sup>2</sup>	30 m

Talousrakennukset ja rakennelmat:

Kerrosala	Vähimmäisetäisyys rannasta
-----------	----------------------------

- enintään 30 m<sup>2</sup> 20 m
- yli 30 m<sup>2</sup> 30 m

### **Poikkeamisen edellytykset 171 §**

Poikkeaminen ei saa:

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

Kiskon rantayleiskaava sallii lomarakennuspaikalle yhteensä enintään 150 m<sup>2</sup>, josta loma-asunto enintään 100 m<sup>2</sup>, saunarakennus enintään 25 m<sup>2</sup> ja vierasmaja enintään 25 m<sup>2</sup>. Lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa kylmän kevytrakenteisen varastorakennuksen. Hakijoiden aikomuksena on rakentaa 30 m<sup>2</sup>:n saunarakennus ja 96 m<sup>2</sup>:n varastorakennus. Kiinteistöllä on ennestään 59 m<sup>2</sup>:n vapaa-ajan asunto, 10 m<sup>2</sup>:n talusrakennus ja 10 m<sup>2</sup>:n saunarakennus, joka on tarkoitus purkaa.

Uusi saunarakennus on sijoitettu asemapiirrookseen noin 20 metrin etäisyydelle Iso-Kisko -järven puoleisesta kiinteistörajasta. Hallirakennuksen ja rannan välistä etäisyyttä ei ole merkitty asemapiirrookseen, mutta karttatarkastelun perusteella se täyttää vaaditun 30 metrin etäisyyden. Rakennukset sijoittuvat rantayleiskaavan mukaiselle loma-asunnon rakennuspaikalle.

Kiskon rantayleiskaavassa saunan kerrosalaksi on määritetty enintään 25 m<sup>2</sup>. Kaupungin rakennusjärjestyksessä kaavoittamattomien rakennuspaikkojen saunan rakennusoikeudeksi on määritelty enintään 30 m<sup>2</sup>. Koska rantayleiskaavassa määritelty saunan rakennusoikeus on verrattain pieni, poikkeamisen myöntäminen on perusteltua yhdenvertaisuusnäkökulmasta tarkasteltuna.

Kiskon rantayleiskaavassa todetaan, että rakennuspaikalle saa rakentaa kylmän kevytrakenteisen varastorakennuksen. Rantayleiskaavassa talusrakennuksen kokoa ei ole virallisesti määritetty. Rakennusvalvonnan ja kaavoituksen vakiintuneen käytännön mukaan kylmä kevytrakenteinen varastorakennus saa olla kerrosalaltaan enintään 50 m<sup>2</sup>. Käytäntö on muodostettu siitä, kun rakennusjärjestyksen ranta-alueen kokonaisrakennusoikeudesta vähennetään Kiskon rantayleiskaavan kokonaisrakennusoikeus (200 m<sup>2</sup> - 150 m<sup>2</sup> = 50 m<sup>2</sup>). Mikäli kylmä varastorakennus on tätä suurempi, varastorakennus lasketaan kerrosalaan ja vie siten rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeutta. Näin ollen 96 m<sup>2</sup>:n varastorakennuksen toteuttaminen rajoittaa jatkossa loma-asunnon laajennusmahdollisuuksia sekä vierasmajan rakentamista.

Rakennushankkeiden myötä kiinteistön kokonaisrakennusoikeudeksi muodostuisi yhteensä 195 m<sup>2</sup>. Kokonaisrakennusoikeus ei ylitä rakennusjärjestyksen sallimaa maksimia, jonka mukaan ranta-alueella rakennusten yhteenlaskettu kokonaiskerrosala saa olla enintään 200 m<sup>2</sup>. Rantayleiskaavojen rakennusoikeuksien tarkistaminen ja ajantasaistaminen tapahtuu pääsääntöisesti muuttamalla kaavaa. Yksittäisessä tapauksessa kaavasta voidaan poiketa, jos poikkeamiseen on riittävät perusteet. Voimassa oleva rakennusjärjestys ja kiinteistön koko (n. 1,44 hehtaaria, josta RA:n osuus reilu 5 000 m<sup>2</sup>) puoltavat poikkeamista rantayleiskaavan mukaisen rakennusoikeuden ylittämisestä. Rakennusten kappalemäärä pysyy neljässä. Rakennukset soveltuvat haetulle paikalle ja kiinteistöllä ei ole erityisiä luontoarvoja tai suojeltavia kohteita. Hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Rakennuspaikalle ei kohdistu erityisiä luontokohteita. Hanke ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Kiinteistöllä ei ole tiedossa 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 aikomuksena on rakentaa 30 m<sup>2</sup>:n saunarakennus ja 96 m<sup>2</sup>:n varistorakennus olemassa olevalle lomarakennuspaikalle. Kiinteistön kokonaisrakennusoikeudeksi muodostuisi yhteensä 195 m<sup>2</sup>. Kiinteistön kokonaisrakennusoikeus ei ylitä rakennusjärjestyksen sallimaa rakennusten yhteenlaskettua kokonaiskerrosalaa 200 m<sup>2</sup>. 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 171 §:n mukaisen poikkeamisen rakentaa enintään 30 m<sup>2</sup>:n saunarakennuksen ja ja 96 m<sup>2</sup>:n varistorakennuksen kiinteistölle Hopearanta 734-744-1-143, Kiskoon. Ehtona on, että vanha saunarakennus tulee purkaa viimeistään loppukatselmukseen mennessä. Saunarakennuksessa ei saa olla keittiövarustusta.

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