

Poikkeaminen, 734-782-6-92 Särkisalo

Kaupunkikehityslautakunta 23.08.2022
4058/10.03.00.03/2022

Valmistelija

maankäyttöinsinööri Lotta Peltö-Timperi, lotta.pelto-timperi@salo.fi, 02 778 5111.

Hakemus ja hanke

██████████ on anonut poikkeamista saada käyttää vapaa-ajan asuinrakennuksen rakennuspaikkaa pysyvän asunnon rakennuspaikkana kiinteistöllä Mäyrävaara 734-782-6-92, Kaukassalon kylässä Särkisalossa. Kiinteistöllä on voimassa Särkisalon rantayleiskaava, jossa rakennuspaikka on osoitettu lomarakennuspaikkana (RA).

Hakijan perustelut

Hakija on perustellut hakemusta muun muassa seuraavasti; Ei tarvetta lisärakentamiselle. 09.06.2022 katselmoitu vapaa-ajan rakennus on rakennettu noudattaen uusimpia omakotitalojen rakennusmääräyksiä mukaan lukien LVI -määräykset. Haluan muuttaa Särkisaloon pysyvästi. ██████████

██████████ . Noin 5 km etäisyys koulusta ja päiväkodista ei haittaa täällä asumista.

Vapaa-ajan asunto on laajennettu vuonna 1973 rakennetusta kesämökistä. LVI -asiat on toteutettu alueen vaatimalla tavalla eikä rakentamisesta aiheudu ranta- eikä suojelualueelle haittaa. Vapaa-ajan asunnon talvieristys ylittää omakotitalolta vaadittavan eristyksen. Luonnonsuojelualue Särkisalon kalliot rajoittuu tontin koilliskulmaan. Muu osa tontista ei ole suojeltua.

Naapurien kuuleminen

Hakija on kuullut seuraavat naapurit: 734-782- 6-110, 734-782-6-97 ja 734-782-6-1. Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta.

Esityslistan liitteet

- ympäristökartta
- asemapiirustus
- kaavaote
- julkisivukuva

Toimivalta asiassa

Toimivalta asiassa on kaupunkikehityslautakunnalla 1.4.2016 voimaantulleen maankäyttö ja rakennuslain muutoksen (171 § MRL 2016/196) ja hallintosäännön perusteella.

Rakennuspaikka ja nykytilanne

Rakennuspaikka sijaitsee Särkisalossa ██████████ varrella. Kiinteistön pinta-ala on n. 7990 m². Kiinteistö on omarantainen ja rantaviivan pituus on n. 60 metriä.

Rakennus- ja huoneistorekisterin perusteella kiinteistöllä on 113 m²:n kokoinen vapaa-ajan asunto. Alkuperäinen vapaa-ajan asunto on valmistunut vuonna 1973 ja laajennusosa rakennukseen on loppukatselmoitu kesäkuussa 2022. Asemapiirroksen perusteella rakennuspaikalla on loma-asunnon lisäksi 11 m²:n liiteri ja 9 m²:n talousrakennus.

Kiinteistön vesihuolto on järjestetty kiinteistökohtaisin menetelmin. Mustat jätevedet johdetaan umpisäiliöön ja harmaat vedet imeytetään harmaavesisuodattimen kautta maastoon. Kiinteistöllä on oma porakaivo. Rakennuspaikalle on olemassa pääsytie.

Rakennuspaikalta on matkaa lähimpään alakouluun n. 4 kilometriä ja päiväkotiin n. 3,5 kilometriä. Särkisalon kyläkauppaan on matkaa 3,4 kilometriä, Perniön taajamaan on matkaa n. 14,5 kilometriä ja Salon keskustan monipuolisiin palveluihin on matkaa n. 37 kilometriä.

Suojelutilanne

Kiinteistön lounaiskulmaan sijoittuu Natura-aluetta sekä Klintinmäen arvokasta kallioaluetta. Näiden lisäksi kiinteistön kaakkoiskulmaan kohdistuu hyvin pieni ala pohjavesialuetta. Alla tarkemmat kuvaukset kohteista.

- Natura-alue (Särkisalon kallioid kohdenumero 627M)
Kaukassalon Klintinmäki on komean massiivinen kallioalue, joka koostuu syvien välinotkelmien erottamista jyrkänteisistä kallioselänteistä.
- Klintinmäki on arvoluokan 2 kallioalue, joka koostuu syvien välinotkelmien erottamista jyrkänteisistä kallioselänteistä. Maisemalliset ja biologiset arvot ovat erittäin merkittävät. Eteläreunan jyrkänteet erottuvat edukseen. Jyrkänteiden ja vaihtelevan topografian johdosta geomorfologiset arvot ovat merkittäviä. Kivilajeiltaan alue on edustava. Amfiboliitin ohella on hienorakeista kvartsi-maasälpäliusketta, jonka välikerroksina esiintyy rapautunutta kalkkisilikaattigneissiiä. Kasvillisuuteen kuuluu vaateliaita ja uhanalaisia lajeja, kuten seinäraunioinen.
- Kruopinnummen 2-luokan pohjavesialue.

Kaavallinen tilanne ja muut poikkeamisen edellytykset

Yleiskaava

Kiinteistöllä on voimassa Särkisalon rantayleiskaava, joka on tullut voimaan 26.3.2003. Kiinteistölle on osoitettu yksi lomarakennuksen rakennuspaikka (RA) ja tämän lisäksi kiinteistön takaosassa on hieman maa- ja metsätalousaluetta, jolla on ympäristöarvoja / ulkoilun ohjaamistarvetta (MU). Alla tarkemmat kaavamääräykset.

- Loma-asunnon rakennuspaikka (RA)
Alle 10 000 m² kokoisella rakennuspaikalla rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 200 kerros-m².

Rakennusten enimmäiskoot ovat:

- loma-asunto 120 kerros-m²
- vierasmaja 30 kerros-m²
- sauna 30 kerros-m²
- kokonaisrakennusoikeuden puitteissa muita talousrakennuksia

- Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on ympäristöarvoja ja/tai ulkoilun ohjaamistarvetta (MU)
Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueelle ei saa sijoittaa rakentamista, lukuunottamatta maa- ja metsätalouden sekä kalastuselinkeinon rakennuksia. Erityistä huomiota on kiinnitettävä rantamaisemien, geologisesti arvokkaiden harjumuodostumien ja -maisemien, kallioalueiden, suoluonnon, rantakosteikkojen sekä luonnontilaisten lehtojen vaalimiseen. Rantametsiä ja lakialueita tulisi käsitellä Metsäkeskus Tapion metsänhoitosuosituksen mukaisesti ja siten, että kiinnitetään erityistä huomiota maiseman luonnonmukaisuuteen.

Poikkeamisen edellytykset 171 §

Poikkeaminen ei saa:

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

Hakija on anonut poikkeamislupaa saada käyttää vapaa-ajan asuinrakennuksen rakennuspaikkaa pysyvän asunnon rakennuspaikkana. Vapaa-ajan asuntoon on hiljattain tehty laajennus ja hakijan mukaan rakennus täyttäisi vakituisen asuinrakennuksen vaatimukset. Hakija on hakemuksessaan perustellut hanketta kattavasti.

Vapaa-ajan asunto on kerrosalaltaan 113 m²:n kokoinen ja tämän lisäksi pihapiirissä on 11 m²:n liiteri sekä 9 m²:n talousrakennus. Kiinteistön kokonaisrakennusoikeus on 133 m². Tämän hankkeen yhteydessä ei ole esitetty tarvetta lisärakentamiselle.

Rakennuspaikan vesihuolto on järjestetty kiinteistökohtaisin menetelmin. Rakennuspaikalle on olemassa pääsytie. Rakennuspaikalta on kohtuullinen matka peruspalveluihin kuten päivittäistavarakauppaan n. 3,4 km, alakouluun 4 km ja päiväkotiin 3,5 km. Rakennuspaikka soveltuu sijainniltaan ja muilta ominaisuuksiltaan vakituiseseen asumiseen. Rakennuslupavaiheessa varmistetaan vielä, että rakennus täyttää vakituisen asunnon kriteerit. Hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Kiinteistön lounaiskulmaan sijoittuu Natura-aluetta sekä Klintinmäen arvokas kallioalue. Lisäksi kiinteistön kaakkoiskulmaan kohdistuu hyvin pieni alue Kruopinnummen pohjavesialuetta. Poikkeamisessa on kyse vapaa-ajan asuinrakennuksen käyttötarkoituksen muutoksesta vakituisiksi asunnoksi. Tämän muutoksen yhteydessä ei ole tarkoitus lisärakentaa. Hankkeen ei katsota aiheuttavan haittaa alueen erityisille luontoarvoille. Poikkeaminen 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.

Rakennuspaikalle ei ole haettu lisärakentamista tämän hankkeen yhteydessä. Vesihuolto on järjestetty kiinteistökohtaisin menetelmin. 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 vapaa-ajan asuinrakennuksen rakennuspaikkaa pysyvän asunnon rakennuspaikkana kiinteistöllä Mäyrävaara 734-782-6-92, Kaukassalon kylässä Särkisalossa.

Rakennuslupaa tulee hakea kahden vuoden kuluessa tämän päätöksen voimaantulosta.

Kaupunkikehityslautakunnan myöntämästä käyttötarkoituksen muutoksesta ranta-alueella myönteinen maksu on 1155 € (ja kielteinen 285 €), kaupunkikehityslautakunnan 8.10.2019 § 198 hyväksymän taksan mukaisesti.

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Tiedoksianto

Asianosainen
Varsinais-Suomen ELY-keskus
Maankäyttöpalvelut/kaavoitus
Rakennusvalvonta