

Poikkeaminen, 734-605-4-3 Mutainen

Kaupunkikehityslautakunta 13.09.2022
3285/10.03.00.03/2022

Valmistelija

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

Hakemus ja hanke

██████████ ovat hakeneet poikkeamista aikomuksenaan rakentaa 158 m²:n konesuojan/varastorakennuksen kiinteistölle Rantamaja 734-605-4-3 Mutaisten kylään. Suunniteltu rakentaminen sijoittuu Perniö Kirjakkala-Mutainen osayleiskaavan mukaiselle maa- ja metsätalousalueelle (M).

Hakijoiden perustelut

Hakijat ovat perustelleet hanketta muun muassa seuraavasti; Konesuojan/varastorakennuksen rakentaminen Rantamaja nimiselle tilalle asemapiirroksen osoittamassa laajuudessa ja paikassa. Palvelee tontin metsän- ja puutarhan hoitoa. Mahdollistaa puuvaraston purkamisen pois läheltä rantaa. Rakennus tulee alueelle, josta se ei näy kummallekaan naapurille. Lähellä oleville rakennuksille se näkyy mutta alue tulee siistiytymään. Koneiden määrä tontilla tulee kasvamaan jo tehtyjen hankintojen myötä. Koneiden varastointi siistii aluetta. Rakennuksella ei ole haitallisia vaikutuksia ympäristöön.

Toinen hakijoista on toimittanut sähköpostitse lisäperusteita 11.7.2022 asian valmistelijalle, siinä todetaan mm. seuraavaa; ehdotuksena on, että varasto/autotalli sijoitetaan - idän puoleiselle rajalle (pyykit 43-2) 4 m rajasta - etelän puoleiselle rajalle (pyykit 43-111) min. 4 m rajasta. Rajalinja ei ole 90 asteen kulmassa idän puoleisen rajalinjan kanssa eli rakennuksen idänpuoleisin kulma tulee enemmän kuin 4m rajasta.

Lähtökohtaisena ajatuksena on ollut myös, että rakennus sijoitetaan siten, että se on vähiten näkyvässä naapureille tai kenellekään muulle alueella kulkevalle. Rakennuksen ei pitäisi häiritä ketään.

Rakennuspaikka on haastava suurien korkeuserojen vuoksi. Rajapyykkien 43-1 (ristikulmat) korkeusero on noin 10 m. Alun perin olimme suunnitelleet hieman pidempää ja leveämpää rakennusta, mutta suurien korkeuserojen vuoksi kavensimme ja lyhensimme rakennusta. Pelkkä rakennus mahtuu tontille, vaikka sitä siirretään ██████████ esittämän mukaisesti, mutta rakennuksen käyttö eli piha-alue muuttuu käytöltä hankalammaksi mitä kauemmas itäpuolen rajasta rakennus asemoidaan.

Mielestäni varoetäisyyttä on riittävästi ██████████ määrittelemään lehtoon, 4m Rantamaja tilan puolella ja 16m Hannunpelto tilan puolella. En näe syytä, että siirtäisimme asemapiirroksessa olevaa rakennusta itärajan puolella 5m:n päähän rajasta nykyisen 4m:n sijaan. Kosteudenhallinnan kannalta tulen kaivattamaan ojan rajalinjaa 43-2 pitkin. Eteläpuolella vaatimus rajasta rakennukseen on 5m. Rajan takana on 5m:n kaistale maata (734-605-4-42), johon ei ole tilaa tai mahdollisuutta rakentaa mitään. Alue on heinittynyttä peltoa. Sama peltomaisema jatkuu myös tämän 5m:n kaistaleen takana (734-605-4-53). Asemoimme varasto/autotallirakennuksen 4-5m:n päähän rajasta, koska idän- ja etelän puoleiset rajalinjat eivät ole 90 asteen kulmassa Rantamaja tilalla.

Olemme hankkineet vuosien varrella erilaista puutarha- tai metsänhoitoon tarkoitettua kalustoa, joka vaatii säilytyspaikan. Varasto/autotalli on

ensimmäinen askel siihen suuntaan, miten Rantamaja tilan kehittäminen jatkuu. Ajatuksemme on tulevaisuudessa rakentaa Rantamaja tilalle ympärivuotiseen, omaan käyttöön tarkoitettu päärakennus. Tämä vaatii käyttöturvemuutoksen jne.

olen esittänyt myös toisen vaihtoehdon koneiden varastointiin eli siirrettävät kontit ja/tai pressuhallit. Tämä ratkaisu on kannaltani huomattavasti halvempi. Mutta näen poikkeus/rakennuslupa menettelyn varasto/autotalli uudisrakennukselle Rantamaja tilalle meidän, naapuruston ja kaupungin kannalta parempana vaihtoehtona.

Naapurien kuuleminen

Hakijat ovat kuulleet seuraavat naapurit: 734-605-4-35, 734-605-4-54 ja 734-605-4-28. Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa.

Kaupunki on kuullut kirjeitse kiinteistöt 734-605-4-26, 734-605-4-34 ja 734-605-4-42. Naapurilla ei ollut huomautettavaa hankkeesta.

Esityslistan liitteet

- ympäristökartta
- asemapiirustus
- kaavaote
- julkisivukuvat

Toimivalta asiassa

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

Rakennuspaikka ja nykytilanne

Hakijat ovat 20.10.2021 yhdistäneet kiinteistöt 723-605-4-27 ja 734-605-4-56, jonka myötä kiinteistötunnus on nykyisin 734-605-4-3. Kiinteistöllä on maa-alaa n. 4590 m² ja vesialuetta n. 970 m². Kiinteistöllä on omaa rantaviivaa n. 42 metriä.

Rakennus- ja huoneistorekisterin perusteella kiinteistöllä on nykyisin 26 m² vapaa-ajan asunto ja 21 m² saunarakennus. Asemapiirroksen perusteella näiden lisäksi on pieni varastorakennus ja grillikatos. Hakijoiden aikomuksena on rakentaa ylemmäs rinteeseen 158 m²:n konesuoja/varastorakennus yleiskaavan mukaiselle maa- ja metsätalousalueelle.

Suojelutilanne

Kiinteistö sijoittuu valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle. Lisäksi Perniö Kirjakkala-Mutainen osayleiskaavassa on osoitettu ohjeellinen luo - alueen rajaus maa- ja metsätalousalueelle (M).

Lausunto

Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen ympäristö ja luonnonvarat -vastuualueen, luonnonsuojelu yksiköltä saatiin sähköpostitse 16.6.2022 oheinen kommentti uudisrakentamisesta. Kommentti perustuu maastokäyntiin kohteessa.

Kirjakkala-Mutainen alueen yleiskaavan luo-rajaus on kaavan mukaan ohjeellinen. Kasvillisuusselvityksen perusteella luo-rajaus kiinteistöllä 734-605-4-3 ja sen läheisyydessä turvaa arvokkaan lehtokohteen luontoarvoja. Lehtokohde ei ulotu kiinteistölle 734-605-4-3 vaan rajoittuu rinteeseen välittömästi kiinteistön itäpuolelle. Kiinteistön 734-605-4-3 eteläosassa on aikaan lehdosta raivattua peltoa, jota on sittemmin osittain metsitetty. Rakennusta rakennettaessa on varmistuttava, että mahdolliset luiskaukset ym. luontoympäristöä muokkaavat toimet pysyvät kiinteistön 734-605-4-3 puolella, sillä lehtoalue, johon muutoksia ei saa kohdistua, alkaa

välittömästi kiinteistörajan takaa. Mikäli mahdollista, voisi uudisrakennusta siirtää hieman kauemmas kiinteistön itärajasta, jolloin vielä luonnontilaisen kaltaisena säilyneen lehtorinteen ja uudisrakennuksen väliin olisi mahdollista jättää tai istuttaa suojapuustoa. Kiinteistöllä ei tule tehdä sellaisia maanmuokkaus- tai rakennustoimia, jotka muuttaisivat viereisen lehtokohteen vesitaloutta. Koska kiinteistöllä 734-605-4-3 ei ole niitä luontoarvoja, joiden säilyttämiseksi ohjeellinen luo-rajaus on annettu, esitetyn rakennussuunnitelman toteuttaminen edellä mainituin ohjein ei vaaranna lehtoalueen luontoarvojen säilymistä.

Kaavallinen tilanne ja muut poikkeamisen edellytykset

Maakuntakaava

Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmässä kiinteistö sijoittuu maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle (M). Merkinnällä osoitetaan pääasiassa maa- ja metsätaloukseen tarkoitettuja alueita. Alueita voidaan käyttää harkitusti myös haja-asutusluonteiseen pysyvään tai loma-asutukseen.

Suunnittelumääräyksen mukaan olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajenukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti haittaamatta, sekä maisema- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.

Lisäksi alue on maiseman kannalta tärkeä alue. Maisema-arvojen tulee olla lähtökohtana alueelle laadittaville suunnitelmille ja toimenpiteille. Suunnitelmien ja toimenpiteiden alueella tulee olla maiseman arvoja turvaavia ja edistäviä ja ottaa huomioon maiseman ja kulttuuriympäristön ominaispiirteet. Maisemaan vaikuttavien suunnitelmien ja hankkeiden (korkeiden rakennelmien) yhteydessä maisemavaikutukset tulee erikseen arvioida. Rakentamisen manneralueella tulee kohdistua aukeamien reunoille olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen ja edistää peltojen, niittyjen ja muiden avoimien maisematilojen säilymistä. Rakentamisen rannikolla ja saaristossa tulee olla alueen kulttuuriperintöön tukeutuvaa.

Suunnitelmien ja toimenpiteiden alueella tulee olla maiseman arvoja turvaavia ja edistäviä. Rakentamisen tulee kohdistua aukeamien reunoille olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen. Suunnittelu- ja rakentamistoimenpitein tulee edistää peltojen, niittyjen ja muiden avoimien maisematilojen säilymistä.

Yleiskaava

Kiinteistöllä on voimassa Perniö Kirjakkala-Mutainen osayleiskaava v. 2010, joka on tullut voimaan 2.6.2005. Kiinteistölle on osoitettu yksi lomarakennuspaikka (RA). Rakennuspaikan vähimmäiskoon tulee olla 3000 m² ja rannalla sijaitsevalla rakennuspaikalla tulee olla rantaviivaa vähintään 50 m. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden lomarakennuksen ja samaan pihapiiriin yhden vierasmajan, joiden yhteenlaskettu kerrosala on enintään 120 m². Vierasmaja saa olla kerrosalaltaan enintään 25 m². Lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa kerrosalaltaan enintään 25 m²:n suuruisen saunan ja yhden kerrosalaltaan enintään 30 m²:n suuruisen talousrakennuksen. Mikäli vanha rakennuspaikka on pinta-alaltaan alle 3000 m² saa rakennuspaikalle rakentaa yhden lomarakennuksen ja yhden talousrakennuksen, joiden yhteenlaskettu kerrosala on enintään 100 m². Lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa kerrosalaltaan enintään 25 m² suuruisen saunarakennuksen. Loma-asunto ja talousrakennus on sijoitettava vähintään 25 m:n päähän rantaviivasta ja sauna vähintään 15 m:n päähän rantaviivasta.

Tämän lisäksi kiinteistölle on osoitettu maa- ja metsätalousaluetta (M). Mikäli alueelle sallitaan maa- ja metsätalouteen kuulumaton asunto- tai loma-asuntorakentaminen, tulee rakennuspaikan koon olla vähintään 1 ha. Metsänreunat tulee maisemakuvallisin perustein jättää rakentamatta.

Maa- ja metsätalousalueella on ohjeellinen luo -aluerajaus. Ohjeellinen luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alueen ominaispiirteet tulee säilyttää.

Rakentamisen sopeuttaminen ympäristöön

Rakennusten on sijoitukseltaan, muodoltaan, materiaaleiltaan ja väriykseltään sopeuduttava rakennuskantaan ja maisemaan turmelematta luonnonarvoja. Rakennettavat tiet ja yhdyskuntateknisen huollon verkostot tulee sopeuttaa ympäristöön sekä sijainniltaan että rakenteiltaan.

Poikkeamisen edellytykset 171 §

Poikkeaminen ei saa:

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

Hakijat ovat anoneet poikkeamislupaa saada rakentaa 158 m²:n konesuojan/varastorakennuksen eli talousrakennuksen Perniö Kirjakkala-Mutainen osayleiskaavan mukaiselle maa- ja metsätalousalueelle (M). Kyseiselle maa- ja metsätalousalueelle ei ole suoranaisesti osoitettu osayleiskaavassa rakennusoikeutta, joten rakennushanke tulee harkita poikkeamispäätöksen kautta. Maa- ja metsätalousalueeksi määritetyn alueen pinta-ala on n. 2200 m². Päätöksenteko perustuu tapauskohtaiseen harkintaan.

Hakijat ovat toimittaneet asemapiirroksen poikkeamishakemuksen kanssa ja se on päivätty 23.5.2022. Toinen hakijoista on toimittanut sähköpostitse lisäperusteita 11.7.2022 ja esittänyt niissä, että varastorakennusta tulisi vielä asemoida toisin, jotta se soveltuu maaston muotoihin paremmin. Perusteluiden mukaan rakennus tulisi sekä idän- että etelänpuoleisesta kiinteistörajasta 4 metrin etäisyydelle. Päivitettyä asemapiirrosta ei ole toimitettu maankäyttöpalveluihin, eli sitä ei ole ollut käytettävissä poikkeamispäätöstä valmisteltaessa. Rakennuslupavaiheessa asemapiirros on päivitettävä, mikäli talousrakennus aiotaan sijoittaa toisin kuin 23.5.2022 asemapiirroksessa on esitetty. Mikäli rakennuslupavaiheessa talousrakennus sijoitetaan lähemmäksi kuin 5 metriä naapureiden kiinteistörajasta, tulee kyseisiltä rajanaapureilta saada rakennuslupavaiheessa erillinen suostumus tähän.

Hakijat ovat omien sanojensa mukaan hankkineet puutarha- tai metsänhoitoon tarkoitettu kalustoa, jotka tulisi saada katettuun suojaan. Hakijat ovat perustelleet asian valmistelijalle tarvetta suurelle talousrakennukselle myös sillä, että heillä on tulevaisuudessa aikomus hakea kiinteistölle käyttötarkoituksen muutosta vakituiseen asumiseen. Puhelimitse hakijan ja asian valmistelijan välillä käytyjen puhelinkeskustelujen perusteella kulku kiinteistölle tapahtuisi jatkossa lännenpuoleisen [REDACTED] yksityistien kautta. Kiinteistölle suunniteltu 158 m²:n konesuoja/ varastorakennus on kooltaan ja muodoltaan melko massiivinen. Toisaalta talousrakennuksen myötä puutarha- tai metsänhoitoon hankittu kalusto saadaan rakennuksen suojaan ja alue olisi sen myötä jatkossakin siisti. Suunniteltu rakentaminen sijoittuu osayleiskaavan mukaiselle maa- ja metsätalousalueelle (M) ja kauemmas varsinaisesta rantaan rajoittuvasta lomarakentamisesta. Enintään 158 m²:n konesuoja/varastorakennuksen rakentamista voidaan pitää tässä tapauksessa perusteltuna. Hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kommentti hankkeeseen oli sinänsä puoltava. Arvokas lehtoalue ei sijoitu kiinteistön 734-605-4-3 alueelle, jolle poikkeamista on haettu. 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 tarkoituksena on rakentaa 158 m²:n talousrakennus. Konesuoja/varastorakennus on kooltaan melko massiivinen, se on kuitenkin pyritty sopeuttamaan materiaaleiltaan ja väriykseltään ympäristöönsä ja alueen maisemaan mahdollisimman luontevasti. Suunniteltu talousrakennus on julkisivuiltaan asiallisen näköinen. 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 158 m²:n konesuojan/varastorakennuksen kiinteistölle Rantamaja 734-605-4-3 Mutaisten kylään. Mikäli rakennus sijoitetaan lähemmäksi kuin 5 metriä kiinteistörajoista, tulee naapureilta saada erillinen suostumus rakennuslupavaiheessa.

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