

Poikkeaminen 734-536-1-1 Angelniemi

Kaupunkikehityslautakunta 31.01.2023
5260/10.03.00.03/2022

Valmistelija

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

Hakemus ja hanke

██████████ on hakenut poikkeamista aikomuksenaan rakentaa enintään 30 m²:n tilasaunan kiinteistölle Valttila 734-536-1-1 Kokkilaan. Kiinteistön hallintaoikeudesta on annettu erillinen selvitys.

Kiinteistöllä on voimassa Halikon rantayleiskaava, jossa ranta-alue on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaisena alueena (M3).

Hakijan perustelut

Hakija on perustellut hanketta mm. seuraavasti: Tila ollut olemassa jo 1200-luvulta, suvullamme 1800-luvun lopulta alkaen. Perheemme omistuksessa ja maa- ja metsätalouskäytössä vuodesta 1980. Pellot (32 ha) ovat viljanviljelyssä ja työt tehdään omin voimin. Valtaosa pelloista (22 ha) sijaitsee talon ja peltoja halkovan Vartsalantien meren puolella. Tänä vuonna valmistuu tilan merenrannan ruovikkoon vedenjätömaalle ja vesialueellemme monimuotoisuuskosteikko, jonka toteutus suunnitelma on liitteenä. Varsinais-Suomen Ely-keskus on hyväksynyt suunnitelman 2.12.21 ja myöntänyt sen perustamiseen rahoitussuunnitelman mukaisen avustuksen. Työt aloitettiin joulukuussa ja valmistuvat tänä vuonna. Tämän jälkeen tehdään ympäristösopimus kosteikon hoidosta. Sisältää mm: altaiden puhdistusruoppaus/-imu, ruovikon niitto ja niittojätteen poisto, vaikutuksen seuranta vedenlaatuun ja pieneliötoimintaan omana ja ulkopuolisena tutkimuksena, luonnon monimuotoisuuden kehitysseuranta. Talon uimaranta on ruopattu kolme vuotta sitten vesialueemme ruovikkoon ja läjitysmaa on tasoitettu vesijätömaalle uimarannan ja entisen rantaviivan väliselle alueelle uudeksi 30 m leveäksi ranta-alueeksi. Laituri ja uima-alueen hiekoitus tänä kesänä.

Sauna tehostaa ja rytmittää työn tekemistä oleellisesti rantapelloilla sekä ajallisesti ja toiminnallisesti. Koko päivän työrupeama voidaan tehdä yhtäjaksoisesti ilman päärakennuksella käyntejä ja Vartsalantien ylityksiä (tien ylitys vaatii kumpareesta johtuen erityistä varovaisuutta koneilla ylitettäessä näkyvyyden ja ajettavuuden suhteen). Kosteikon myötä rannan ja koko ranta-alueen merkitys korostuu ja työmäärä ja toimeliaisuus siellä lisääntyy. Rannan virkistyskäyttö lisääntyy uuden uimarannan ja laiturin sekä kosteikon johdosta. Kosteikon halki kulkeva huolto- ja virkistysreitti mahdollistaa puolen kilometrin lenkipolun. ██████████

Saunan yhteydessä oleva varasto toimii säilytyspaikkana kosteikkotarvikkeille, työvälineille, pientavaroille, ranta- ja venetarvikkeille, työ- ja vaihtovaatteille. Saunan sijainti on 30 m rannasta, rantaviivan keskellä koivikon yhteydessä, kosteikkojen välissä. Avoveden reunalla uima-aluetta lukuun ottamatta kasvaa ruovikko koko rantaviivan pituudelta sulauttaen saunaa maisemaan. Merenpuolella on lisäksi jonkun matkaa tilan vesialuetta.

Sauna ja sen yhteydessä oleva varasto tuo toimivan tukipisteen rantaan!

- Puhdistautuminen: Meri – suihku – löyly – vaatteiden vaihto
- Saniteettitarve: WC
- Taukotila: Lepo - välipala – juoma – kosteikkohavaintojen analysointi
- Varasto: Kosteikkotarvikkeet - työvälineet – pientavara – työ- ja vaihtovaatteet – ranta- ja venetarvikkeet

- Etäisyys päärakennuksesta rantaan 700 m

Naapurien kuuleminen

Kaupunki on kuullut kirjeitse seuraavat naapurit: 734-448-2-45, 734-448-1-106, 734-536-1-36, 734-448-1-130, 734-448-1-129 ja 734-448-1-128.

Naapureilla ei ollut huomautettavaa hankkeesta.

Esitelylistan liitteinä

- ympäristökartta
- asemapiirustus
- kaavaote
- julkisivukuvat
- kosteikon toteutussuunnitelma

Rakennuspaikka

Valttilan tilan kokonaispinta-ala on n. 172,67 hehtaaria, josta maapinta-ala on n. 104,84 ha ja vesipinta-ala n. 67,83 ha. Rakennus- ja huoneistorekisterin perusteella Valttilan tilalla on nykyisin 360 m²:n omakotitalo sekä 77 m²:n sivuasunto/omakotitalo ja 30 m²:n saunarakennus. Näiden lisäksi samassa pihapiirissä on 648 m²:n maa- metsä- ja kalatalouden rakennus.

Valttilan tilan päärakennus ja sen pihapiirissä olevat talousrakennukset sijaitsevat Vartsalantien pohjoispuolella. Kyseiseltä alueelta on Halikon rantayleiskaava jätetty vahvistamatta eli tilan päärakennukset sijaitsevat kaavattomalla alueella.

Hakijan tarkoituksena on rakentaa enintään 30 m²:n kokoinen tilasauna meren rantavyöhykkeelle n. 700 metrin etäisyydelle tilakeskuksesta. Asemapiirroksen saunarakennus on sijoitettu n. 30 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Rantavyöhyke kuuluu suurelta osin Halikon rantayleiskaavan piiriin.

Kaavallinen tilanne ja muut poikkeamisen edellytykset

Yleiskaava

Valttilan tilalla on voimassa vain osittain Halikon rantayleiskaava, joka on tullut voimaan 7.1.1998. Ranta-alue on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaisena alueena (M3). Alueelle ei saa rakentaa loma-asuntoja. Alueen lomarakennusoikeus on kiinteistökohtaisesti siirretty RA - alueille. Lisäksi rantaan on osoitettu vesiliikenteen alue (LV). Alue on tarkoitettu yksityisessä käytössä olevaa venevalkamaa varten.

Suojelutilanne

Kiinteistö sijoittuu valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle. Kiinteistölle ei kohdistu erityisiä luontokohteita.

Poikkeamisen edellytykset 171 §

Poikkeaminen ei saa:

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

Hakija on anonut poikkeamista saada rakentaa enintään 30 m²:n saunarakennuksen meren rantavyöhykkeelle. Alueella on voimassa Halikon rantayleiskaava, jossa alue on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaisena alueena (M3). Varsinainen Valttilan tilan tilakeskus (päärakennus ja talousrakennukset) sijaitsevat Vartsalantien varrella noin 700 metrin etäisyydellä nyt suunnitteilla olevasta tilasaunasta.

Asemapiirroksen saunarakennus on sijoitettu n. 30 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Rakennuslupavaiheessa tulee vielä kiinnittää huomiota saunarakennuksen korkeusasemaan. Jätevedet on tarkoitus johtaa umpisäiliöön ja harmaatvedet suodatinkaivon kautta kivojaan.

Ranta-alueella kasvaa rantakasvillisuutta, jonka suojaan rakennus sijoittuu. Suunniteltu rakentaminen soveltuu ympäröivään rantamaisemaan ja ympäristöön. Ranta-alueen kasvillisuutta tulee jatkossakin säilyttää ja vain sen harventaminen on sallittua. Saunarakennuksen pinta-ala ja etäisyys rannasta täyttävät rakennusjärjestyksen määräykset.

Kyse on Valttilan tilaan liittyvästä tilasaunasta, joka ei muodosta itsenäistä rakennuspaikkaa. Näin ollen voidaan katsoa olevan erityiset perusteet myöntää saunarakennus Valttilan tilalle. Tilasaunaa ei tule lohkoa maanmittaustoimituksella itsenäiseksi kiinteistöksi. Hakija on perustellut hanketta. Hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Hakija on perustamassa monimuotoisuuskosteikon omistamalleen rantavyöhykkeelle. Sen tarkoituksena on vähentää ravinne- ja kiintoainekuormituksen määrää Saaristomereen sekä parantaa ranta-alueen luonnon monimuotoisuutta. Enintään 30 m²:n tilasaunan rakentamisen ei katsota aiheuttavan haitallisia vaikutuksia, koska maanomistaja on aiemmin laatinut rantavyöhykkeelle mittavia parantavia toimia vesistön, luonnon ja sen monimuotoisuuden hyväksi. Hanke ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Suunnitellun saunarakennuksen läheisyydessä 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.

Tarkoituksena on toteuttaa 30 m²:n kokoinen saunarakennus n. 30 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Valttilan tilan asuinrakennus sijaitsee n. 700 metrin etäisyydellä suunnitellusta saunarakennuksen rakennuspaikasta. 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 enintään 30 m²:n tilasaunan rakentamiseksi kiinteistölle Valttila 734-536-1-1 Vartsalaan. Valttilan tilaan liittyvä saunarakennus ei muodosta itsenäistä rakennuspaikkaa, eikä sitä tule lohkoa maanmittaustoimituksella.

Kaupunkikehityslautakunnan myöntämästä poikkeamispäätöksestä myönteinen maksu on 580 € ja (kielteinen 285 €) kaupunkikehityslautakunnan 8.10.2019 § 198 hyväksymän taksan mukaisesti.

Rakennuslupaa tulee hakea kahden vuoden kuluessa tämän päätöksen voimaantulosta.

Päätös	Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.
Tiedoksianto	Asianosaiset Varsinais-Suomen ELY-keskus Maankäyttöpalvelut/kaavoitus Rakennusvalvonta