

Poikkeaminen, 734-789-1-9 Pettu

Kaupunkikehityslautakunta 31.01.2023
4730/10.03.00.03/2022

Valmistelija

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

Hakemus ja hanke

██████████ ovat hakeneet poikkeamista Petun osayleiskaavan rakennusoikeuden ylityksestä kiinteistöllä Lill Lönnvik 734-789-1-9. Hakijoiden tarkoituksena on rakentaa rakennuspaikalle enintään 40 m²:n kokoinen vierasmaja.

Kiinteistö sijaitsee Särkisalossa Petun saarella ja rakennuspaikalla on 1900 -luvulta peräisin oleva asuinrakennus/vanha torppa. Päärakennus on edelleen rakennus- ja huoneistorekisterissä asuinrakennuksena ja se on rakennettu ajankohtana, jolloin tila on ollut pysyvästi asuttuna. Petun osayleiskaavassa rakennuspaikka on osoitettu loma-asumiselle ja rakennusoikeus on määräytynyt sen mukaan.

Hakijoiden perustelut

Hakijat ovat perustelleet hanketta muun muassa seuraavasti: Haemme poikkeuslupaa vierasmajan (40 m²) rakentamiseksi kiinteistölle 734-789-1-9 Särkisalossa/Petun saarella. Pyydämme saada poiketa Petun kaavasta, jossa ei ole määritetty vierasmajalle rakennuspaikkaa. Vierasmajan tarpeellisuus on välttämätön tilantarpeen takia kiinteistöllä.

Huomioitava on, että kaupungin rakennusjärjestyksessä on mainittu vierasmajan rakentamismahdollisuus 40 m². Lisäksi Särkisalossa rantayleiskaava sallii rakentaa vierasmajan yli 5000 m² kiinteistölle, joka vaatimus hyvin täyttyy nyt kyseisessä tapauksessa.

Rakennuksen sijoittelussa sekä etäisyydellä rannasta on pyritty säilyttämään nykyinen maisema. Näin ollen rakennuksen etäisyys rannasta on 30 m. Etäisyys täyttää Salon rakennusjärjestyksen vaatimukset.

Kiinteistöllä on oma kaivo, sähköliittymä ja lisäksi kiinteistölle on toimivat tieyhteydet. Myös jätteiden käsittely ja poisvienti on järjestetty kaupungin vaatimalla tavalla.

Poikkeamisen osalta voidaan todeta, että rakentaminen ei aiheuta haitallista yhteiskuntakehitystä, on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista. Poikkeaminen ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen.

Petun saaren osalta on hyväksytty aikaisemmin vastaavia muutoksia. Tasapuolisuusnäkökohdat huomioiden poikkeaminen olisi perusteltua nyt käsillä olevalle hakemukselle. Edellä olevan mukaisesti katsomme, että luvan myöntäminen poikkeamiseen kaavasta täyttää mielestämme poikkeamisen edellytykset. Näkemyksemme mukaan edellä mainitut syyt ovat erityisiä syitä poikkeamiselle ja täten poikkeamiset voidaan myöntää yllä mainituin perustein. Toivomme, että hakemukseen suhtaudutaan myönteisesti ja haettu poikkeuslupa myönnetään.

Naapurien kuuleminen

Kaupunki on kuullut kirjeitse naapurit 734-789-1-110, 734-789-1-111, 734-789-1-112, 734-789-1-210, 734-789-1-41 ja 734-789-1-109.

Naapurit eivät ole jättäneet kirjallisia muistutuksia.

Esityslistan liitteet

- ympäristökartta
- asemapiirustus
- julkisivukuvat
- 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

Rakennus- ja huoneistorekisterin perusteella kiinteistöllä on 109 m² omakotitalo, 25 m² saunarakennus ja 84 m² talousrakennus. Asemapiirroksen perusteella edellä mainittujen rakennusten lisäksi kiinteistöllä on 12 m² savusauna ja venekatos.

Valmistelun yhteydessä hakijat ovat kommentoineet navetan käyttötarkoitusta seuraavasti; Navetta on meillä ulkovarastona ja puuliiterinä, jossa säilytetään tavaroita kuten kottikärryjä, työkoneita (mm. traktori-ruohonleikkuri, halkomakone, siimaleikkureita jne.), peräkärryjä, pihakalusteita ja trampoliinia joka ehkä ilmakuivastakin näkyy. On siellä pidetty veneitäkin.

Terassi on aikanaan rakennettu varaston eteen sillä paikka on aurinkoinen ja tuulensuojassa ja siitä on mukavat näkymät pihamaalle sekä merelle, toisin kun asuinrakennuksen itäpuolella varjossa sijaitsevalta pienemmältä terassilta. Varaston terassin edustalla on tasainen nurmikko (muualla rinne) jossa myös aikanaan ollut hiekkalaatikko. Terassilta olemme voineet seurata [REDACTED] kahvittelun lomassa.

Navetta on rakennettu 1900-luvun alkupuolella ja koska rakennus sijaitsee pihapiirissämme, olemme halunneet pitää siitä huolta mm. uudistamalla ikkunoita. Alkuperäiset ikkunat olivat lasipuhallettuja ja hyvin hauraita, osa karmeista lahonneita. Rakennus ja räystäslaudat ovat niin ikään maalattu kymmenisen vuotta sitten normaaleina huoltotoimenpiteinä.

Kiinteistön kokonaispinta-ala on n. 3,75 hehtaaria, josta yleiskaavan mukaisen rakennuspaikan osuus on n. 7 500 m² ja muu osa kiinteistöstä on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi.

Suojelutilanne

Kiinteistölle ei kohdistu suojelukohteita.

Kaavallinen tilanne ja muut poikkeamisen edellytykset

Yleiskaava

Kiinteistöllä on voimassa Särkisalon Pettu-saaren osayleiskaava, joka on tullut voimaan 13.5.1986. Kiinteistölle on osoitettu yksi lomarakennuspaikka (RA) sekä maa- ja metsätalousaluetta (M).

Loma-asunnon rakennuspaikan (RA) rakennusoikeus on: loma-asunto enintään 120 m² kerrosalaa ja sauna enintään 25 m² kerrosalaa. Lisäksi saa rakennuspaikalle rakentaa talousrakennuksen kerrosalaltaan enintään 30 m².

Maa- ja metsätalousvaltaiselle (M) alueelle saa rakentaa maa- ja metsätaloutta tai kalastuselinkeinojen harjoittamista varten tarpeellisia rakennuksia. Alueen päätoimintoja haittaamaton virkistystoiminta ja siihen tarpeellisten polkujen ja alueiden perustaminen tulee sallia.

Rakennuspaikan on oltava pinta-alaltaan vähintään 5 ha:n suuruinen. Asuinrakennuksia saa rakennuspaikalle rakentaa enintään kaksi, kerrosluku saa olla enintään kaksi ja asuinrakennusten yhteenlaskettu asuinkäytössä oleva kerrosala saa olla enintään 350 m². Asuinrakennusten lisäksi saa rakennuspaikalle rakentaa tarpeellisia talousrakennuksia. Alueelle sallitaan lisäksi olemassa olevalla maatilalla maatilamatkailua palvelevien rakennusten rakentaminen talouskeskusten yhteyteen. Nämä rakennukset tulee sijoittaa maatilatalouskeskuksen rakennusalalle, kuitenkin vähintään 100 metrin päähän rantaviivasta. Näiden rakennusten kerrosala saa olla enintään 300 m². Maatilamatkailua palvelevia alueita ei saa erottaa erillisiksi kiinteistöiksi. Alueelle ei saa rakentaa loma-asuntoja. Alueen loma-asuntojen rakennusoikeus on siirretty kiinteistöittäin RA-alueille.

Rakennusjärjestys

Salon kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.2.2021. Rakennusjärjestyksessä vierasmaja on määritetty seuraavasti. Vierasmaja on rakennuspaikalla olevalle päärakennukselle alisteinen majoittumiseen tarkoitettu talousrakennus, joka kuuluu samaan pihapiiriin päärakennuksen kanssa. Vierasmajan suurin sallittu kerrosala saa olla enintään 40 m². Vierasmajassa voi olla tulisija. Vierasmajassa ei saa olla keittiötä. Rakennuspaikalla saa olla yksi vierasmaja. Vierasmajassa voi olla katettu terassi, jonka pohjapinta-ala on enintään 20 m². Vierasmajan etäisyys rantaviivasta on määritelty kohdissa 6.3. ja 7.3. Rakennuspaikkaa, jossa on lomarakennus ja vierasmaja, ei saa jakaa maanmittaustoimituksella eri kiinteistöiksi.

Poikkeamisen edellytykset 171 §

Poikkeaminen ei saa:

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

Hakijat ovat anoneet poikkeuslupaa saada rakentaa Petun saarella sijaitsevalle rakennuspaikalle enintään 40 m²:n vierasmajan n. 30 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Asemapiirroksen perusteella kiinteistöllä on nykyisin 109 m² omakotitalo, 25 m² saunarakennus, 84 m² talousrakennus/vanha navettarakennus sekä 12 m² savusauna ja venekatos. Hankkeen myötä kiinteistön kokonaisrakennusoikeudeksi muodostuisi n. 270 m². Kiinteistöllä sijaitsee asuinrakennus/vanha torppa, pääsääntöisesti vakituiselle asumiselle on annettu hieman enemmän kokonaisrakennusoikeutta kuin mitä puolestaan loma-asumiselle voidaan sallia. Rakennusjärjestys mahdollistaa rannalla sijaitsevalle vakituisen asumisen rakennuspaikalle kokonaisrakennusoikeutta enintään 300 m². Tilan kokonaispinta-ala on n. 3,75 hehtaaria, josta yleiskaavan mukaisen rakennuspaikan pinta-ala on n. 7 500 m². Varsinaista käyttötarkoituksen muutosta ei tässä kohtaa tarvita, koska päärakennus on alun perin rakennettu asuinkäyttöön ja se on edelleen rakennus- ja huoneistorekisterin tiedoissa asuinrakennuksena.

Kohde on mainittu rakennetun ympäristön kohdeinventoinnissa. Inventoinnissa todetaan, että kyseessä on viehättävä torppa (1910) kauniilla paikalla. Laajennettu 1990-luvulla, jonka seurauksena rakennus on menettänyt alkuperäistä luonnettaan. Kohteella on maisemallisia ja kulttuurihistoriallisia arvoja. Kyseinen kohde on kirjattu myös museon informaatioportaaliin. Kiinteistön tiedoissa todetaan, että se on torpparilain tiimoilta lohkottu Petun tilasta 1922 [REDACTED]. Kohteen pihapiiriä on luonnehdittu seuraavasti; lounaaseen laskeva rinne, kaakossa niittyä. Asuinrakennus luoteessa metsärajassa. Takana mäntymetsää. Alempana rannassa saunat. Navetta tulotieellä koillisessa pellon reunassa.

Hakijat ovat perustelleet hanketta lisätilantarpeella. Maankäyttöpalvelut pitävät hyvänä asiana, että vanha historiallinen torppa ja sen piharakennukset säilyvät ja lisätilantarve toteutetaan uudisrakennuksena sopeuttaen se ulkomuodoltaan, materiaaleiltaan ja väriykseltään olemassa olevaan rakennuskantaan. Vierasmajan toteuttamista puoltaa myös rakennuspaikan suurehko koko. Rakennuspaikkaa, jolla sijaitsee päärakennus ja vierasmaja ei saa kuitenkaan jakaa maanmittaustoimituksella eri kiinteistöiksi. Hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

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

3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Kohde on mainittu rakennetun ympäristön kohdeinventoinnissa sekä museon informaatioportaalissa. Olemassa oleva rakennuskanta on tarkoitus säilyttää ja toteuttaa uudisrakennuksena enintään 40 m²:n vierasmaja. Koska kyseessä on vanhan torpan pihapiiri, tulee uudisrakentaminen sopeuttaa olemassa olevaan rakennuskantaan. Julkisivukuvien perusteella vierasmaja olisi hirsirakennus ja väriykseltään ruskea. Katemateriaaliaksi on esitetty mustan väristä huopakattoa. Huomautuksena voidaan tässä vaiheessa todeta, että katon tulisi kattokaltevuudeltaan soveltua nykyiseen rakennuskantaan paremmin. Tarkemmat julkisivukuvat hyväksytään rakennuslupavaiheessa ja silloin tulee kiinnittää vielä erityistä huomiota, että uudisrakentaminen soveltuu vanhaan rakennuskantaan. Vierasmaja on sijoitettu asemapiirroksen n. 30 metrin etäisyydelle rantaviivasta eli täyttää vaaditun rantaetäisyyden. Poikkeamisluvan yhteydessä käytössä oleva asemapiirros on tiedoiltaan jokseenkin niukka. Rakennuslupavaiheessa on siten huomioitava, että palovaarallisen savusaunan ja vierasmajan välille jää riittävästi etäisyyttä. 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 uudisrakennuksena 40 m²:n vierasmaja n. 30 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Suunniteltu rakentaminen noudattaa rakennusjärjestyksen määräyksiä. 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 40 m²:n vierasmaja kiinteistölle Lill Lönnvik 734-789-1-9 Petun saareen Särkisaloon. Rakennuspaikkaa, jolla sijaitsee päärakennus ja vierasmaja ei saa jakaa maanmittaustoimituksella eri kiinteistöiksi. Rakennuspaikalla saa olla yksi vierasmaja.

Rakennuslupaa tulee hakea kahden vuoden kuluessa tämän päätöksen voimaantulosta.

Kaupunkikehityslautakunnan myöntämästä poikkeamispäätöksestä myönteinen maksu 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