

## Poikkeaminen, 734-769-1-17 Kisko

Kaupunkikehityslautakunta 31.01.2023  
5786/10.03.00.03/2022

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

### Hakemus ja hanke

██████████ ovat hakeneet poikkeamista aikomuksenaan rakentaa 24 m<sup>2</sup>:n vajarakennuksen kiinteistölle Olvila 734-769-1-17 Kiskoon. Poikkeamista haetaan Kiskon rantayleiskaavan mukaisen rakennusoikeuden ylitykseen.

Kiinteistölle on osoitettu Kiskon rantayleiskaavassa yksi lomarakennuspaikka RAP. Rakennuspaikalle saa yleiskaavan mukaan rakentaa enintään 100 m<sup>2</sup>, josta loma-asunto enintään 60 m<sup>2</sup>, saunarakennus enintään 25 m<sup>2</sup> ja kylmä kevyt rakenteinen varastorakennus enintään 15 m<sup>2</sup>. Kokonaisrakennusoikeutta on nykyisin käytetty 95 m<sup>2</sup>. Vajarakennuksen (24 m<sup>2</sup>:n) rakennushankkeen myötä rakennusoikeuden ylitys olisi yhteensä 19 m<sup>2</sup>.

### Hakijoiden perustelut

Hakemuksessa hanketta on perusteltu seuraavasti: Rakennusoikeus RAP osoittaa kokonaisrakennusoikeudeksi 100 k-m<sup>2</sup>, josta loma-asunto enintään 60 k-m<sup>2</sup>, sauna enintään 25 k-m<sup>2</sup> ja kylmä varastorakennus enintään 15 k-m<sup>2</sup>. Suunnitellun vajarakennuksen (24 k-m<sup>2</sup>) jälkeen kokonaisrakennusoikeus ylittyy 19 k-m<sup>2</sup>. Kohteelle haetaan poikkeuslupaa esitettyyn rakennusoikeuden ylitykseen. Suunniteltu rakentaminen sijoittuu pihapiirin takaosaan, ei näy järvelle. Kyse vähäisestä lisärakentamisesta, kevytrakenteinen hirsitalo. Tontin suuremman pinta-alan ja naapureiden tasapuolisen kohtelun perusteella, katsomme että esittämämme varastorakennuksen rakentaminen ja rakennusoikeuden ylittäminen 19 k-m<sup>2</sup> on perusteltua. Viereisellä rakennuspaikalla RA rakennusoikeus on 150 k-m<sup>2</sup> (ks. ranta-yleiskaava).

### Naapurien kuuleminen

Hakijat ovat kuulleet seuraavat naapurit: 734-769-1-32 ja 734-769-1-4. Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa.

### 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

Rakennus- ja huoneistorekisterin perusteella kiinteistöllä on 87 m<sup>2</sup> vapaa-ajan asunto, jonka valmistumisvuodeksi on merkitty 1958. Asemapiirroksen perusteella vapaa-ajan asunnon lisäksi on 8 m<sup>2</sup>:n varasto. Tieyhteydet ovat jo valmiina. Kiinteistöön on ostettu lisämaata 17.9.2022, jonka myötä kiinteistön pinta-ala on nykyisin n. 8882 m<sup>2</sup>.

### Suojelutilanne

Kiinteistö sijoittuu Kiskonjoen-Perniönjoen suojeltuun valuma-alueeseen.

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

### Yleiskaava

Kiinteistöllä on voimassa Kiskon rantayleiskaava, joka on tullut voimaan 19.6.2000. Kiinteistölle on osoitettu Kiskon rantayleiskaavassa yksi lomarakennuspaikka (RAP) sekä maa- ja metsätalousaluetta (M) ja (MY).

(RAP) rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 100 k-m<sup>2</sup>, josta loma-asunto enintään 60 k-m<sup>2</sup>, saunarakennus enintään 25 k-m<sup>2</sup> ja kylmä kevyt rakenteinen varistorakennus enintään 15 k-m<sup>2</sup>.

(MY) maa- ja metsätalousalue, jolla maisemallisia arvoja ja luonnonarvoja. Alueella ei ole rakennusoikeutta lukuunottamatta alueelle osoitettuja maatila saunojen rakennusoikeuksia. Alueelle voidaan sijoittaa lisäksi sellaisten maatilojen omalle maalle maatila saunoja, joiden talouskeskus on kaava-alueen ulkopuolella.

(M) maa- ja metsätalousalue, jolla sallitaan maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen sekä haja-asutusluonteinen omakotirakentaminen.

### **Poikkeamisen edellytykset 171 §**

Poikkeaminen ei saa:

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

Hakijoiden aikomuksena on rakentaa 24 m<sup>2</sup>:n vajarakennus. Asemapiirroksessa vajarakennus on sijoitettu osittain maa- ja metsätalousalueelle (M) ja (RAP) tontin puolelle sekä riittävän etäälle rantaviivasta. Rakennuspaikalla on ennestään 87 m<sup>2</sup> vapaa-ajan asunto ja 8 m<sup>2</sup>:n varasto. Rakennushankkeen myötä kiinteistön kokonaisrakennusoikeudeksi muodostuu yhteensä 119 m<sup>2</sup>. Kiskon rantayleiskaavan mukainen rakennusoikeuden ylitys on yhteensä 19 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeuden ylitys ja sen vaikutukset ympäristöönsä ovat hankkeessa melko vähäiset, kun huomioidaan vajarakennuksen sijoittuminen kiinteistölle johtavan kulkutien varrelle ja kauas rantaviivasta. Hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Kiinteistö sijoittuu Kiskonjoen-Perniönjoen valuma-alueelle. Suunniteltu rakennushanke 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 on tarkoituksena toteuttaa 24 m<sup>2</sup>:n kokoinen vajarakennus, joka sijoittuu osittain maa- ja metsätalousalueelle (M) ja (RAP) tontin puolelle. Ympäristössä kasvaa tiheä puusto, joten rakennus ei aiheuta haitallisia maisemavaikutuksia. Rakennukseen ei tule juoksevaa vettä. Hanke ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Esittelijä	Kaupunkikehitysjohtaja
Päätösehdotus	<p>Kaupunkikehityslautakunta päättää edellä mainituin perustein hyväksyä hakemuksen mukaisesti MRL:n 171 §:n mukaisen poikkeamisen rakentaa enintään 24 m<sup>2</sup>:n vajarakennuksen kiinteistölle Olvila 734-769-1-17 Kiskoon.</p> <p>Maksu kaupunkikehityslautakunnan myöntämästä poikkeamispäätöksestä on 580 € (kielteinen 285 €) kaupunkikehityslautakunnan 8.10.2019 § 198 hyväksymän taksan mukaisesti.</p> <p>Rakennuslupaa tulee hakea kahden vuoden kuluessa tämän päätöksen voimaantulosta.</p>
Päätös	Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.
Tiedoksianto	Asianosaiset Varsinais-Suomen ELY-keskus Maankäyttöpalvelut/kaavoitus Rakennusvalvonta