

Poikkeaminen, 734-545-1-5 Vartsala

Kaupunkikehityslautakunta 31.01.2023 § 6
39/10.03.00.03/2023

Valmistelija

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

Hakemus ja hanke

■■■■■ on hakenut poikkeamista aikomuksenaan rakentaa enintään 30 m²:n saunarakennuksen kiinteistölle Rantala 734-545-1-5 Vartsalaan. ■■■■■ toimii asiamiehenä hankkeessa, tästä on toimitettu erillinen valtakirja.

Hakijoiden tarkoituksena on rakentaa uudisrakennuksena enintään 30 m²:n saunarakennus aiemmin palaneen saunarakennuksen tilalle. Kiinteistöllä on voimassa Halikon rantayleiskaava. Halikon rantayleiskaava sallii enintään 20 m²:n saunarakennuksen rakentamisen.

Hakijan perustelut

Hakija on perustellut hakemusta seuraavasti; rakennetaan tuhoutuneen saunamökin paikalle, joka on ollut suurempi.

Naapurien kuuleminen

Hakija on kuullut seuraavat naapurit: 734-545-1-2 ja 734-545-1-1. Naapureilla ei ollut huomautettavaa hankkeesta.

Kaupunki on kuullut kirjeitse 734-545-1-35, 734-545-1-10, 734-545-1-6 ja 734-545-1-34. Naapureilla 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

Kiinteistön kokonaispinta-ala on n. 1,41 hehtaaria, josta maapinta-ala n. 1,33 hehtaaria ja vesipinta-ala n. 805 m². Rakennus- ja huoneistorekisterin perusteella kiinteistöllä on 56 m²:n vapaa-ajan asunto, joka on valmistunut vuonna 1940 sekä vuonna 1984 valmistunut saunarakennus 13 m². Näiden lisäksi on 140 m²:n kylmä varastorakennus. Asemapiirroksessa on myös maininta 41 m²:n kokoisesta vanhasta puuvajasta.

Suojelutilanne

Rakennetun ympäristön kohdeinventoinnissa on todettu, että kyseessä on entinen Rikamanin torpan paikka ja kohteen asuinrakennus on 1920-luvulta. Rakennuksella on historiallisia arvoja. Kiinteistö sijaitsee myös arvokkaalla maisema-alueella.

Kaavallinen tilanne ja muut poikkeamisen edellytykset

Yleiskaava

Kiinteistöllä on voimassa Halikon rantayleiskaava, joka on tullut voimaan 7.1.1998. Kiinteistölle on osoitettu loma-asunnon rakennuspaikka (RA). Rakennuspaikan enimmäisrakennusoikeus on 120 k-m².

Rakennuspaikalle saa sijoittaa yhden enintään 100 k-m² suuruisen loma-asunnon sekä yhden enintään 20 k-m² suuruisen saunarakennuksen. Mikäli enimmäisrakennusoikeutta ei (120 k-m²) ei ylitetä saa rakennuspaikalle sijoittaa lisäksi kaksi talousrakennusta.

Loma-asunto tulee sijoittaa vähintään 50 metrin päähän rannasta ja saunarakennus tulee olla vähintään 10 metrin päässä rannasta.

Rakennuspaikan rakennusten tulee muodostaa yhtenäinen pihapiiri siten, että rakennusten välinen etäisyys saunaa lukuunottamatta enintään 30 metriä. Rakennusten tarkka sijainti maastossa ratkaistaan lupamenettelyn yhteydessä.

Omarantaiseksi rakennuspaikaksi katsotaan rakennuspaikka, jossa jokin rakennus sijoittuu lähemmäksi kuin 100 metrin päässä rannasta.

Rakennuspaikan ranta- ja reunavyöhykkeiden kasvillisuus on säilytettävä mahdollisimman luonnonmukaisena. Uudisrakennuksen on sopeuduttava sekä oleviin rakennuksiin että luonnonympäristöön kokonsa, muotonsa, ulkomateriaaliensa ja -väriensä sekä julkisivujen jäsennyksen suhteen. Rakennettaessa avoimelle paikalle tulee rakennuspaikalle istuttaa mahdollisimman luonnonmukainen kasvillisuuden reunavyöhyke.

Alueen käymäläjäte tulee kompostoida. Jätevesiä ei saa laskea käsittelemättömänä vesistöön.

Rakennusjärjestys

Salon rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.2.2021. Rantasaunan kerrosala saa olla enintään 30 m². Enintään 30 m² rantasaunan tulee sijoittaa vähintään 10 metrin päähän rannasta. Alimman suositeltavan rakentamiskorkeuden alapuolelle ei saa sijoittaa kastuessa vaurioituvia rakenteita. Meren rannalla alin suositeltava rakentamiskorkeus Salon alueella tavanomaiselle rakentamiselle ilman olosuhdellisia on +2,45 m, N2000. Arvoon on lisättävä paikkakohtainen aaltoiluvara ja matalissa lahtien pohjukkoissa tuulen aiheuttama paikallinen kallistus.

Poikkeamisen edellytykset 171 §

Poikkeaminen ei saa:

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

Asemapiirroksen perusteella kiinteistöllä on 56 m²:n vapaa-ajan asunto ja siihen liittyviä talousrakennuksia. Historiatietojen perusteella päärakennus on vanha Rikamanin asuintorppa ja pihapiirissä on siihen liittyviä talousrakennuksia. Hakijan aikomuksena on rakentaa kiinteistölle enintään 30 m²:n saunarakennus. Kiinteistöllä on ollut aiemminkin saunarakennus, joka on tulipalon seurauksena tuhoutunut. Halikon rantayleiskaava sallii enintään 20 m²:n saunarakennuksen rakentamisen. Asuintorppa ja talousrakennukset sijaitsevat kauempana rannasta, ainoastaan rantasauna on sijainnut lähempänä rantaa. Kaupungin rakennusjärjestyksessä kaavoittamattomien rakennuspaikkojen saunan rakennusoikeudeksi on määritelty enintään 30 m². Koska Halikon rantayleiskaavassa määritelty saunan rakennusoikeus on verrattain pieni, poikkeamisen myöntäminen on perusteltua yhdenvertaisuusnäkökulmasta tarkasteltuna. Saunarakennus ei muodosta itsenäistä rakennuspaikkaa, eikä sitä tule lohkoa maanmittaustoimituksella. Hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Rakennuspaikalle ei kohdistu erityisiä luontoarvoja. Hanke ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Rakennetun ympäristön kohdeinventoinnin mukaan kohteen vanha torppa /asuinrakennus on 1920-luvulta ja sillä on historiallisia arvoja. Vanha torppa on tarkoitus säilyttää ja se sijaitsee ylempänä rinteessä. Hanke ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Kiinteistö sijaitsee arvokkaalla maisema-alueella. Kiinteistön rantavyöhykkeellä kasvaa puustoa, joka vähentää haitallisia maisemallisia vaikutuksia ympäristöönsä. Asemapiirroksen perusteella saunarakennuksesta olisi etäisyyttä n. 38 metriä rantaviivaan. Rakennusluvavaiheessa tulee vielä varmistaa, että saunan vesihuolto saadaan järjestettyä asianmukaisesti. Lisäksi tulee kiinnittää erityistä huomiota rakentamiskorkeuteen ja huomioitava meren rantavyöhykkeelle suositeltu alin rakentamiskorkeus. Naapurilta edellytetään rakennusluvan yhteydessä erillinen suostumus, mikäli saunarakennus on tarkoituksena rakentaa lähemmäksi kiinteistörajaa kuin 5 metriä. 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 rakentaa enintään 30 m²:n saunarakennuksen kiinteistölle Rantala 734-545-1-5 Vartsalaan. Mikäli palaneesta saunarakennuksesta on vielä jotain jäljellä, tulee tämä purkaa viimeistään loppukatselmukseen mennessä. Naapurilta edellytetään rakennusluvan yhteydessä erillinen suostumus, mikäli on tarkoituksena rakentaa lähemmäksi kiinteistörajaa kuin 5 metriä. Saunarakennus ei muodosta itsenäistä rakennuspaikkaa, eikä sitä tule lohkoa maanmittaustoimituksella.

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