

## Poikkeaminen, 734-667-3-45 Muurla

Kaupunkikehityslautakunta 31.01.2023  
6018/10.03.00.03/2022

Valmistelija

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

### Hakemus ja hanke

██████████ ovat hakeneet poikkeamista aikomuksenaan rakentaa enintään 51 m<sup>2</sup>:n vapaa-ajan asunnon kiinteistölle Näkkilinna 734-667-3-45 Muurlaan.

Hakijoiden tarkoituksena on purkaa kiinteistöllä oleva vanha huonokuntoinen vapaa-ajan rakennus ja rakentaa tilalle uudisrakennuksena 51 m<sup>2</sup>:n kokoinen vapaa-ajan rakennus. Vanhan vapaa-ajan asunnon korvaaminen uudella tulee käsitellä poikkeamisena, koska rakentaminen tapahtuu rantavyöhykkeellä, jolla ei ole voimassa olevaa ranta-asemakaavaa eikä oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Lisäksi hanke tulee käsitellä poikkeamisena, koska rakennuspaikka ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain 116 § mukaista vähimmäiskokoa.

### Hakijoiden perustelut

Haetaan kaavoittamattomalla ranta-alueella Salon kaupungin rakennusjärjestyksen rakentamiseen tarvittavaa poikkeuslupaa, 52 m<sup>2</sup> rakennusoikeutta, joka vastaa 691m<sup>2</sup> tontin rakennusjärjestyksen mukaista 7,5 % rakennuspaikan pinta-alasta. Rakentamisella korvataan purkukuntoinen kesämökki ja samalla liitetään kiinteistö vesi- ja viemäriverkkoon vähentäen ympäristön kuormitusta. Kohde siistitään ja maisemoidaan, ranta siivotaan. Vaikutus alueella hyvin vähäinen, mutta positiivinen. Tontilla v.1958 rakennettu purettava kosteusvauroita kärsinyt kesämökki, jonka tilalle rakennetaan uusi nykyiset rakennusmääräykset täyttävä mökki ja sauna. Rakennukset sijoitetaan niin kauas rannasta kuin se tontin rajojen puitteissa on mahdollista, huomioiden naapurit, rasiitetie sekä näiden ja rakennuksen väliin jätettävät suoja-alueet perustuksille.

### Naapurien kuuleminen

Hakijat ovat kuulleet seuraavat naapurit: 734-667-3-44, 734-667-3-46 ja 734-667-3-47. Ylisjärvenkujaa kiinteistön kohdalla käyttävät ovat tulleet kuulluksi. Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa.

Kaupunki omistaa kiinteistön 734-667-3-168 ja on siten yksi kuultavista naapureista. Kaupungilla ei ole naapurina huomautettavaa poikkeamisen johdosta.

### Esityslistan liitteet

- ympäristökartta
- asemapiirustus

### 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 ennestään 24 m<sup>2</sup>:n vapaa-ajan asunto. Rakennuspaikan yläreunassa kulkee rasiitetie. Kaupungin vesijohto ja viemäri sijaitsevat alle 100 metrin päässä rakennuspaikasta. Kiinteistö liitetään sekä vesijohtoon että viemäriin.

Kiinteistö on muodostettu 18.4.1958, rekisterin perusteella sen pinta-ala on ollut n. 500 m<sup>2</sup>. Hakijat ovat lunastaneet rakennuspaikan edustalta vesijättömaata syksyn 2022 aikana, jonka myötä kiinteistön pinta-ala suureni n. 691 m<sup>2</sup> kokoiseksi.

### **Suojelutilanne**

Kiinteistö sijoittuu valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle sekä Kiskonjoen-Perniönjoen suojellulle valuma-alueelle.

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

#### Maankuntakaava

Varsinais-Suomen maakuntakaavamerkintöjen yhdistelmässä Muurlan Ylisjärven ranta-alue on osoitettu taajamatoimintojen alueena (A). Merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet. Sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia, pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita.

Suunnittelumääräyksen mukaan alueen kehittämistä tulee edistää johdonmukaisella suunnittelulla ja kaavoituksella olevaa yhdyskuntarakennetta täydentäen. Alueen maankäytön kehittämisen, liikenteellisten ratkaisujen ja palvelujen yhteensovittamisen tulee olla taajamakuvaan eheyttävää ja taajamakuvalliset ominaispiirteet huomioivaa.

Lisäksi alue on maiseman kannalta tärkeä. Maisema-arvojen tulee olla lähtökohtana alueelle laadittaville suunnitelmille ja toimenpiteille. 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 peltöjen, niittyjen ja muiden avoimien maisematilojen säilymistä.

Virkistyskohde, merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittävät ulkoilu-, retkeily-, urheilu- ja muut virkistysalueet.

Loma-asutuksen mitoituksessa alue kuuluu 3 vyöhykkeeseen, jonka mukaan 3-5 lay/km ja vapaata rantaa 50 %. Kullekin osa-alueelle voidaan osoittaa vyöhyketunnuksen yhteydessä osoitettu määrä rakennuspaikkoja rantakilometriä kohden. Rakentamattomaksi jäävän rannan määrä ei saa alittaa aluetunnuksen yhteydessä osoitettua prosenttiosuutta kokonaisrantaviivasta. Lopullinen rakennuspaikkojen lukumäärä määräytyy yksityiskohtaisemmassa kaavassa rannan laatuun ja rakennettavuuteen liittyvien ominaisuuksien perusteella.

#### Yleiskaava

Kiinteistöllä ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

#### Ranta-asemakaava

Kiinteistöllä ei ole voimassa ranta-asemakaavaa.

#### Rakennusjärjestys

Salon rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.2.2021. Rakennusjärjestyksen määräyksien kohdan 7.2 vapaa-ajan asuminen mukaan vanhoilla alle 2000 m<sup>2</sup>:n rakennuspaikoilla rakennusoikeus on enintään 7,5 % rakennuspaikan pinta-alasta. Enintään 120 m<sup>2</sup> kokoisen vapaa-ajan asunnon vähimmäisetäisyys rantaviivasta on 20 metriä. Alin suositeltava rakentamiskorkeus on myös huomioitava. Alimman suositeltavan rakentamiskorkeuden alapuolelle ei saa sijoittaa kastuessa vaurioituvia rakenteita.

## Poikkeamisen edellytykset 171 §

Poikkeaminen ei saa:

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

Kyseessä on vanha rakennuspaikka, josta on tarkoitus purkaa huonokuntoinen vapaa-ajan asunto sekä rakentaa korvaavasti asemapiirroksen mukaan uusi 51 m<sup>2</sup>:n kokoinen vapaa-ajan asunto. Kiinteistö on muodostettu 18.4.1958, rekisterin perusteella sen pinta-ala on ollut n. 500 m<sup>2</sup>. Hakijat ovat lunastaneet rakennuspaikan edustalta vesijättömaata syksyn 2022 aikana, jonka myötä kiinteistön pinta-ala suureni n. 691 m<sup>2</sup> kokoiseksi. Kohteen vesijättömaa on kirjattu kiinteistörekisteriin maa-alueena. Vesijättömaan laatu ja rakennettavuus vaikuttaa tapauskohtaiseen tulkintaan voidaanko se katsoa osaksi rakennuspaikkaa. Maankäyttö- ja rakennuslain 116 § on myös esitetty rakennuspaikkaa koskevia vaatimuksia. Rakennuspaikan tulee asemakaava-alueen ulkopuolella olla tarkoitukseen sovelias, rakentamiseen kelvollinen ja riittävän suuri. Rakennuspaikan soveliaisuutta ja kelvollisuutta harkittaessa on muun muassa otettava huomioon, ettei rakennuspaikalla ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa. Lisäksi rakennukset on voitava sijoittaa riittävälle etäisyydelle kiinteistön rajoista, yleisistä teistä ja naapurin maasta.

Rakennusjärjestyksen mukaan vanhoilla alle 2000 m<sup>2</sup>:n rakennuspaikoilla rakennusoikeus on enintään 7,5 % rakennuspaikan pinta-alasta. Rakennusjärjestyksen rakennusoikeuden määritelmän mukaan kokonaisrakennusoikeutta kertyy kyseiselle kiinteistölle yhteensä 51,825 m<sup>2</sup>. Hakijoiden tarkoituksena on toteuttaa Ylisjärvenkujan läheisyyteen 51 m<sup>2</sup>:n vapaa-ajan asunto. Asemapiirroksen perusteella vesirajaan on etäisyyttä kapeimmasta kohdasta noin 18 metriä. Alin rakentamiskorkeus on huomioitava erityisesti rakennuslupavaiheessa, kun asemapiirrosta tarkennetaan ja täydennetään. Koska rakennuspaikka on kooltaan hyvin pieni, tulee rakennuslupavaiheessa myös varmistaa, että rakennus sopeutuu mittasuhteiltaan ja väritykseltään rakennuspaikalle sekä rantamaisemaan. Rakennukseen ei sallita rakennettavaksi parvea. Hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Kiinteistö sijoittuu arvokkaalle maisema-alueelle sekä Kiskonjoen-Perniönjoen suojellulle valuma-alueelle. Vapaa-ajan asunnon yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee huomioida, että se soveltuu muodoltaan, mittasuhteiltaan ja väritykseltään rantamaisemaan. Suunnittelussa tulee huomioida erityisesti rakennuspaikan pieni koko. Ranta-alueen kasvillisuutta tulee säilyttää ja vain sen harventaminen on sallittua. Hanke ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Kiinteistöllä ei ole tiedossa rakennetun ympäristön kohteita. Hanke ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

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

Kiinteistö liitetään sekä vesijohtoon että viemäriin. Liittyminen kunnalliseen viemäriin ja vesijohtoon vähentää haitallisia ympäristövaikutuksia. 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 51 m<sup>2</sup>:n vapaa-ajan asunnon kiinteistölle Näkkilinna 734-667-3-45, Ylisjärven rantavyöhykkeelle Muurlaan. Naapureilta edellytetään rakennuslupavaiheessa vielä erillinen suostumus saada rakentaa lähemmäksi rajaa. Rakennuspaikalla oleva vanha vapaa-ajan asunto tulee purkaa viimeistään loppukatselmukseen mennessä. Kaupunkikehityslautakunta päättää hyväksyä samalla poikkeamisen 116 §:n rakennuspaikan pinta-alaa koskevasta määräyksestä.

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  
Maankäyttöpäalvelut/kaavoitus  
Rakennusvalvonta