

## Poikkeaminen, Gråböle 734-778-1-51

Kaupunkikehityslautakunta 28.03.2023  
1249/10.03.00.03/2023

Valmistelija

kaavoitusinsinööri Leena Lehtinen, leena.lehtinen@salo.fi, 02 778 5108

### Rakennushanke ja rakennuspaikkaa koskevat lähtötiedot

██████████ ovat hakeneet poikkeamista rakennusoikeudesta talousrakennuksen rakentamiseksi kiinteistölle 734-778-1-5. Talousrakennuksen kerrosala on asemapiirroksen mukaan 120 m<sup>2</sup>. Talousrakennus toimii sekä konesuojana että autotallina.

Hakijoiden omistama kiinteistö sijaitsee eteläisessä Salossa, noin 13 kilometriä lounaaseen Perniön kirkonkylästä. Koko kiinteistön pinta-ala on noin 13,35 hehtaaria. Kiinteistöön kuuluu viisi erillistä palstaa. Pääosan kiinteistöstä muodostaa mantereella sijaitseva palsta, joka on kooltaan noin 12,28 hehtaaria. Yksi palstoista sijaitsee Kiriholman saarella ja loput kolme palstaa pienillä luodoilla. Kiinteistön alue on osoitettu voimassa olevassa Salon seudun maakuntakaavassa sekä sitä täydentävässä luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavassa maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyksen kehittämistarpeita (MRV).

Kiinteistön suurin palsta sijaitsee Kirintien molemmin puolin. Tien länsipuolisella osalla on voimassa 26.3.2003 vahvistettu Särkisalon rantayleiskaava. Tämä meren ja tien väliin jäävä alue on osoitettu rantayleiskaavassa pääosin maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Lisäksi meren rannalle on osoitettu yksi loma-asunnon rakennuspaikka (RA) ja Kirintien tuntumaan, noin 260 metrin päähän rannasta yksi erillispientalojen rakennuspaikka (A). Erillispientalojen rakennuspaikan laskennallinen pinta-ala on noin 1,14 hehtaaria. Aluetta koskeva rantayleiskaavan määräys on sisällöltään seuraava:

*Alueelle voidaan rakentaa erillispientaloja ja niihin liittyviä talousrakennuksia sekä palveluja ja ympäristöä häiritsemättömiä työtiloja rakennusjärjestyksen mukaisesti. Rakennuspaikan vähimmäiskoko on 2 000 m<sup>2</sup>. Vesistön rannalla olevan rakennuspaikan rantaviivan pituuden tulee olla vähintään 40 metriä.*

*Kullekin rakennuspaikalle saa sijoittaa*

- enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen
- saunan
- muita talousrakennuksia

*Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on rakennuspaikan koosta riippuen*

*Alle 10 000 m<sup>2</sup>:n rakennuspaikat:*

- 300 kerros-m<sup>2</sup>

*Yli 10 000 m<sup>2</sup>:n rakennuspaikat*

- 3 % rakennuspaikan pinta-alasta

*Rakennusten enimmäiskoot ovat*

- asuinrakennus 250 kerros-m<sup>2</sup>
- sauna 30 kerros-m<sup>2</sup>

Rakennuspaikalla sijaitsee entuudestaan päärakennus, pihasauna ja vanha talousrakennus. Päärakennuksen kerrosala on rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan 290 m<sup>2</sup> ja pihasaunan 20 m<sup>2</sup>. Vanhan talousrakennuksen kerrosalaksi on ilmoitettu asemapiirroksessa 55 m<sup>2</sup>.

Särkisalon rantayleiskaava on laadittu tarkkuudeltaan sellaiseksi, että sen perusteella voidaan myöntää suoraan rakennuslupa kyläkeskuksen (AT), erillispientalojen (A) ja maatilojen talouskeskusten (AM) alueella sekä loma-asuntojen (RA) alueella, loma- ja matkailualueella (R) ja asuntovaunualueella (RL). Hakijoiden rakennushanke edellyttää kuitenkin poikkeamista, koska rantayleiskaavan mukainen rakennusoikeus ylittyy.

### **Hakijan selvitys rakentamistarpeesta ja rakentamisen vaikutuksista**

Hakijat ovat perustelleet talousrakennuksen rakentamista seuraavasti: *"Kiinteistömme, jossa on metsämaata n. 8 ha ja peltoa n. 3 ha, asianmukainen käyttö ja kunnossapito edellyttää konesuojan/ autotallin rakentamista. Ympäristön ja käytön kannalta on tarkoituksenmukaista sijoittaa talli pihapiiriin A-alueelle."*

Hakijoiden arvio poikkeamisen keskeisistä vaikutuksista: *"Talli sopii hyvin olemassa oleviin rakennuksiin ja muodostaa niiden kanssa ympäristöön soveltuvan pihapiirin. Suunniteltu rakentaminen ei ole merkittävää eikä siitä aiheudu haittaa nykyisille rakennuksille, ympäristölle eikä etäällä oleville naapureille."*

### **Osallisten kuuleminen**

Hakijat ovat kuulleet naapurikiinteistöjen 734-778-1-7, 734-778-1-20, 734-778-1-38, 734-778-1-53 ja 734-778-2-4 omistajia. Naapureilla ei ollut huomautettavaa rakennushankkeesta.

### **Poikkeaminen**

Poikkeamisen edellytykset (MRL 171 §):

Poikkeaminen ei saa:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Rakennushankkeen edellyttämä poikkeaminen kuuluu hallintosäännön mukaan kaupunkikehityslautakunnan toimivaltaan.

Kiinteistön alueelle rantayleiskaavassa osoitettu erillispientalojen rakennuspaikka on rajattu kooltaan sellaiseksi, että jo nykyinen rakennuskanta ylittää kaavassa olevan rakennusoikeuden noin 20 m<sup>2</sup>:llä. Kuitenkin rakennukset ovat olleet olemassa jo kaavaa tehtäessä. Päärakennus ja sauna on rakennettu 1900-luvun alussa. Vanhan talousrakennuksen rakentamisvuodesta ei ole tarkempaa tietoa, mutta todennäköisesti myös se on peräisin samalta aikakaudelta kuin muut rakennukset. Päärakennusta on laajennettu suurehköllä, pohjoispäättyyn sijoittuvalla uudisosalla 1990-luvun jälkipuoliskolla. Päärakennuksen julkisivut ovat väriltään vaalean keltaiset.

Uusi talousrakennus on suunniteltu sijoitettavaksi vanhaa punamultaista talousrakennusta vastapäätä. Uudisrakennuksen julkisivut ovat punamullan väristä rimalaudoitusta. Olemassa olevat rakennukset yhdessä uuden talousrakennuksen kanssa muodostavat sopusuhtaisen pihapiirin.

Rantayleiskaavan määräykset antaisivat mahdollisuuden sijoittaa maa- ja metsätalouden rakennuksia kaavassa osoitetulle maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle (M). Uuden konesuoja-/ autotallirakennuksen voisi siis sijoittaa M-alueelle tai Kirintien itäpuolelle kaavoittamattomalle metsäalueelle. Hakijat ovat perustelleen uuden talousrakennuksen sijoittamista erillispienalojen rakennuspaikalle sillä, että se on ympäristön ja käytön kannalta tarkoituksenmukainen vaihtoehto. Myös maankäytön näkökulmasta uudisrakennuksen sijoittaminen olemassa olevien rakennusten yhteyteen on parempi vaihtoehto kuin erillisen rakennuksen rakentaminen metsään. Rakennushanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Rakennuspaikalla ei ole tiedossa olevia luonnonsuojeluarvoja eikä olemassa oleviin rakennuksiin kohdistu suojelumerkintöjä. Rakennushanke ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä aiheuta haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Hakemuksen mukaista talousrakennuksen rakentamista varten voidaan myöntää poikkeaminen rantayleiskaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta edellä esitetyin perustein.

### **Liitteet**

- Ympäristökartta
- Kopio rantayleiskaavasta
- Asemapiirros

### **Oheisaineisto**

- Julkisivu- ja pohjapiirustukset

Esittelijä

Kaupunkikehitysjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunkikehityslautakunta päättää myöntää poikkeamisen rantayleiskaavan mukaisesta rakennusoikeudesta ja sallia talousrakennuksen rakentamisen rakennuspaikalle, joka sijaitsee kiinteistöllä 734-778-1-51.

Rakennuslupaa tulee hakea kahden vuoden kuluessa tämän päätöksen voimaantulosta.

Maksu kaupunkikehityslautakunnan myöntämästä poikkeamispäätöksestä on 580 euroa (kielteinen päätös 285 €) kaupunkikehityslautakunnan 8.10.2019 hyväksymän taksan mukaisesti.

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Tiedoksianto

Asianosaiset  
Varsinais-Suomen ELY-keskus  
Rakennusvalvonta  
Maankäyttöpalvelut/ kaavoitus