

Poikkeaminen, Kaksunge 734-468-1-16

Kaupunkikehityslautakunta 30.05.2023 § 81
1053/10.03.00.03/2023

Valmistelija

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

Hakemus, hanke ja rakennuspaikan nykytilanne

██████████ ovat hakeneet poikkeamista rantayleiskaavassa osoitetusta käyttötarkoituksesta kiinteistöllä 734-468-1-16. Hakijoiden tarkoituksena on rakentaa omakotitalo, rantasauna sekä talousrakennuksia. Omakotitalon kerrosala on 180 m². Rantasauna on 30 k-m² ja autotalli 65 k-m². Näiden lisäksi suunnitellaan rakennettavaksi erillinen varastorakennus/ ulkokatos, jossa on kerrosalaan laskettavaa tilaa 15 m². Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on 290 m².

Kiinteistö sijaitsee meren rannalla ja rajoittuu eteläosastaan Kemiönsaaren kunnan rajaan. Kiinteistön pinta-ala on kiinteistörekisterin mukaan 1,37 hehtaaria. Kiinteistöllä sijaitsee rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan kaksi loma-asuntoa. Toinen niistä on peräisin 1930-luvulta ja toinen 1990-luvulta. Vanhemman loma-asunnon kerrosalaksi on ilmoitettu asemapiirroksessa 45 m² ja uudemman 60 m².

Hakijan selvitys rakentamistarpeesta ja rakentamisen vaikutuksista

Hakijoiden asiamiehenä toimiva suunnittelija ██████████ on toimittanut poikkeamisen perustelut ja lisätiedot erillisellä liitteellä. Hakijoiden aikomuksena on käyttää kiinteistöä ympärivuotiseen asumiseen RA-alueella. Nykyinen rakennuskanta puretaan, koska rakennukset ovat huonokuntoisia, niitä ei voida kunnostaa eivätkä ne täytä hakijoiden tarpeita. Perusteluissa todetaan, että nykyinen rakennuskanta on rakennettu vakituista asumista varten, mutta yleiskaavaa tehtäessä tämä ei ollut kaavoittajan tiedossa. Kiinteistölle on olemassa tieyhteys. Vesihuolto on tarkoitus hoitaa kiinteistökohtaisin menetelmin.

Kiinteistön välittömässä läheisyydessä ei ole muuta asutusta, joten vaikutukset lähiympäristölle ovat hakijoiden mukaan vähäiset.

Naapurien kuuleminen

Kuultavia naapureita ovat kiinteistöjen 734-471-5-6, 322-428-5-9 ja 322-428-1-57 omistajat. Kaupunki hoiti hakijoiden pyynnöstä kuulemisen sekä poikkeamista että rakennuslupaa varten.

Naapureilla ei ollut huomautettavaa rakennushankkeesta.

Kaavallinen tilanne, rakennusjärjestys ja suojelutilanne

Yleiskaava

Kiinteistöllä 734-468-1-16 on voimassa 25.6.1996 vahvistettu Halikon rantayleiskaava. Kiinteistö on osoitettu rantayleiskaavassa loma-asuntoalueeksi (RA). Kiinteistöillä on kaksi rakennuspaikkaa, joista toinen on omarantainen ja toinen ns. kuivan maan rakennuspaikka. Liitteenä olevassa kaavaotteessa näkyvä katkoviiva osoittaa omarantaisen ja kuivan maan rakennuspaikan välisen rajan. Raja sijaitsee 100 metrin päässä rantaviivasta. Rakennuspaikan enimmäisrakennusoikeus on 120 k-m². Rakennuspaikalle saa sijoittaa yhden enintään 100 k-m²:n suuruisen loma-asunnon sekä yhden enintään 20 k-m²:n suuruisen saunan. Mikäli enimmäisrakennusoikeutta (120 k-m²) ei ylitetä saa rakennuspaikalle

sijoittaa lisäksi kaksi talousrakennusta. Kiinteistölle osoitetun omarantaisen ja ei-omarantaisen rakennuspaikan rakennusoikeus on yhteensä 240 k-m².

RA-kaavamääräyksessä on lisäksi määritelty uuden rakennuspaikan vähimmäiskoko ja rantaviivan pituus, rakennusten etäisyydet rannasta, määritelty omarantaisen ja ei-omarantaisen rakennuspaikan ominaisuudet sekä annettu rakennustapaan ja jätevesiin liittyviä määräyksiä:

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

Uuden lomarakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 4 000 m². Rantaan rajoittuvalla rakennuspaikalla tulee olla vähintään 50 metriä yhtenäistä rantaviivaa.

Rakennuspaikan rakennusten tulee muodostaa yhtenäinen pihapiiri siten, että rakennusten välinen etäisyys on saunaa lukuun ottamatta enintään 30 metriä. Rakennusten tarkka sijainti maastossa ratkaistaan rakennuslupamenettelyn yhteydessä.

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

Ei-omarantaiseksi rakennuspaikaksi katsotaan rakennuspaikka, jossa rakennukset ja rakennuspaikan rajat sijaitsevat yli 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.

Uuden loma-asunnon osoittaminen oma- tai ei-omarantaisena on sitova. Kun uusi loma-asunto on osoitettu sijoitettavaksi ei-omarantaisena eli yli 100 metrin etäisyydelle rannasta, ei loma-asuntoa eikä muita rakennuksia saa sijoittaa lähemmäksi kuin 100 metriä rannasta."

Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestyksessä on määritelty kaavoittamalle ranta-alueelle sijoittuvan, pysyvään asumiseen tarkoitettun rakennuspaikan vähimmäiskooksi 4 000 m². Enimmäisrakennus- ja rakennusoikeus on pinta-alaltaan 4 000 – 10 000 m²:n suuruisilla rakennuspaikoilla enintään 300 m². Tätä suuremmilla rakennuspaikoilla rakennusoikeus on enintään 3 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Poikkeamisen yhteydessä rakennusoikeus voidaan määritellä enimmäismääriä pienemmäksi esimerkiksi rakennuspaikan koon, muodon, sijainnin tai muiden maankäytöllisten syiden vuoksi.

Suojelutilanne

Hakijoiden omistama kiinteistö sijaitsee vedenhankintaa varten tärkeällä, 1. luokan pohjavesialueella.

Poikkeaminen

Poikkeamisen edellytykset (MRL 171 §):

Poikkeaminen ei saa:

1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käy-

tön muulle järjestämiselle:

Kiinteistölle 734-468-1-16 on rantayleiskaavan perusteella mahdollista sijoittaa kaksi loma-asunnon rakennuspaikkaa, joiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on edellä kerrotun mukaisesti 240 k-m². Rakennettavaksi suunniteltu kerrosala ylittää tämän, mutta jää kuitenkin alle sen kerrosalan, joka olisi rakennusjärjestyksen perusteella mahdollista sijoittaa kaavoittamattomalle, pysyvään asumiseen tarkoitettu rantarakennuspaikalle. Nykyisin loma-asunnot usein rakennetaan niin, että ne sopivat ympärivuotiseen käyttöön. Loma-asuntojen koon kasvettua, varustelutason parannuttua ja etätöiden yleistyttyä loma-asunnolla myös saatetaan viettää hyvinkin paljon aikaa. Tällöin ero vapaa-ajan asunnon ja pysyvän asunnon välillä ei ole enää selkeä, vaan enemmänkin voidaan puhua monipaikkaisesta asumisesta. Kunnan kannalta ratkaisevin ero loma-asukkaan ja vakituisen asukkaan välillä on luonnollisesti se, että kunnassa kirjoilla oleville asukkaille on järjestettävä kunnalliset palvelut riippumatta siitä, sijaitseeko asuinpaikka lähellä palveluita vai kaukana niistä.

Arvioitaessa rakennuspaikan sopivuutta pysyvään asumiseen on otettava huomioon voimassa olevan kaavan lisäksi mm. rakennuspaikan koko ja sijainti suhteessa palveluihin. Hakijoiden omistama kiinteistö sijaitsee noin 24 kilometrin päässä Halikon kirkonkylästä. Salon keskustajamaan on noin 27 kilometriä. Etäisyys Perniön kirkonkylään on noin 33 kilometriä. Lähimpänä sijaitsevan Meri-Halikon alakoulun luokista osa toimii jo nykyisin väistötiloissa Mustamäen koululla Halikon asemansseudulla. Syksystä 2023 alkaen toiminta Meri-Halikon koulun tiloissa päättyy kokonaan. Ensimmäisen ja toisen luokan opetusta varten vuokrataan moduulirakennus, joka sijoitetaan Meri-Halikon päiväkodin viereen. Jatkossa lähin päiväkotij ja peruskoulun alaluokat ovat Vartsalassa 16 kilometrin päässä rakennuspaikalta. Kunnalliset palvelut sijaitsevat kohtuullisen matkan päässä, mutta matkan varrella oleva lyhyt lossiyhteys hidastaa jonkin verran matkantekoa. Lähimmät päivittäistavarakaupat ovat Kemiönsaaren keskuksessa, jonne on rakennuspaikalta matkaa 15 kilometriä.

Rakennuspaikka sijaitsee RA-korttelialueen eteläisimmässä kärjessä. Korttelin rakennuspaikkojen sallittu kokonaismäärä on 19. Kiinteistöllä 734-468-1-16 sijaitsevan kahden rakennuspaikan lisäksi vain neljä korttelin pohjoisinta loma-asunnon rakennuspaikkaa on toteutettu. Näiden ja hakijoiden omistaman kiinteistön väliin jää noin 600 metrin levyinen metsäkaistale, joka on toistaiseksi rakentamaton. Kemiönsaaren kunnan puolella lähimmän loma-asunnon rakennuspaikka rajoittuu hakijoiden omistaman kiinteistön rajaan. Vajaan kilometrin säteellä Kemiönsaaren puolella on useita muitakin loma-asuntoja sekä myös pysyvää asumista.

Rakennuspaikan käyttöä pysyvään asumiseen on hakemuksessa perusteltu mm. sillä, että rakennuskanta on tehty vakinaista asumista varten. Kiinteistö 734-468-1-16 on merkitty kiinteistörekisteriin vuonna 1932. Vanhempi olemassa olevista asuinrakennuksista on peräisin tältä ajalta. Maanmittauslaitoksen ylläpitämän Paikkatietoikkunan ilmakuvista löytyy vuodelta 1948 peräisin oleva kuva. Kuvassa näkyy vanha asuinrakennus; muilta osin kiinteistö on viljelykäytössä olevaa peltoa.

Poikkeaminen rantayleiskaavassa osoitetusta käyttötarkoituksesta ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista:

Rakennuspaikan sijainti vedenoton kannalta tärkeällä pohjavesialueella sekä ranta-alueella asettaa erityisiä vaatimuksia jätevesien käsittelylle.

Vaatimukset on kuvattu ympäristönsuojelulaissa, siihen liittyvässä valtioneuvoston asetuksessa 209/2011 (ns. hajajätevesiasetus) sekä kaupunginvaltuuston vuonna 2012 hyväksymissä ympäristönsuojelumääräyksissä.

Kaavamääräyksissä on veloitettu kompostoimaan käymäläjäte. Pysyvän asumisen kyseessä ollessa on perusteltua poiketa tästä määräyksestä ja suunnitella jätevesijärjestelmä vastaamaan pysyvän asumisen vaatimuksia sekä edellä mainittuja lain säädöksiä ja ympäristönsuojelumääräyksiä. Ennen rakennusluvan myöntämistä on pyydettävä ympäristönsuojeluviranomaisen lausunto jätevesisuunnitelmasta. Määräysten mukainen jätevesien käsittely ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai

Rakennuspaikalla ei ole rakennettuun ympäristöön liittyviä suojeluarvoja.

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

Rakentamisen merkittävyyttä arvioitaessa on otettu huomioon, että kiinteistöllä on kaksi RA-rakennuspaikkaa, joista molemmille on suoraan kaavan perusteella mahdollista sijoittaa loma-asunto ja sauna sekä mahdollisesti myös muita talousrakennuksia. Kun olemassa olevat vanhat loma-asunnot puretaan ja niiden tilalle rakennetaan yksi uusi asuinrakennus siihen liittyvine talousrakennuksineen, voidaan todeta, että hakijoiden rakennushanke ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen. Rakentamisella ei myöskään ole haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, kun rakentamisessa noudatetaan rantayleiskaavan määräyksiä rakennustavasta sekä huolehditaan siitä, että jätevesijärjestelmä on määräysten mukainen.

Rakennushankkeen edellyttämä poikkeaminen kuuluu hallintosäännön mukaan kaupunkikehityslautakunnan toimivaltaan.

Liitteet

- Ympäristökartta
- Kopio Halikon rantayleiskaavasta
- Asemapiirros

Oheisaineisto

- Rakennusten pääpiirustukset

Esittelijä

Kaupunkikehitysjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunkikehityslautakunta päättää myöntää edellä mainituin perustein poikkeamisen rantayleiskaavassa osoitetusta käyttötarkoituksesta ja sallia kahden loma-asunnon rakennuspaikan käyttämisen yhtenä pysyvään asumiseen tarkoitettuna rakennuspaikkana kiinteistöllä 734-468-1-16.

Rakennuslupaa tulee hakea kahden vuoden kuluessa tämän päätöksen voimaantulosta. Ennen rakennusluvan myöntämistä on pyydettävä ympäristönsuojeluviranomaisen lausunto rakennuspaikan jätevesisuunnitelmasta.

Maksu kaupunkikehityslautakunnan myöntämästä käyttötarkoituksen muutoksesta ranta-alueella on 1155 euroa (kielteinen päätös 285 €) kaupunkikehityslautakunnan 8.10.2019 § 198 hyväksymän taksan mukaisesti.

Päätös Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Tiedoksianto Asianosaiset
Varsinais-Suomen ELY-keskus
Rakennusvalvonta
Maankäyttöpalvelut/ kaavoitus