

Poikkeaminen, Kiskon Vilikkala 734-754-3-3

Kaupunkikehityslautakunta 30.05.2023
1497/10.03.00.03/2023

Valmistelija

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

Hakemus, hanke ja rakennuspaikan nykytilanne

██████████ ovat hakeneet poikkeamista rantayleiskaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta kiinteistöllä 734-754-3-3. Hakijoiden suunnitelmana on rakentaa aitta, jonka kerrosala on 29 m². Kerrosala ylittää rantayleiskaavassa vierasmajalle määritellyn maksimikoon, mutta lomarakennuspaikalle rakennettavaksi sallittu kokonaisrakennusoikeus ei ylity.

Rakennuspaikka sijaitsee Hirsjärven rannalla ja on kooltaan 2 680 m². Rakennuspaikalla on entuudestaan loma-asunto (60 k-m²) ja talousrakennus (10,5 k-m²) sekä grillikatos.

Hakijan selvitys rakentamistarpeesta ja rakentamisen vaikutuksista

Hakijat ovat hakemuksessaan perustelleet lähinnä aitan sijoituspaikkaa. Aitta on tarkoitus sijoittaa rakennuspaikan kaakkoisosaan, joka hakijoiden mukaan on jyrkällä rinnetontilla ainoa mahdollinen rakennuspaikka. Aitta on tarkoitus maalata yhtenevällä väriyksellä päämökkin kanssa.

Hakijoiden arvion mukaan aitan rakentamisella ei ole muita vaikutusta naapureihin kuin pieni rakennusaikainen äänihaitta.

Naapurien kuuleminen

Hakijat ovat hoitaneet naapurien kuulemisen kiinteistöjen 734-754-3-28, 734-754-3-32, 734-754-3-64, 734-754-3-65 ja 734-754-3-54 osalta. Naapureilla ei ollut huomautettavaa rakennushankkeesta.

Kaavallinen tilanne ja rakennusjärjestys

Rakennuspaikalla on voimassa 19.6.2000 hyväksytty Kiskon rantayleiskaava. Kiinteistö sijaitsee loma-asuntojen korttelialueella (RA). Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 150 k-m², josta loma-asunto enintään 100 k-m², saunarakennus enintään 25 k-m² ja vierasmaja enintään 25 k-m².

Lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa kylmän kevytrakenteisen varastorakennuksen. Varastorakennukselle ei ole kaavassa määritelty kerrosalaa, mutta rakennusvalvonnan sopiman tulkinnan mukaan varastorakennus saa olla korkeintaan 50 m².

Kiskon rantayleiskaavassa ei ole määritelty, kuinka lähelle rantaa voidaan rakentaa. Tällöin rakentamisen sijoittamisessa noudatetaan rakennusjärjestyksen määräyksiä. Yleisohjeena rakennusjärjestyksessä on, että rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja rakennusten sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Rakennusjärjestyksessä on lisäksi määrätty vähimmäisetäisyydet kullekin rakennustyyppille. Vierasmajan tulee olla vähintään 20 metrin päässä keskiveden mukaisesta rantaviivasta tai kiinteistön rajana olevasta rantaviivasta.

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.

Rantayleiskaava määrittelee kokonaisrakennusoikeuden lisäksi enimmäiskerrosalat eri rakennustyypeille. Vierasmajan enimmäiskooksi on määritelty 25 k-m². Hakijoiden suunnitteleman aitan kerrosala ylittää tämän neljällä neliöllä. Vierasmajalle määritelty rakennusoikeus ylittyy siten 16 %. Kaavoitetulla alueella voidaan tietyin edellytyksin sallia se, että rakennusaloittain tai -tyypeittäin määriteltyä rakennusoikeutta siirretään toiselle rakennusalalle tai rakennukselle, jos kokonaisrakennusoikeus ei ylitä. Rakennusoikeuden siirto on kaupungin käytännön mukaisesti käsitelty poikkeamisena. Kun rakennusoikeutta siirretään vierasmajalle, on vastaava määrä vähennettävä muiden rakennusten rakennusoikeudesta.

Aitta sijoittuu riittävän kauas rantaviivasta ja jää järveltä katsoen rantapuuston suojaan. Rakennusoikeuden ylityksen jälkeenkin aitan koko säilyy maltillisena. Rakennus on kokonsa puolesta selvästi alisteinen päärakennukselle. Poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Rakennuspaikalle jää edelleen runsaasti käyttämätöntä rakennusoikeutta, joka mahdollistaa esimerkiksi loma-asunnon laajentamisen tai erillisen rantasaunan rakentamisen. Kun rakennuspaikalle jatkossa myönnetään rakennuslupia, on varmistettava, että kokonaisrakennusoikeus ei ylitä.

Hirsjärven vesistö kuuluu osana laajaan Kiskonjoen-Perniönjoen -valuma-alueeseen, joka on suojeltu. Suunnitellulla rakentamisella ei ole vaikutusta luonnonsuojelun kannalta. Rakennuspaikkaan ei liity rakennetun ympäristön suojeluarvoja.

Suunniteltu rakennushanke ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Myös muut edellä luetellut poikkeamisen edellytykset täyttyvät, joten poikkeaminen voidaan myöntää.

Liitteet

- Ympäristökartta
- Kopio Kiskon rantayleiskaavasta
- Asemapiirros

Oheisaineisto

- Aitan piirustukset

Esittelijä

Kaupunkikehitysjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunkikehityslautakunta päättää myöntää poikkeamisen asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta edellä mainituilla perusteilla ja sallia aitan rakentamisen kiinteistöllä 734-754-3-3.

Myöhempien rakennuslupakäsittelyiden yhteydessä on huolehdittava siitä, että rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus ei ylitä.

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

Jerina Wallius ilmoitti olevansa asiassa esteellinen, koska on naapuri vesialueomistusten kautta ja poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi klo 17.57, palasi 17.58.

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Tiedoksianto

Asianosaiset
Varsinais-Suomen ELY-keskus
Rakennusvalvonta
Maankäyttöpalvelut/ kaavoitus