

## Poikkeaminen, Laidike 734-729-3-35

Kaupunkikehityslautakunta 20.06.2023 § 102  
1695/10.03.00.03/2023

Valmistelija

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

### Hakemus, hanke ja rakennuspaikan nykytilanne

██████████ on hakenut poikkeamista osayleiskaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta kiinteistöllä 734-729-3-35. Hakijan suunnitelmana on rakentaa uusi loma-asunto, jonka kerrosala on 72 m<sup>2</sup>.

Rakennuspaikka sijaitsee Suomusjärven rannalla ja on kooltaan 3 100 m<sup>2</sup>. Rakennuspaikalla on entuudestaan vanha loma-asunto (33 k-m<sup>2</sup>) sekä varastorakennus (21 k-m<sup>2</sup>) ja pikkumökki (14 k-m<sup>2</sup>). Kaikki olemassa olevat rakennukset on rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan rakennettu 1950- ja 1960-luvuilla eli kauan ennen osayleiskaavan voimaantuloa.

Uusi loma-asunto on kerrosalaltaan osayleiskaavan määräysten mukainen. Pikkumökki on tarkoitus purkaa, mutta muut vanhat rakennukset halutaan säilyttää. Vanha loma-asunto muutetaan saunarakennukseksi. Poikkeamista haetaan, koska saunan ja varaston kerrosalat ylittävät osayleiskaavassa määritellyt rakennuskohtaiset enimmäismäärät.

Uusi loma-asunto sijoittuu rakennuspaikan koillisnurkkaan, noin metrin päähän naapurikiinteistön 734-729-3-104 rajasta. Hakija on ostanut tammikuussa 2023 naapurien kiinteistöstä noin 1500 m<sup>2</sup>:n suuruisen määräalan, joka on tarkoitus lohkoa ja liittää hakijan kiinteistöön. Tämän seurauksena rakennuksen ja naapurin rajan välinen etäisyys pitenee.

### Hakijan selvitys rakentamistarpeesta ja rakentamisen vaikutuksista

Hakija on alun perin hakenut rakennuslupaa uuden loma-asunnon rakentamista varten. Rakennusvalvontaviranomainen on pyytänyt kaavoittajan lausuntoa rakennushankkeesta. Kaavoittaja on lausunnossaan todennut, että asemapiirroksen perusteella rakennusten kerrosalat poikkeavat osayleiskaavan määräyksistä. Tämän vuoksi hanke tulee tutkia poikkeamisen kautta. Uusi loma-asunto on kooltaan ja varustelutasoltaan nykyajan vaatimuksia vastaava ja se on tarkoitettu korvaamaan vanha, rannassa sijaitseva loma-asunto. Vanha loma-asunto palvelee jatkossa saunana.

Hakija ei ole erikseen arvioinut rakentamisen vaikutuksia.

### Naapurien kuuleminen

Hakija on hoitanut naapurien kuulemisen kiinteistön 734-729-3-104 osalta. Kiinteistön omistajat ovat antaneet suostumuksensa rakentamiseen metrin päähän kiinteistön rajasta.

Rakennusvalvonta kuuli hakijan pyynnöstä toisen naapurikiinteistön 734-729-3-38 omistajaa. Kiinteistön omistaja jätti rakennuslupahakemusta koskevan muistutuksen, jossa hän ilmoitti vastustavansa naapurin lupahakemuksen hyväksymistä, koska se on voimassa olevan kaavamerkinnän vastainen. Muistuttajan perustelut: *"Lupahakemuksen asemapiirustukseen on merkitty 1950-luvulla rakennettu noin 33,5 kem<sup>2</sup>:n kokoinen "sauna", jonka käyttötarkoitus on alusta lähtien ollut loma-asunto. Lisäksi "saunaan" on joitakin vuosia sitten tehty sisätilojen*

*käyttötarkoituksen muutoksia ja lisätty vesi- ja viemärijohdot, jotka parantavat "saunan" asumismukavuutta.*

*Vesi- ja viemäritöiden yhteydessä kiinteistön läpi virtaavan puron lasku-uoman suunta muutettiin luvatta naapurikiinteistön vesialueelle."*

Hakija antoi muistutukseen oman vastineensa. Hän kuvasi rannassa olevan rakennuksen olevan tavanomainen saunamökki, joka on rakennettu vuonna 1956. Siinä on löylyhuoneen ja pesuhuoneen lisäksi saunatupa, jossa on keittomahdollisuus. Uuden loma-asunnon valmistuttua keittiövarustus puretaan pois. Hakija kertoo, että saunamökkiä peruskorjattiin vuosina 2014-2015. Tällöin kylmä vesi johdettiin kaivosta sisälle rakennukseen ja saunan pesuvesien käsittely muutettiin määräysten mukaiseksi. Hakija toteaa lisäksi, että muistuttajan kiinteistöllä on tehty vastaavanlainen rakentaminen jo aikaisemmin.

Hakija täydensi vastinetta myöhemmin rakennuspaikallaan kulkevan puron osalta seuraavasti: *"Kiinteistön järvenrantaa parannettiin vuosina 2006-2007, jolloin rantaan tuotiin hiekkaa ja uusittiin laituri. Samassa yhteydessä tontin läpi kulkeva puro ohjattiin kaivon toiselle puolelle ja kauemmas kaivosta, jolloin kaivo tuli luonnolliseksi osaksi muuta tonttia. Puro kulkee edelleen kiinteistön alueella ja laskee kiinteistön vesialueelle.*

*Olosuhteet järvenrannassa muuttuivat merkittävästi, kun järven laskujokeen rakennettiin pato 2010-luvulla. Vedenpinta järvessä nousi ja mm. puron lasku-uoma laajeni merkittävästi.*

*Peruskorjauksessa vuosina 2014-2015 puron suuntaa ei muutettu eikä muutenkaan työstetty."*

Naapurin huomautus ja hakijan vastineet ovat esityslistan oheisaineistona.

### **Kaavallinen tilanne ja rakennusjärjestys**

Rakennuspaikalla on voimassa 16.12.2004 hyväksytty Suomusjärven keskustan pohjoisosan-moottoritien-Lahnajärven osayleiskaava. Kiinteistö sijaitsee loma-asuntojen korttelialueella (RA-1). Rakennuspaikkaa kohti saa rakentaa enintään 130 k-m<sup>2</sup> käsittäen enintään 80 k-m<sup>2</sup>:n loma-asunnon, 25 k-m<sup>2</sup>:n saunan ja 25 k-m<sup>2</sup>:n vierasmajan pihapiiriin. Lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 15 k-m<sup>2</sup>:n vajan tms.

Osayleiskaavassa 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. Enintään 120 m<sup>2</sup>:n suuruisen loma-asunnon tulee olla vähintään 20 metrin päässä keskiveden mukaisesta rantaviivasta tai kiinteistön rajana olevasta rantaviivasta. Suunniteltu loma-asunto sijoittuu noin 47 metrin päähän 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.

Osayleiskaava määrittelee kokonaisrakennusoikeuden lisäksi enimmäiskerrosalat eri rakennustyypeille. Uuden loma-asunnon kerrosala on osayleiskaavan mukainen. Saunan enimmäiskooksi on määritelty 25 k-m<sup>2</sup>. Hakijan rakennuspaikalla sijaitseva vanha saunamökki ylittää tämän kahdeksalla neliöllä (32 %). Vajan tai vastaavan talousrakennuksen enimmäiskooksi on osayleiskaavassa määritelty 15 k-m<sup>2</sup>. Rakennuspaikalla sijaitseva varasto ylittää tämän kuudella neliöllä (40 %). 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.

Koska pikkumökki (14 m<sup>2</sup>) on tarkoitus purkaa, rakennuspaikalla käytetyn kerrosalan määräksi tulee yhteensä 126 m<sup>2</sup>. Kokonaisrakennusoikeus ei siten ylitä, mutta se jakaantuu rakennusten kesken kaavasta poikkeavalla tavalla. Usein vanhoilla rakennuspaikoilla tilanne on vastaava kuin hakijan kiinteistöllä eli ensin on rakennettu pieni saunamökki, jossa on jonkinlainen keittiövarustus. Kun tilantarve myöhemmin kasvaa tai halutaan paremmin mukavuuksin varusteltu loma-asunto, joudutaan pohtimaan, mikä on vanhan mökin kohtalo. Yhdellä rantarakennuspaikalla voi olla vain yksi loma-asunto, ellei kaavassa ole annettu muuhun mahdollisuuksia. Tämän vuoksi vanha mökki on muutettava joko saunaksi tai mahdollisesti vierasmajaksi, jos se ominaisuuksiensa puolesta sellaiseksi sopii.

Muistutuksen tehneen naapurin rakennuspaikka on kooltaan hakijan rakennuspaikkaa pienempi. Naapurin rakennuspaikkaa koskeva kaavamerkintä RA-2 antaa mahdollisuuden rakentaa rakennuspaikalle yhteensä 85 k-m<sup>2</sup>. Naapurin rakennuspaikalla on rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan 1960-luvulla rakennettu mökki rannassa ja 1980-luvulla rakennettu loma-asunto kauempana rannasta. Pienempikin mökki näkyy edelleen rekisterissä loma-asuntona, vaikka se todellisuudessa lienee sauna. Kyse saattaa olla rekisterin virheestä, koska todennäköisesti myös naapurin rakennuspaikalla on edellytetty vanhan mökin muuttamista saunaksi siinä vaiheessa, kun uusi loma-asunto on rakennettu. Tähän myös hakija viittaa vastineessaan.

Poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Poikkeaminen edistää olemassa olevan rakennuskannan käyttöä, mitä voidaan pitää järkevänä sekä taloudelliselta kannalta että luonnonvarojen käytön ja kestäväen kehityksen kannalta. Kun rakennuspaikalle jatkossa myönnetään rakennuslupia, on varmistettava, että kokonaisrakennusoikeus ei ylitä.

Suomusjärven 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 sillä ehdolla, että pikkumökki

puretaan ja vanhasta saunamökistä puretaan keittiövarustus pois uuden loma-asunnon valmistuttua.

#### **Liitteet**

- Ympäristökartta
- Kopio osayleiskaavasta
- Asemapiirros

#### **Oheisaineisto**

- Loma-asunnon julkisivupiirustukset
- Naapurin huomautus
- Vastine naapurin huomautukseen

Esittelijä

Vs. Kaupunkikehitysjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunkikehityslautakunta päättää myöntää poikkeamisen osayleiskaavamääräyksestä edellä mainituilla perusteilla ja sallia rakennusoikeuden jakamisen rakennuspaikalla sijaitsevien rakennusten kesken kaavamääräyksestä poikkeavalla tavalla kiinteistöllä 734-729-3-35. Vanha pikkumökki (14 m<sup>2</sup>) on purettava. Rannassa sijaitsevan loma-asunnon käyttötarkoitus on muutettava saunaksi ja siitä on purettava keittiövarustus pois. 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

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Tiedoksianto

Asianosainen  
Varsinais-Suomen ELY-keskus  
Rakennusvalvonta  
Maankäyttöpalvelut/ kaavoitus