

Poikkeaminen, Haapaniemi 734-744-1-415

Kaupunkikehityslautakunta 20.06.2023 § 104
2299/10.03.00.03/2023

Valmistelija

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

Hakemus, hanke ja rakennuspaikan nykytilanne

████████████████████ ovat hakeneet poikkeamista rantayleiskaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta kiinteistöllä 734-744-1-415. Hakijoiden suunnitelmana on rakentaa rantasauna, jonka kerrosala on 30 m². Kerrosala ylittää rantayleiskaavassa saunalle määritellyn maksimikoon, mutta lomarakennuspaikalle rakennettavaksi sallittu kokonaisrakennusoikeus ei ylity.

Rakennuspaikka sijaitsee Iso-Kiskon rannalla. Kiinteistön pinta-ala on 5 380 m². Kiinteistöön kuuluu rantayleiskaavan mukainen loma-asunnon rakennuspaikka (n. 3 250 m²) ja lisäksi maa- ja metsätalousaluetta. Rakennuspaikalla on entuudestaan loma-asunto, jonka kerrosala on 103 m².

Hakijoiden selvitys rakentamistarpeesta ja rakentamisen vaikutuksista

Hakijat ovat perustelleet poikkeamista erillisellä liitteellä, joka on esityslistan oheisaineistona. Rantasaunan kokoa on perusteltu sillä, että näin loma-asunto ja rantasauna muodostavat tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden. Kokonaisuus antaa mahdollisuuden siihen, että useamman sukupolven on mahdollista samanaikaisesti lomailla ja tehdä etätöitä rakennuspaikalla. Saunatupaa voidaan käyttää etätöiden tekoon ja lisäksi riittävän suuri saunatupa riittää myös majoittumiseen. Näin välttyään vierasmajan rakentamiselta, mikä säästää luontoa.

Hakijoiden arvion mukaan saunan kerrosalaa koskevalla poikkeamisella ei ole haitallisia vaikutuksia poikkeaman vähäisyyden vuoksi.

Naapurien kuuleminen

Hakijat ovat hoitaneet naapurien kuulemisen samalla kertaa poikkeamista ja rakennuslupaa varten kiinteistöjen 734-744-1-333, 734-744-1-414 ja 734-750-1-179 osalta. Naapureilla ei ollut huomautettavaa rakennushankkeesta.

Kaavallinen tilanne ja rakennusjärjestys

Rakennuspaikalla on voimassa 19.6.2000 hyväksytty Kiskon rantayleiskaava. Kiinteistöön kuuluu loma-asuntojen korttelialuetta (RA) ja MY-alue. RA-korttelialueen 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. MY-alueen kaavamääräyksen sisältö kokonaisuudessaan: ” Maa- ja metsätalousalue, jolla maisemallisia arvoja ja luonnonarvoja. Alueella ei ole rakennusoikeutta lukuun ottamatta alueelle osoitettuja maatilasaunojen rakennusoikeuksia. Alueelle voidaan sijoittaa lisäksi sellaisten maatilojen omalle maalle maatilasaunoja, joiden talouskeskus on kaava-alueen ulkopuolella.”

Lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa kylmän kevytrakenteisen varastorakennuksen. Varastorakennukselle ei ole kaavassa määritely

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. Enintään 30 m²:n suuruisen rantasaunan saa sijoittaa vähintään 10 metrin päähän 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. Saunan enimmäiskooksi on määritelty 25 k-m². Hakijoiden suunnitteleman saunan kerrosala ylittää tämän viidellä neliöllä (20 %). 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 rantasaunalle, on vastaava määrä vähennettävä muiden rakennusten rakennusoikeudesta.

Rantasaunan sijainti on rakennusjärjestyksen määräyksen mukainen. Rakennusoikeuden ylityksen jälkeenkin saunan koko säilyy maltillisena. Loma-asunto ja sauna muodostavat sopusuhtaisen kokonaisuuden ja sopivat ulkonäkönsä puolesta yhteen. Rakennusoikeuden ylitystä on perusteltu sillä, että sallittua suuremman saunan vuoksi erillisen vierasmajan rakentamiselle ei ole tarvetta. Jos myöhemmin kuitenkin päädytään siihen, että vierasmajakin tarvitaan, sitä varten jää vielä rakennusoikeutta 17 k-m² (=150 k-m² – 103 k-m² – 30 k-m²). Lisäksi on edellä kuvatun mukaisesti mahdollisuus rakentaa korkeintaan 50 m²:n kokoinen kevytrakenteinen varastorakennus tai autokatos. Poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. 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 rakennettujen 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

- Hakijan perustelut poikkeamishakemukselle
- Saunan julkisivupiirustus
- Saunan pohjapiirustus

Esittelijä

Vs. Kaupunkikehitysjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunkikehityslautakunta päättää myöntää poikkeamisen rantayleiskaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta edellä mainituilla perusteilla ja sallia 30 k-m²:n suuruisen rantasaunan rakentamisen kiinteistöllä 734-744-1-415. 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

Asianosaiset
Varsinais-Suomen ELY-keskus
Rakennusvalvonta
Maankäyttöpalvelut/ kaavoitus