

Poikkeaminen, Vartsala 734-537-6-5

Kaupunkikehityslautakunta 29.08.2023 § 123
1383/10.03.00.03/2023

Valmistelija

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

Hakemus, hanke ja rakennuspaikan nykytilanne

██████████ on hakenut poikkeamista rakentaakseen loma-asunnon rantavyöhykkeelle, jolla ei ole voimassa ranta-asemakaavaa eikä oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Hakijan toiveena on rakentaa kerrosalaltaan 100 m²: n suuruinen rakennus kiinteistölle Taviranta, jonka kiinteistötunnus on 734-537-6-5. Kiinteistö sijaitsee Vartsalansaassa. Kiinteistö on kooltaan 5 340 m² eikä sillä ole entuudestaan rakennuksia.

Hakijan selvitys rakentamistarpeesta ja rakentamisen vaikutuksista

Hakija ei ole kirjannut hakemuslomakkeeseen perusteluja poikkeamiselle eikä arvioinut rakentamisen vaikutuksia. Keskusteluissa kaupungin edustajien kanssa on tullut esiin hakijan toive hyödyntää Vartsalansaassa sijaitsevia kiinteistöjään rakentamalla niihin loma-asuntoja.

Naapurien kuuleminen

Hakija omistaa itse lähimmät naapurikiinteistöt, joiden tunnuksat ovat 734-537-6-42 ja 734-537-6-6

Kaavallinen tilanne ja rakennusjärjestys

Maakuntakaava

Kiinteistö sijaitsee alueella, joka on osoitettu Salon seudun maakuntakaavassa (vahvistettu 2008) ja sitä täydentävässä luonnonarvojen ja –varojen vaihemaakuntakaavassa (hyväksytty 2021) MRV-alueeksi. Kaavamääräyksen sisältö kokonaisuudessaan: *”Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistystyksen kehittämistarpeita. Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen.*

Suunnittelumääräys: Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti haittaamatta loma-asutusta, matkailua ja virkistyskäyttöä palvelevia toimintoja, sekä maisema- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.”

Maakuntakaavassa on osoitettu myös valtakunnallisesti tärkeän maisema-alueen rajaus, jota koskee suunnittelumääräys: *”Suunnitelmien ja toimenpiteiden alueella tulee olla maiseman arvoja turvaavia ja edistäviä. Rakentamisen tulee kohdistua aukeamien reunoille olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen. Suunnittelu- ja rakentamistoimenpitein tulee edistää peltojen, niittyjen ja muiden avoimien maisematilojen säilymistä.”*

Maakuntakaavayhdistelmässä on annettu loma-asutuksen määrää koskevia mitoitusnormeja osa-alueittain. Rakennuspaikka sijaitsee osa-alueella kaksi, jota koskeva mitoitusnormi antaa mahdollisuuden sijoittaa

rannalle 5-7 loma-asuntoyksikköä/ kilometri. Rakentamattoman rannan määrä on 40 %. Lopullinen rakennuspaikkojen lukumäärä määräytyy yksityiskohtaisemmassa kaavassa rannan laatuun ja rakennettavuuteen liittyvien ominaisuuksien perusteella.

Muu kaavallinen tilanne

Kiinteistö kuuluu Halikon kunnanvaltuuston 14.11.1994 hyväksymän rantayleiskaavan alueeseen. Lounais-Suomen ympäristökeskus vahvisti rantayleiskaavan pääosin vuonna 1996, mutta mm. Vartsalansaaren ja Petassaaren osalta kaava jätettiin vahvistamatta. Tämä johtui siitä, että tuolloin voimassa olleen seutukaavan mukaan nämä saaret oli osoitettu retkeily- ja ulkoilualueiksi, joten rantayleiskaava oli siltä osin seutukaavan vastainen. Nykyinen maakuntakaava on korvannut seutukaavan. Maakuntakaavan merkinnät ja määräykset on selostettu edellä.

Kiinteistö 734-537-6-5 sijaitsee alueella, joka on osoitettu valtuuston hyväksymässä Halikon rantayleiskaavassa merkinnällä M3. Määräyksen sisältö kokonaisuudessaan: *"Maa- ja metsätalousvaltainen alue. Alueelle ei saa rakentaa loma-asuntoja. Alueen lomarakennusoikeus on kiinteistökohtaisesti siirretty RA-alueille."*

Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestyksen mukaan ranta-alueella sijaitsevan uuden rakennuspaikan vähimmäiskoko on 4 000 m² ja sillä tulee olla vähintään 40 metriä rantaviivaa. Vapaa-ajan asumiseen käytettävällä rakennuspaikalla saa olla enintään yksi yksiasuntoinen kaksikerroksinen loma-asunto.

Rakennusjärjestyksessä on annettu määräyksiä rakennusoikeudesta, yksittäisten rakennusten enimmäiskerrosalasta, rakennusten määrästä ja sijainnista suhteessa rantaviivaan.

Kiinteistönmuodostuksen historiaa

Hakija omistaa lähistöllä useita kiinteistöjä. Pöllöpelto (734-537-6-42) on merkitty kiinteistörekisteriin vuonna 2002 ja Peltosaari (734-537-6-45) vuonna 2013. Vuonna 2014 edellä mainituilla kiinteistöillä suoritettiin lohkomistoimitus, jossa molemmista kiinteistöistä erotettiin kaksi rantaan rajoittuvaa kiinteistöä: Pöllöpellostä Telkkäranta (734-537-6-6) ja Taviranta (734-537-6-5) sekä Peltosaaresta Sorsaranta (734-537-6-3) ja Uikkuranta (734-537-6-1).

Lainaus vuonna 2014 suoritetun lohkomisen toimituspöytäkirjasta:

"Toimituksen tarkoitus on muodostaa omista tiluksista rantakiinteistöjä. Toimitusinsinööri on pyytänyt Salon kaupungilta lausuntoa lohkomisesta. 01.04.2014 kaupunginarkkitehti [REDACTED] allekirjoittama lausunto: Vaikka alueella ei ole lainvoimaista yleis- tai asemakaavaa on Halikon kunnanvaltuuston hyväksymä, vahvistamatta jäänyt rantayleiskaava otettava huomioon rakennuspaikkoja suunniteltaessa. Lohkottaviksi aiotut alueet sijaitsevat avoimella peltoalueella, joka on maakuntakaavassa osoitettu rantaan rajoittuvaksi arvokkaaksi maisema-alueeksi. Jos lohkominen tehdään aiotulla tavalla, muodostuvien tilojen rakennusoikeus tulee tutkia ranta-asemakaavalla yleiskaavallisen tarkastelun pohjalta. Kaupunki vastustaa lohkomista rakennuspaikoiksi.

[REDACTED] ilmoitti, että lohkominen suoritetaan.

Muodostuvat kiinteistöt eivät ole rakennuspaikkoja."

Poikkeaminen

Poikkeamisen edellytykset (MRL 171 §):

Poikkeaminen ei saa:

1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;

Rantayleiskaavatyön yhteydessä tehtiin ns. kantatilaselvitys (nykyisin käytetään nimitystä emättilaselvitys), jossa selvitettiin vuoden 1960 alussa voimassa ollut kiinteistöjaotus. Tätä kiinteistöjaotusta pidettiin lähtökohtana, kun määriteltiin kiinteistöillä jäljellä olevaa rakennusoikeutta. Loma-asuntojen maksimimäärä laskettiin vuoden 1960-luvun alussa olleille tiloille. Kaikki tuon ajankohdan jälkeen muodostetut lomarakennuspaikat otettiin huomioon käytettynä rakennusoikeutena.

Kiinteistö 734-537-6-5 sekä muut samaan aikaan vuonna 2014 lohkotut rantakiinteistöt, kiinteistö Peltosaari sekä osa kiinteistöstä Pöllöpelto ovat olleet aiemmin osa Vartsalan tilaa, jonka kiinteistötunnus oli rantayleiskaavan emättilaselvityksen poikkileikkausvuonna 73-503-6-3. Oheisaineistona oleva ote vuoden 1964 painetuista peruskartoista havainnollistaa tilannetta.

Rantayleiskaavan mitoituslaskelman perusteella Vartsalan tilalle osoitettiin olemassa olevien rakennuspaikkojen lisäksi seitsemän uutta rakennuspaikkaa. Sekä olemassa olleet että uudet rakennuspaikat sijoittuvat tilan metsäiselle osuudelle Vartsalansaaren pohjois- ja koillisosiin. Tilakeskuksen eteläpuolella sijaitsevat pellot osoitettiin merkinnällä M3. Liitteenä olevassa yleiskaavakartan otteessa olemassa olevat rakennuspaikat on merkitty mustalla kolmiolla ja uudet rakennuspaikat valkoisella kolmiolla.

Vaikka Halikon rantayleiskaava ei olekaan edellä kerrotuista syistä oikeusvaikutteinen Vartsalansaaren osalta, kaavassa esitettyä mitoitusta on käytetty perusteena poikkeamiskäsittelyissä. Näin ollen poikkeamisiin on yleensä voitu suhtautua myönteisesti, jos kiinteistölle on osoitettu vahvistamatta jääneessä kaavassa rakennuspaikka. Hakijan omistama kiinteistö 734-537-6-5 sijoittuu avoimelle pellolle, yleiskaavan M3-alueelle. Kuten kaavamääräyksessä on todettu, alueelle ei saa rakentaa loma-asuntoja. Rakennusoikeus on siirretty RA-korttelialueille. M3-alue on tarkoitettu vapaaksi rannaksi eikä sille tule sallia rakentamista. Myönteinen poikkeamispäätös hakijan kiinteistölle olisi ongelmallinen myös maanomistajien tasapuolisen kohtelun näkökulmasta.

Hakemuksen mukaisen poikkeamisen myöntäminen aiheuttaisi haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamisella ja alueiden käytön muulle järjestämiselle.

2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;

Hakijan omistamalla kiinteistöllä ei ole tiedossa olevia luonnonsuojelukohteita tai -alueita.

3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai

Hakijan omistama kiinteistö on rakentamaton.

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

Yhden loma-asunnon rakentaminen ei johtaisi vaikutuksiltaan merkittävään

rakentamiseen. Loma-asunnon sijoittaminen avoimeen peltomaisemaan olisi kuitenkin ristiriidassa maakuntakaavan maisema-alueita koskevan suunnittelumääräyksen kanssa.

Rakennushankkeen edellyttämä poikkeaminen kuuluu hallintosäännön mukaan kaupunkikehityslautakunnan toimivaltaan.

Hakijan rakennushankkeelle ei voida myöntää poikkeamista, koska poikkeamisen edellytykset eivät täyty. Rakennushanke vaikeuttaisi kaavoitusta, kaavan toteuttamista ja alueiden käytön muuta järjestämistä edellä kuvatun mukaisesti.

Liitteet

- Ympäristökartta
- Kopio yleiskaavasta
- Asemapiirros

Oheisaineisto

- Ote vuoden 1964 peruskartoista

Esittelijä

Kaupunkikehitysjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunkikehityslautakunta päättää tehdä kielteisen päätöksen loma-asunnon rakentamiseksi kiinteistölle 734-537-6-5, koska poikkeamisen edellytykset eivät täyty. Poikkeaminen aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamisella ja alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Maksu kaupunkikehityslautakunnan tekemästä kielteisestä poikkeamispäätöksestä on 285 euroa (myönteinen päätös/ uusi rakennuspaikka 1 155 €) kaupunkikehityslautakunnan 8.10.2019 hyväksymän taksan mukaisesti

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Tiedoksianto

Asianosainen
Varsinais-Suomen ELY-keskus
Rakennusvalvonta
Maankäyttöpalvelut/ kaavoitus