

## Poikkeaminen, 734-639-1-224

Kaupunkikehityslautakunta 29.08.2023 § 124  
2673/10.03.00.03/2023

Valmistelija

Kaavoitusarkkitehti Elisa Tegel, elisa.tegel@salo.fi, 02 778 5105

### Hakemus, hanke ja nykytilanne

As Oy Teijon Loma on hakenut poikkeamista rantakaavan muutoksessa osoitetusta rakennusoikeudesta kiinteistöllä 734-639-1-224. Hakijan suunnitelmana on rakentaa varastorakennus, jonka kerrosala on 15,5 m<sup>2</sup>. Kerrosala ylittää rantakaavassa ohjeelliselle tontille määritellyn kokonaisrakennusoikeuden 12,5 m<sup>2</sup>. Kaavan mukainen rakennusoikeus 120 m<sup>2</sup> ylittyy 10 prosenttia. Lisäksi varastorakennus sijoittuu kaavassa osoitetun rakennusalan ulkopuolelle.

Tontti sijaitsee kallioisella metsäalueella Mathildedalissa, noin kilometrin verran ruukkialueesta pohjoiseen. Merenrantaan on noin 300 m. Koko lomakiinteistön pinta-ala on 119 350 m<sup>2</sup>. Kiinteistöön kuuluu rantakaavan mukaista loma-asuntojen aluetta ja lähivirkistysaluetta. Tontille on rakennettuna kaksi loma-asuntoa, joista kummankin kerrosala on 117 m<sup>2</sup>.

### Naapurien kuuleminen

Hakija on hoitanut naapurien kuulemisen poikkeamista varten kiinteistön 734-639-1-224 korttelin 5 tontin 1 naapurien osalta. Naapureilla ei ollut huomautettavaa rakennushankkeesta. Metsähallitus 734-640-3-1 on kuultava naapuri. Kaupunki on kuullut Metsähallituksen eikä heillä ollut huomautettavaa rakennushankkeesta.

### Kaavallinen tilanne

Rakennuspaikalla on voimassa 12.6.1989 hyväksytty (vahvistettu lääninhallituksessa 15.9.1989) Perniö Meri-Teijon osa-alue A rantakaavan muutos. Kiinteistöön kuuluu loma-asuntojen korttelialuetta (RA) sekä lähivirkistysaluetta (VL), joka tulee säilyttää luonnontilassa. Alueelle saa kuitenkin rakentaa tarpeelliset pääsytiät, kävelypolut, erilaisia leikkiä ja urheiluja yms. palvelevia alueita tai laitteita. Tässä kyseessä olevaa rakennuspaikkaa koskee määräys loma-asuntojen korttelialue RA3, jolle saa rakentaa erillisiä, enintään kahden perheen loma-asuntoja.

Tätä poikkeamista koskevia kaavan yleismääräyksiä ovat lähinnä:  
*"Alueen puusto ja muu kasvillisuus, maastonmuodot ja rantaviiva tulee säilyttää mahdollisimman luonnontilaisina."*

*"Rakennusten julkisivuissa tulee käyttää mahdollisimman hyvin luontoon sopeutuvia materiaaleja ja värisävyjä. Kirkkaiden kateaineiden käyttöä rakennuksissa tulee välttää."*

*"Käymälät ja muut talousrakennukset on sijoitettava vähintään 30 metrin päähän rantaviivasta sekä siten, että ne eivät haittaa viereisten rakennuspaikkojen eikä yhteiskäyttöalueiden käyttöä."*

### Hakijan perustelut ja vaikutukset ympäristölle

Rakennetaan erillinen varastorakennus ulko- ja harrastevälineille. Varastorakennuksella ei ole haittavaikutuksia ympäristölle ja maisemalle.

## 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.

Rantakaavassa määritellään kokonaisrakennusoikeus rakennuspaikoilla. Lomarakennuksen enimmäiskooksi on määritelty tässä 120 k-m<sup>2</sup>. Talousrakennukselle, tässä varastorakennus, ei ole osoitettu erillistä rakennusoikeutta. Hakijan suunnitteleman varastorakennuksen kerrosala ylittää kokonaisrakennusoikeuden 12,5 m<sup>2</sup> eli 10 %.

Rakennusoikeuden ylitys on mahdollista rakennuksen käyttötarkoitus, sijainti ja koko huomioiden.

Suunniteltu varastorakennus on tarkoitus sijoittaa kaavamääräyksestä poiketen rakennusalan ulkopuolelle. Sijainti on osoitettu nykyisten loma-asuntojen itäpuolelle tontin takaosaan metsänreunaan, jossa se ei aiheuta haittaa naapurikiinteistöille.

Varastorakennuksen sijainti on rantakaavan yleismääräyksen mukainen siten, että se sijaitsee vähintään 30 m rantaviivasta eikä haittaa viereisten rakennuspaikkojen eikä yhteiskäyttöalueiden käyttöä.

Loma-asunnot ja varastorakennus sopivat ulkonäkönsä puolesta yhteen.

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

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 ajantasa-asemakaavasta
- Asemapiirros

Päätösehdotus	<p>Kaupunkikehityslautakunta päättää myöntää poikkeamisen rantakaavan muutoksessa osoitetusta rakennusoikeudesta ja varastorakennuksen sijainnista rakennusalan ulkopuolella valmistelutekstissä mainituilla perusteilla ja sallia 15,5 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen varastorakennuksen rakentamisen kiinteistöllä 734-639-1-224.</p> <p>Rakennuslupaa tulee hakea kahden vuoden kuluessa tämän päätöksen voimaantulosta.</p> <p>Maksu kaupunkikehityslautakunnan myöntämästä poikkeamispäätöksestä on 580 euroa (kielteinen päätös 285 €) kaupunkikehityslautakunnan 8.10.2019 hyväksymän taksan mukaisesti.</p>
Päätös	<p>Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.</p>
Tiedoksianto	<p>Asianosaiset Varsinais-Suomen ELY-keskus Rakennusvalvonta Maankäyttöpalvelut/ kaavoitus</p>