

Poikkeaminen 734-517-1-5

Kaupunginhallitus 17.06.2024 § 205
1358/10.03.00.03/2024

Valmistelija

maankäyttöinsinööri Anne Villberg, anne.villberg@salo.fi, 044 778 5100

Hakemus ja hanke

██████████ on hakenut poikkeuslupaa saada rakentaa 32 m²:n suuruinen venevaja kiinteistön 734-517-1-5 rantaan noin 10 metrin päähän vesirajasta. Rakennusjärjestyksen mukaan yli 30 m²:n rakennusten vähimmäisetäisyys rannasta on 30 metriä, joten rakentamiseen tarvitaan poikkeuslupa. Venevajat sijaitsevat lähtökohtaisesti rannassa, joten poikkeamiseen on erityinen syy.

Asemapiirroksen mukaan kiinteistöllä sijaitsee vanhastaan 103 m²:n päärakennus, 30 m²:n saunarakennus sekä kaksi talousrakennusta (58 m² ja 12 m²).

Naapurien kuuleminen

Hakija on kuullut kiinteistön naapureita (kiinteistöt 734-517-1-14, 734-517-1-8 ja 734-517-1-34). Heillä ei ollut huomautettavaa hankkeen johdosta.

Esityslistan liitteet

- ympäristökartta
- asemapiirustus
- kaavaote
- piirustusluonnos

Toimivalta asiassa

Toimivalta asiassa on kaupunginhallituksella 1.1.2024 voimaantulleen hallintosäännön perusteella.

Kaavallinen tilanne ja muut poikkeamisen edellytykset

Kyseessä on olemassa oleva rakennuspaikka yleiskaavan AO/AM-alueella (maatilojen talouskeskusten ja erillispientalojen alue), jolla on sallittu olemassa oleviin pientaloihin liittyvä asuin- ja talousrakennusten rakentaminen. Asuinrakennuksia voi rakennuspaikalla olla enintään kaksi. Kaavassa ei ole määritetty rakennuspaikan maksimirakennusoikeutta eikä rantaetäisyyksiä, joten näiden suhteen noudatetaan rakennusjärjestyksen määräyksiä. Rakennusjärjestyksen mukaan ranta-alueella pysyvän asumisen rakennuspaikalla yhteenlaskettu rakennusoikeus on enintään 300 m². Talousrakennusten vähimmäisetäisyys rannasta on yli 30 m²:n rakennuksilla 30 metriä.

Poikkeamisen edellytykset 171 §

Kunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeamisen maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyistä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Poikkeaminen ei saa:

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

Kyseessä on kaavanmukainen rakennuspaikka, jonka rakennusoikeus riittää venevajan rakentamiseen, joten poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytölle.

2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Kyseessä on olemassa oleva rakennuspaikka, joten hanke ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Rakennuspaikka sijaitsee valtakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä Angelniemen kirkon tuntumassa, joten hankkeeseen on pyydetty lausunnot Varsinais-Suomen alueelliselta vastuumuseolta sekä ELY-keskukselta.

ELY-Keskus on 22.4.2024 lausunut seuraavaa:

"Venevaja on rantamaisemaan voimakkaasti vaikuttava elementti. Venevajat kuuluvat saaristolaiseen maisemaan, mutta ne on perinteisesti rakennettu kylärantoihin ryhmiä. Jos venevajoja sijoitetaan sattumanvaraisesti, perinteinen saaristokuva voi muuttua merkittävästikin. Venevajan sijaintiin vaikuttaa myös sen tavoiteltu käyttö, onko kyse lähinnä talvisäilytyspaikasta, jolloin vaja rinnastuu lähinnä talous- tai varastorakennukseen, vai aktiivisessa käytössä olevasta venevajasta, jota käytetään lähes päivittäin. Jos venettä siirrellään vajaan ja vesille usein, tarvitaan rannan ja vajan välille jokin teli- tai muu siirtojärjestelmä. Myös venevajan väritys ja materiaalivalinnat vaikuttavat maisemaan sopeutumiseen. Hakemuksessa ei ole mainintaa suunnitellun venevajan korkeudesta tai materiaaleista eikä vajan käyttötapaa ole selitetty tarkemmin.

ELY-keskus toteaa, että suunniteltu sijainti sekä varsin lähellä rantaa että RKY-alueella edellyttää huolellista maisemallista tarkastelua. Mikäli rakennuksen käyttötarkoitus on pitempiaikainen säilytys, on suositeltavaa sijoittaa venevaja rakennusjärjestyksen edellyttämälle minimietäisyydelle rannasta.

Mikäli venevajan käyttö on lähes päivittäistä, on sijainti lähempänä rantaa käytön sujuvuuden vuoksi perusteltua. Mikäli venevaja sijoitetaan lähelle rantaviivaa, on rakennuslupavaiheessa varmistettava, että venevaja edustaa mittasuhteiltaan ja väritykseltään perinteistä venevajojen rakennustapaa. Suunnitelmiin on syytä sisällyttää havainnekuvia (esimerkiksi valokuvasoitteita, jotka näyttävät suunnitellun venevajan rantamaisemassa). Suunnitelmista tulee pyytää alueellisen vastuumuseon lausunto."

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo on 30.4.2024 lausunut seuraavaa:

"Venevajat ovat olennainen osa saariston rakennusperintöä, mutta uusien venevajojen toteutuksessa tulee harkita niiden tyypillisyyden kyseiselle alueelle sekä rakentamisen maisemavaikutukset. Venevajat eivät rakennustyyppinä vaikuta olevan luonteenomaisia Angelniemen kirkkoniemelle.

Hakemuksesta ei käy ilmi, millainen venevaja olisi ulkoasultaan ja korkeudeltaan ja millainen vaikutus sillä olisi rantamaisemaan valtakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä, kirkon

tuntumassa. Myöskään sitä ei ole kuvattu, miten vene vedettäisiin usean metrin päässä rannasta sijaitsevaan rakennukseen.

Vastuumuseo esittää, että hakemusaineistoa täydennetään rakennuksen ulkoasun, korkeuden ja rakentamisen maisemavaikutusten osalta. Myös venevajan käyttötapaa ja -tarvetta on syytä esittää tarkemmin. Lisäksi on syytä harkita, onko venevaja mahdollista toteuttaa rakennusjärjestyksen mukaisesti kauemmas rantaviivasta, mikäli kyseessä on esimerkiksi talvisäilytys päivittäisen käytön sijaan. Vasta näiden täydennysten jälkeen on mahdollista ottaa kantaa asiaan.

Mikäli venevajan toteuttamiseksi päädytään myöntämään poikkeamislupa, tulee suunnittelussa kiinnittää erityistä huomiota rakentamisen sovittamiseen maisemaan. Yksityiskohtaisemmista suunnitelmista tulee kuulla Varsinais-Suomen alueellista vastuumuseota.”

Hakija on 3.6.2024 toimittanut kaupungille alustavan luonnoksen venevajasta. Hakijan mukaan paikka on tuulinen, joten veneen säilyttäminen rannassa on melko mahdotonta. Tästä syytä tarvitaan ympärivuotisessa käytössä oleva venevaja. Vuoden 2023 ilmakuvausta näkyy, että vene on jouduttu kiinnittämään laiturin lisäksi noin 10 metrin päässä laiturista sijaitsevaan poijuun.

Valmistelija on käynyt katsomassa maisemaa Angelniemen kirkon laiturilta ja valmistelijan näkemyksen mukaan venevajan saisi todennäköisesti sovitettua rantamaisemaan. Kirkon pihalta rakennuspaikka ei näy puuston vuoksi.

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

Kyseessä on kaavanmukainen rakennuspaikka, jonka rakennusoikeus riittää venevajan rakentamiseen, joten hankkeesta ei aiheudu merkittävää rakentamista tai haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Esittelijä	Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	<p>Kaupunginhallitus päättää edellä mainituin perustein hyväksyä MRL:n 171 §:n mukaisen hakemuksen saada rakentaa 32 m²:n suuruinen venevaja kiinteistön 734-517-1-5 rantaan noin 10 metrin päähän vesirajasta. Venevajan suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakentamisen sovittamiseen maisemaan. Yksityiskohtaisemmista suunnitelmista tulee vielä rakennuslupavaiheessa kuulla Varsinais-Suomen alueellista vastuumuseota.</p> <p>Rakennuslupaa tulee hakea kahden vuoden kuluessa tämän päätöksen voimaantulosta.</p> <p>Maksu kaupunginhallituksen myöntämästä poikkeamisesta on 580 € (kielteinen 285 €) kaupunkikehityslautakunnan 8.10.2019 § 198 hyväksymän taksan mukaisesti.</p>
Päätös	Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.
Tiedoksianto	Asianosaiset Varsinais-Suomen ELY-keskus Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo Rakennusvalvontapalvelut Asema- ja yleiskaavayksikkö