

Poikkeaminen, 734-668-1-62

Kaupunginhallitus 26.08.2024 § 249
3326/10.03.00.03/2024

Valmistelija

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

Hakemus ja hanke

██████████ ovat hakeneet lupaa rakentaa 59m² yksikerroksinen, hirsirakenteinen vapaa-ajan asunto ja muuttaa nykyisen 30m² vapaa-ajan asunnon käyttötarkoitus saunarakennukseksi kiinteistöllä 734-668-1-62. Kiinteistöllä sijaitsee hakijan ilmoituksen mukaan nykyinen 30m² vapaa-ajan asunto ja 21m² talourakennus. Lisäksi kiinteistöllä sijaitsee purettavaksi suunnitellut puuvaja ja huussi. Kiinteistö sijaitsee kaavattomalla ranta-alueella, joten hanke edellyttää poikkeamispäätöstä.

Naapurien kuuleminen

Hakijat ovat kuulleet kiinteistön 734-668-1-63 omistajaa. Hänellä ei ollut huomautettavaa hankkeen johdosta. Kaupunki on kuullut kiinteistön 734-668-1-64 omistajaa. Hän on lausunut hankkeesta seuraavaa:

”Mielestäni tontilla jo olevat rakennukset tontin kokoon 2720 m² nähden ovat riittävät. Hakemukseen liitetyssä kuvassa olevien rakennusten lisäksi tontilla on puuvaja ja ulko-wc. Ehdotan mahdollista laajennusta jo olemassa olevan rakennuksen nro 2:n yhteyteen. Hakemuksen mukaan rakennuksen keittiön vedet on tarkoitus imeyttää maaperään. Imeytys ko. tontilla on mahdotonta, sillä maaperä on kalliopohjaa, jonka päällä on hiekkakerros. Tästä johtuen vedet valuvat suoraan järveen, rantaan on vain noin 10 metriä. Tämän tontin kohdalla ranta on jo rehevöitynyt. Mahdollisen olemassa olevan vapaa-ajan asunnon laajennuksen yhteydessä kaikki tontilla olevien jätevesien hoitaminen vaatimusten mukaiseen kuntoon hoituisi samalla kertaa. Tämän lisäksi huomautan tontin rajojen ylityksestä. Tontille on piirretty uusi parkkipaikka, joka on osittain minun tonttini alueella. Hakemusta koskevalle tontille kuuluu paalulta 2 alkava liittymä, leveydeltään 4-5 metriä, johon myös loppuu tien rasite. Ajo parkkipaikalle tulee toteuttaa vain liittymän kautta. Tierasite tontillani päättyy heti liittymän jälkeen.”

Hakijat ovat antaneet naapurin lausuntoon hankkeesta seuraavan vastineen:

”Kuten hakemuksessamme olemme todenneet, haemme lupaa vapaa-ajan asunnolle Salon kaupungin rakennusjärjestyksen kohdan 7. Rakentaminen ranta-alueelle mukaisesti. Rakennusten yhteenlaskettu kokonaispinta-ala jää selvästi rakennusjärjestyksessä määritellyn maksimin ja verrattain pienen uudisrakennuksen osalta olemme suunnitelmassamme hakeneet mahdollisimman hyvin maisemaan sopivaa ratkaisua. Kiinteistöllä nykyisin oleva väliaikaiseksi tarkoitettu ja purkukuntoinen rakennelma (puusuoja ja ulko-wc) on tarkoitus purkaa lisärakentamisen yhteydessä – todennäköisesti jo loppuvuoden 2024 aikana. Tämä on nyt lisätty asemapiirroksen. Naapurin esittämää nykyisen mökin laajennusta ei ole mahdollista toteuttaa, koska se käytännössä tarkoittaisi laajennusta mökin taakse (etäisyys rantaan oltava minimissään 20m). Se olisi rakennusteknisesti ja arkkitehtonisesti lähes mahdotonta toteuttaa, koska saunarakennuksen takana on jyrkkä kallio. Kiinteistön rajoja ei ylitetä suunnitellun parkkipaikan osalta kuten liitteenä olevasta asemapiirroksesta käy ilmi. Ajoyhteys toteutetaan tie- ja rasiteoikeudet huomioiden.

Kiinteistön vapaa-ajan käyttö on ollut viimeiset 15 vuotta varsin vähäistä eikä rantakasvillisuutta ole joka vuosi poistettu, vaan annettu olla enemmän luonnontilassa (toisin kuin naapurikiinteistössä, jossa vesikasvit on poistettu). Yleisesti Metsä-Valkjärven ja myös oman kiinteistömme rantavedestä löytyvistä kasveista esimerkiksi nuottaruoho viihtyy vähäravinteisessa vesistössä, mutta kärsii, jos ravinnetasot nousevat. Suomen ympäristökeskuksen Hoida ja kunnosta kotirantaasi -esitteen mukaan nuottaruoho ilmentää hyvää veden laatua eikä niitä kannata poistaa. Edelleen SYKE:n esitteen mukaan rantakasvillisuuden liiallinen poistaminen muun muassa heikentää kalojen lisääntymisolosuhteita. Sopivissa määrin esiintyvä vesikasvillisuus tarjoaa myös linnuille suojapaikkoja ja pesäpaikkoja, joita esimerkiksi karulla järvellä viihtyvä kuikkapariskunta on hyödyntänyt joka kesä yli 40 vuoden ajan. Uudisrakennukseen on suunniteltu keittiö, mutta ilman vesijohtoyhteyttä, kaivoa tai saunaa. Salon kaupungin ympäristötoimen ohjeiden mukaan vähäiset jätevedet (kantovesi) voi edelleen imeyttää maahan puhdistamattomana. Vaikka keittiössä käytettävän veden määrä on hyvin vähäinen, haluamme toteuttaa vesien käsittelyn kunnolla, järveä ja omaa rantaamme suojellen. Siksi olemme päätyneet investoimaan Uponorin mökkikaivoon ja saunakaivoon, joiden perustamispaikka valitaan optimaalisesti maasto, maaperä ja ympäristösuojelumääräyksen suojaetäisyydet huomioiden.”

Esityslistan liitteet

- ympäristökartta
- asemapiirustus

Toimivalta asiassa

Toimivalta asiassa on kaupunginhallituksella 1.1.2024 voimaantulleen hallintosäännön perusteella.

Kaavallinen tilanne ja muut poikkeamisen edellytykset

Kyseessä on olemassa oleva rakennuspaikka alueella, jolla ei ole yleis- eikä asemakaavaa. Kiinteistön koko on noin 2720m². Salon kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan ranta-alueella vanhoilla rakennetuilla rakennuspaikoilla pinta-alaltaan 2000 – 3000m² rakennusoikeus on enintään 150m². Loma-asunnon kerrosala saa olla enintään 120m².

Poikkeamisen edellytykset 171 §

Poikkeaminen ei saa:

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

Kyseessä on olemassa oleva rakennuspaikka, jonka rakentaminen pysyy rakennusjärjestyksen määräysten puitteissa, joten poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytölle. Hankkeen lopputuloksena kiinteistöllä käytetty kokonaisrakennus on 110m², mikä alittaa reilusti rakennusjärjestyksen mukaisen maksimirakennusoikeuden 150m².

2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Kyseessä on olemassa oleva rakennuspaikka, joten hanke ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista. Jäteveden käsittelyyn liittyvät asiat ratkaistaan rakennuslupavaiheessa ja määräysten mukaisesti. Niihin ei poikkeusluvassa oteta kantaa, koska ympäristönsuojelumääräyksistä ei ole tarkoitus poiketa.

3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Kiinteistöllä ei ole suojeltuja rakennuksia.

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

Rakennusjärjestys mahdollistaa muiden edellytysten täytyessä maksimissaan 150m² rakennusoikeuden kiinteistölle. Hankkeen lopputuloksena kokonaisrakennusoikeutta on käytetty 110m², joten rakentamista voi pitää maltillisena.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää edellä mainituin perustein hyväksyä MRL:n 171 §:n mukaisen hakemuksen saada rakentaa 59m² yksikerroksinen, hirsirakenteinen vapaa-ajan asunto ja muuttaa nykyisen 30m² vapaa-ajan asunnon käyttötarkoitus saunarakennukseksi kiinteistöllä 734-668-1-62.

Jäteveden käsittelyyn liittyvät asiat ratkaistaan rakennuslupavaiheessa määräysten mukaisesti.

Rakennuslupaa tulee hakea kahden vuoden kuluessa tämän päätöksen voimaantulosta.

Maksu kaupunginhallituksen myöntämästä poikkeamisesta on 580 € (kielteinen 285 €) kaupunkikehityslautakunnan 8.10.2019 § 198 hyväksymän taksan mukaisesti.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

Tiedoksianto

Asianosaiset
Varsinais-Suomen ELY-keskus
Rakennusvalvontapalvelut
Asema- ja yleiskaavayksikkö