

Poikkeaminen, 734-627-1-22

Kaupunginhallitus 07.10.2024 § 304
4039/10.03.00.03/2024

Valmistelija

maankäyttöpäalvelujen johtaja Raimo Inkinen, raimo.inkinen@salo.fi,
02 778 5617 ja maankäyttöinsinööri Anne Villberg, anne.villberg@salo.fi,
044 778 5100

Hakemus ja hanke

██████████ on hakenut lupaa rakentaa kaavoittamattomalla ranta-alueella ja poiketa lomarakennuksen rantaetäisyydestä kiinteistöllä 734-627-1-22 Puontpyölinjärven rannalla. Tarkoituksena on laajentaa olemassa olevaa 62 m² mökkiä, joka sijaitsee lähempänä rantaviivaa kuin rakennusjärjestys sallii. Olemassa olevan rakennuksen kulma on kaupungin ilmakehämääräysten mukaan vain noin 12 metrin päässä rannasta, kun rakennusjärjestyksen mukaan etäisyyden tulisi olla vähintään 20 metriä. Hankkeen lopputuloksena muodostuisi 111m² lomarakennus.

Hankkeen suunnittelija on esitellyt julkisivupiirroksen, jossa haetun laajennuksen lisäksi olemassa olevaa rakennusta korotetaan. Suunnittelijalle on kerrottu, että tämä ei ole mahdollista noin lähellä rantaa. Suunnittelijaa on pyydetty toimittamaan uudet julkisivukuvat sen arvioimiseksi, soveltuuko syntyvä kokonaisuus noin lähelle rantaa. Suunnittelija on kieltäytynyt vedoten siihen, että hänen mielestään rakennuksen ulkomuotoa ei kannata miettiä tässä vaiheessa.

Suunnittelijaa on pyydetty esittämään erityisiä syitä sille, miksi vain noin 12 metrin päässä rannasta sijaitsevaa lomarakennusta tulisi saada laajentaa 111 m²:n suuruiseksi. Suunnittelijalle on kerrottu, että olemassa oleva lomarakennus ei sinällään ole perustelu sille, että samassa sijainnissa voisi olla huomattavasti suurempi lomarakennus. Suunnittelijalle on kerrottu, millaisia perusteluja vanhan rakennuksen säilyttämisen ja laajentamisen puolesta mahdollisesti voisi esittää. Suunnittelija ei ole esittänyt erityisiä syitä.

Suunnittelijalle on esitetty vaihtoehtona rakentaa kiinteistölle sauna ja/tai vierasmaja lisätilaksi, jos olemassa olevaa lomarakennusta ei haluta purkaa tai siirtää. Tämä olisi mahdollista suoraan rakennusluvalla. Suunnittelijalle on lisäksi kerrottu muista poikkeuslupaa edellyttävistä vaihtoehtoista.

Naapurien kuuleminen

Hakija on pyytänyt kaupunkia kuulemaan naapureita. Kaupunki on kuullut naapureita (kiinteistöt 734-627-1-21, 734-627-1-32 ja 734-593-1-121). He eivät ole esittäneet huomautuksia asiasta.

Esityslistan liitteet

- ympäristökartta
- asemapiirustus

Toimivalta asiassa

Toimivalta asiassa on kaupunginhallituksella 1.1.2024 voimaantulleen hallintosäännön perusteella.

Kaavallinen tilanne ja muut poikkeamisen edellytykset

Kiinteistö sijaitsee alueella, jossa ei ole yleis- eikä asemakaavaa. Rakennusjärjestyksen mukaan enintään 120m² asuin- tai

lomarakennuksen vähimmäisetäisyys rannasta on 20 metriä. Tämä määräys on hyvin salliva moniin rantakaavoihin verrattuna.

Poikkeamisen edellytykset 171 §

Kunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeamisen maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Suunnittelija ei ole esittänyt erityisiä syitä sille, miksi vain noin 12 metrin päässä rannasta sijaitsevaa lomarakennusta tulisi saada laajentaa 111 m²:n suuruiseksi.

Poikkeaminen ei saa:

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

Salon kaupungin alueella on varovastikin arvioiden satoja vanhoja muutaman kymmenen neliön lomarakennuksia, jotka on rakennettu hyvin lähelle rantaviivaa. Jos kaikkien näiden pienten mökkien omistajille annettaisiin lupa laajentaa mökkiään rakennusjärjestyksen maksimilaajuuteen aivan rantaviivan tuntumaan, olisi sillä suuri vaikutus rantamaisemaan ja rantojen luontoarvoihin. Lisäksi tilannetta voisi pitää epätasa-arvoisena kaikkia niitä kohtaan, jotka ovat jo rakentaneet lomasuntonsa nykyisten määräysten mukaisesti kauemmaksi rannasta.

2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Salon kaupungin alueella on varovastikin arvioiden satoja vanhoja muutaman kymmenen neliön lomarakennuksia, jotka on rakennettu hyvin lähelle rantaviivaa. Jos kaikkien näiden pienten mökkien omistajille annettaisiin lupa laajentaa mökkiään rakennusjärjestyksen maksimilaajuuteen aivan rantaviivan tuntumaan, olisi sillä negatiivinen vaikutus myös rantaluontoon muun muassa siksi, että rakennusten ja vesistön välillä ei voisi olla suojavyöhykkeitä.

3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Muutettava rakennus ei ole suojeltu.

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

Salon kaupungin alueella on varovastikin arvioiden satoja vanhoja muutaman kymmenen neliön lomarakennuksia, jotka on rakennettu hyvin lähelle rantaviivaa. Jos kaikkien näiden pienten mökkien omistajille annettaisiin lupa laajentaa mökkiään rakennusjärjestyksen maksimilaajuuteen aivan rantaviivan tuntumaan, olisi sillä haitallisia vaikutuksia sekä rantamaisemaan että rantaluontoon.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää edellä mainituin perustein myöntää kiinteistölle 734-627-1-22 luvan rakentaa kaavattomalla alueella 111m²-suuruinen lomarakennus. Lupa myönnetään sillä ehdolla, että rakennus sijoitetaan kokonaisuudessaan vähintään 20 metrin päähän rannasta ja olemassa oleva, hakijan mukaan peruskorjausta edellyttävä, lomarakennus puretaan.

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
Yleiskaavayksikkö