

Poikkeaminen, Lahnajärvi 734-728-3-64

1858/10.03.00.03/2019

Kaupunkikehityslautakunta 11.06.2019 § 142

Valmistelijat: kaavoitusinsinööri Timo Alhoke, timo.alhoke@salo.fi, 02 778 5113 ja maankäyttöinsinööri Lotta Pelto-Timper, lotta.pelto-timper@salo.fi, 02 778 5111.

Hakemus ja hanke

██████████ hakee poikkeamista saada käyttää vapaa-ajan asuinrakennuksen rakennuspaikkaa pysyvän asunnon rakennuspaikkana kiinteistöllä Reukanranta kt. 734-728-3-64, Lahnajärvellä. Kiinteistöllä on ennestään 80 m2 vapaa-ajan asunto. Hankkeen yhteydessä hakijan tarkoituksena on rakentaa 20,5 m2 autokatos ja 10 m2 rantasauna.

Hakijan perustelut

Hakijan tarkoituksena on muuttaa pysyvästi asumaan Lahnajärvelle. Vähäinen lisärakentaminen olemassa olevan viereen. Hankkeella ei ole merkittävää haittaa.

Naapurien kuuleminen

Hakija on kuullut seuraavat naapurit: ██████████. Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta.

Hakijan omistuksessa on myös kiinteistö ██████████.

Esityslistan liitteet

- ympäristökartta
- asemapiirustus
- ote yleiskaavasta

Toimivalta asiassa

Toimivalta asiassa on kaupunkikehityslautakunnalla 1.4.2016 voimaantulleen maankäyttö ja rakennuslain muutoksen (171 § MRL 2016/196) ja hallintosäännön perusteella.

Rakennuspaikka ja nykytilanne

Rakennuspaikka sijaitsee avoimella pellolla Lahnajärven rantavyöhykkeellä. Kiinteistön pinta-ala on n. kaksi hehtaaria. Rakennus- ja huoneistorekisterin perusteella kiinteistöllä on 80 m2 vapaa-ajan asunto, joka on valmistunut vuonna 2009. Jätevedet käsitellään kiinteistökohtaisena.

Kiinteistö sijaitsee noin 7 kilometrin etäisyydellä Suomusjärven palveluista. Suomusjärveltä löytyvät peruspalvelut kuten päiväkot, alakoulu, päivittäistavarakauppa ja terveysasema. Salon keskustan palveluihin on matkaa n. 33 kilometriä.

Suojelutilanne

Kiskonjoen - Perniönjoen suojeltu valuma-alue sijoittuu Lahnajärven alueelle.

Kaavallinen tilanne ja muut poikkeamisen edellytykset

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Salon seudun maakuntakaava, joka on vahvistettu 12.11.2008. Kiinteistön kaavamerkintä on maa- ja metsätalousvaltainen alue (M). Merkinnällä osoitetaan pääasiassa maa- ja metsätaloustalouden tarkoitettuja alueita, joita voidaan käyttää myös jokamiehen oikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn. Alueita voidaan käyttää harkitusti myös haja-asutusluonteiseen pysyvään tai loma-asutukseen.

Suunnittelumääräyksen mukaan olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti haittaamatta, sekä maise- ma- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Suomusjärvi Keskustan pohjoisosan-moottoritien -Lahnajärven osayleiskaava. Kiinteistö muodostaa osayleiskaavassa yhden lomarakennuspaikan (RA-1) ja muu osa kiinteistöstä on maisemallisesti arvokasta peltoaluetta (MA).

Rakennuspaikkaa kohti saa rakentaa enintään 130 k-m² käsittäen enintään 80 k-m²:n loma-asunnon, 25 k-m²:n saunan ja 25 k-m²:n vierasma- jan pihapiiriin. Lisäksi tontille saa rakentaa enintään 15 k-m²:n vajan tms.

Ranta-asemakaava

Kiinteistöllä ei ole voimassa ranta-asemakaavaa.

Poikkeamisen edellytykset 171 §

Poikkeaminen ei saa:

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

Lahnajärven osayleiskaavan mukaan rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 130 m² jakautuen siten, että loma-asunto 80 m², sauna 25 m² ja vierasmaja 25 m². Lisäksi tontille saa rakentaa enintään 15 m²:n vajan tms. Rakennuspaikalle on rakennettu 80 m² loma-asunto, joka on valmistunut vuonna 2009. Nyt hakijan tarkoituksena on rakentaa kiinteistölle 10 m² rantasauna ja 20,5 m² autokatos. Rantasauna on tarkoitus sijoittaa vähintään 10 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Kaavan mukainen rakennusoikeus ei ylity lisärakentamisen jälkeen.

Hakijan aikomuksena on myös muuttaa pysyvästi asumaan kiinteistölle. Kiinteistö sijaitsee noin 7 kilometrin etäisyydellä Suomusjärven palveluista. Salon keskustan palveluihin on matkaa n. 33 kilometriä. Rakennuspaikka soveltuu sijaintinsa ja muiden olosuhteidensa puolesta tavanomaiseen asumiseen edellyttäen, että rakennus täyttää pysyvän asumisen vaatimukset.

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

2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Kiinteistö sijaitsee Kiskonjoen – Perniönjoen suojellulla valuma-alueella. Aluerajaus on laaja eikä hankkeella ole merkittävää haittaa siihen. Hanke ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Kiinteistöllä ei ole tiedossa rakennetun ympäristön suojelukohteita. Hanke ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

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

Kiinteistöllä on ennestään 80 m² vapaa-ajan asunto. Hakijan tarkoituksena on rakentaa kiinteistölle lisäksi 10 m² rantasauna ja 20,5 m² autokatos. Rakentaminen ei ylitä Lahnajärven osayleiskaavassa osoitettua rakennus-oikeutta. Tiedot ovat valmiina. Rakennuspaikalla on kiinteistökohtainen jätevesijärjestelmä. Hanke ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Kaupunkikehitysjohtaja:

Kaupunkikehityslautakunta päättää edellä mainituin perustein hyväksyä MRL:n 171 §:n mukaisen poikkeamisen saada käyttää vapaa-ajan asuinrakennuksen rakennuspaikkaa pysyvän asunnon rakennuspaikkana kiinteistöllä Reukanranta kt. 734-728-3-64, Lahnajärvellä.

Rakennuslupaa tulee hakea kahden vuoden kuluessa tämän päätöksen voimaantulosta.

Kaupunkikehityslautakunnan myöntämästä käyttötarkoituksen muutoksesta ranta-alueella myönteinen maksu on 1100 € ja kielteinen 270 €. Salon kaupunginvaltuuston 14.11.2016 hyväksymän taksan mukaisesti.

Päätös:

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Merkittiin, että kaupungingeodeetti Ari Vainio poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen klo 18.41.