

**Poikkeaminen, Pensala näs 734-788-1-5**

1898/10.03.00.03/2019

Kaupunkikehityslautakunta 11.06.2019 § 143

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

**Hakemus ja hanke**

██████████ on hakenut poikkeamista Särkisalon oikeusvaikutteisen rantaosayleiskaavan osoittamasta käyttötarkoituksesta kiinteistöllä Kalliorannanvesi 734-788-1-5, Pensalon kylässä Särkisalossa. Kiinteistölle on tarkoitus rakentaa 120 m<sup>2</sup> loma-asunto, 30 m<sup>2</sup> vierasmaja, 30 m<sup>2</sup> saunarakennus ja 30 m<sup>2</sup> varastorakennus. Rantaosayleiskaavassa alue on osoitettu loma- ja matkailualueeksi (R).

**Hakijan perustelut**

Aiemmin tontilla ollut voimassa oleva poikkeamislupa erillispientalon rakentamiselle, mutta tuolloin rakennettu vain viereinen tontti (██████████). Poikkeamislupa rauennut ja nyt haetaan samanlaista uutta poikkeamislupaa rakentamista varten. Ei merkittävää haittaa, koska viereinen tontti vastavasti rakennettu (siellä erillispientalo 145 m<sup>2</sup>, sauna 30 m<sup>2</sup> ja varasto 20 m<sup>2</sup>).

**Naapurien kuuleminen**

Kaupunki on kuullut kirjeitse seuraavat naapurit: ██████████. Naapuri on jättänyt muistutuksen asiasta.

**Naapurin muistutus ja vastine**

Naapuri huomautti mm. seuraavaa: Naapuri on mitä ilmeisimmin ruopannut rantaa ilman vesilain edellyttämää ilmoitusta ELY-keskukselle. Ruoppauksen yhteydessä naapuri karsitutti rantapuuston puolelta (50 m) kiinteistönsä noin 100 m:n rantaviivalta. Ruopattu massa läjitettiin ruopatun alueen rantaan. Läjitysmassa piilottaa alleen karsitun puuston juurakot/kannot. Ruopattua hiekka-/savimassaa on läjitetty paksult (yli 0,5m) myös rantapuuston takana sijainneiden vanhojen mäntyjen juurakoille vaarantaen näidenkin mäntyjen elinvoimaisuuden. Olen ymmärtänyt, että kunnan rakennusvalvonta edellyttää rantapuuston säilyttämistä rakennettaessa rantatontille. Näin tehtiin, kun hain omalle kiinteistölleni rakennuslupaa Särkisalon kunnalta. Onko niin, että Salossa voi ensin ilmoittamatta karsia rantapuuston ja sen jälkeen rakentaminen rantatontille sallitaan? Onko tässä löydetty porsaanreikä, jolla voidaan kiertää velvollisuus olla avaamatta esteetöntä merinäköalaa lomakiinteistöjen ikkunoista?

Lisäksi hän muistutti: Lausun huoleni uudisrakennuksen ”päätalo 120m<sup>2</sup> + vierasmaja 30m<sup>2</sup>” sijoittamispaikasta kiinteistölle 734-788-1-5. Kiinteistöllä 734-788-1-5 on useita mahdollisuuksia hyväksi ”päätalo 120m<sup>2</sup> + vierasmaja 30m<sup>2</sup>” sijoituspaikaksi. Naapurisovun takaamiseksi olisi mielekästä

sijoittaa ”pääatalo 120m<sup>2</sup> + vierasmaja 30m<sup>2</sup>” selkeästi kauemmaksi oman kiinteistöni 734-788-1-6 rajasta. Olisi luontevaa sijoittaa ”pääatalo 120m<sup>2</sup> + vierasmaja 30m<sup>2</sup>” vähintään 20 m:n etäisyydelle kiinteistön pohjoisrajasta, mieluummin kiinteistön luontoa säästäen huomattavasti lähemmäksi kiinteistölle jo pohjustettua parkkipaikkaa: suunnilleen samaan linjaan suunnitellun varaston ja saunarakennuksen kanssa. Tähän on erityisen hyvät perusteet, sillä kiinteistön 734-788-1-5 etelän puoleisella kiinteistöllä ei ole lainkaan loma-asuntoa. ”Pääatalo 120m<sup>2</sup> + vierasmaja 30m<sup>2</sup>” rakentaminen kiinteistön etelä- mieluummin kuin pohjoisreunalle mahdollistaisi molemmille alueen lomailijoille rauhallisemman vapaa-ajan vieton. Pyydän nöyrästi, että Salon rakennusvalvonta huomioisi näkemykseni ja mahdollistaisi myös jatkossa rauhallisen rentoutumisen luonnon helmassa Salon alueen loma-asukkaille.

Naapurin muistutuksen sisältö koskien ruoppausta sekä puiden kaatamista eivät liity poikkeamiasian käsittelyyn, minkä vuoksi niihin ei oteta kantaa poikkeamispäätöksessä, mutta voidaan todeta, että hakija on toimittanut ELY-keskuksen asiantuntijan lausuman asiassa, jossa todetaan, että ruoppausasia on kunnossa. Asemapiirroksessa ei ole tarkkaa arvoa rakennusten etäisyyksistä rajoihin nähden, mutta siitä voidaan todeta päärakennuksen sijoittuvan noin 10 metrin päähän tilan pohjoisrajasta.

Hakijan on antanut vastineen myös rakennuksen sijoitteluun liittyvästä huomautuksesta, jossa hän toteaa, että ei ole oikeudenmukaista eikä perusteltua vaatia siirtämään päärakennusta 10 metriä kaemmaksi rakennuspaikan rajasta kun yleinen vaatimus on vain 5 m.

#### **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.

#### **Muu aiempi käsittely**

Kyseinen kiinteistö on kuulunut aiemmin suurempaan tilaan ja alueella on toiminut Turun kaupungin kesäsiirtola. Kesäsiirtola toiminnan lopettamisen jälkeen majoitustilat ja päärakennus on purettu.

Kun aluetta ei tarvittu yleiskaavan osoittamaan käyttöön entinen Särkisalon seurakunta haki vuonna 2006 alueelle poikkeamislupaa kahdelle erillispien-talon rakkennuspaikalle. Kiinteistöt on lohottu erilleen ja toinen kiinteistöistä on jo rakentunut. Tämän kiinteistön osalta poikkeamispäätös on vanhentunut.

Rakennusoikeus on pohjautunut Särkisalon ranta-alueiden osayleiskaava RA -aluetta koskeviin määräyksiin. Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on yli 10 000 m<sup>2</sup> suuruisella rakennuspaikalla 2 % rakennuspaikan pinta-alasta, rakennuskohtaiset enimmäiskoot ovat loma-asunto 120 m<sup>2</sup>, vierasmaja 30 m<sup>2</sup>, sauna 30 m<sup>2</sup> ja talousrakennuksia. Rakennusten vä-

himmäisetäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta on saunalla 15 m ja muilla rakennuksilla 30 m.

### **Rakennuspaikka ja nykytilanne**

Kiinteistöltä on purettu Turun kaupungin kesäsiirtolan vanhat rakennukset pois ja on nykyisin rakentamaton. Kiinteistön kokonaispinta-ala on n. 1,8 ha jakautuen siten, että maapinta-ala on n. 1.2 ha ja vesi-pinta-ala n. 0.6 ha.

### **Suojelutilanne**

Pohjavesialue sijoittuu osittain kiinteistön pohjoisreunaan. Kiinteistölle ei kohdistu muita erityisiä luontokohteita.

### **Kaavallinen tilanne ja muut poikkeamisen edellytykset**

#### Yleiskaava

Kiinteistön alueella on voimassa Särkisalons ranta-alueiden osayleiskaava. Kaavassa alue on osoitettu loma- ja matkailualueeksi (R), alue varataan loma-asutuksen, lomailun, matkailun, kurssikeskusten yms. tarpeisiin.

Yleisissä määräyksissä on mainittu rakennusten vähimmäisetäisyydet keskiveden mukaisesta rantaviivasta, sauna 15 m ja muut rakennukset 30 m. Rakennusten ja rakenteiden tulee sopeutua malliltaan, materiaaleiltaan, mittasuhteiltaan ja värityksen puolesta luonnonmaisemaan sekä rakennettuun kulttuuriympäristöön.

### **Poikkeamisen edellytykset 171 §**

Poikkeaminen ei saa:

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

Hakijan aikomuksena on rakentaa kiinteistölle 120 m<sup>2</sup> loma-asunto, 30 m<sup>2</sup> vierasmaja, 30 m<sup>2</sup> saunarakennus ja 30 m<sup>2</sup> varistorakennus. Asemapiirroksessa loma-asunto on sijoitettu n. 31 metrin etäisyydelle rantaviivasta, saunarakennus n. 20 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Varistorakennuksen etäisyyttä ei ole mainittu, mutta se on piirretty etäämmälle kuin loma-asunto, joten täyttää kaavan mukaisen rantaetäisyyden.

Särkisalons entinen kunta on myöntänyt kiinteistölle vuonna 2006 vastaavan poikkeamisluvan. Poikkeamispäätös on voimassa 2 vuotta kerrallaan ja on mennyt siten jo vanhaksi. Hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Pohjavesialue sijoittuu osittain kiinteistön pohjoisreunaan. Hanke ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, kunhan pohjavesialueen reuna huomioidaan rakentamisessa ja jätevesien järjestämisessä.

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.

Rakentamisen määrä on Särkisalon ranta-alueiden osayleiskaavan RA-määräysten mukainen. Rakennuslupavaiheessa tulee selvittää miten kiinteistön jätevedet hoidetaan ja huomioitava pohjavesialueen raja. 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 enintään 120 m<sup>2</sup> vapaa-ajan asunnon, 30 m<sup>2</sup> vierasmajan, 30 m<sup>2</sup> saunarakennuksen ja 30 m<sup>2</sup> varastorakennuksen rakentamiseksi kiinteistölle Kalliorannanvesi 734-788-1-5, Pensalon kylään Särkisaloon. Päärakennus tulee esitetyn asemapiirroksen mukaan sijoittaa vähintään 10 metrin päähän tilan pohjoisrajasta. Rakennuslupaa tulee hakea kahden vuoden kuluessa tämän päätöksen voimaantulosta.

Kaupunkikehityslautakunnan myöntämästä poikkeamispäätöksestä myönteinen maksu on 550 € ja (kielteinen 270 €) Salon kaupunginvaltuuston 14.11.2016 hyväksymän taksan mukaisesti.

Päätös:

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.