

Poikkeaminen, Kaukosalo 734-782-6-141 ym.

436/10.03.00.03/2020

Kaupunkikehityslautakunta 14.04.2020 § 68

Valmistelijat: kaavoitusinsinööri Timo Alhoke, timo.alhoke@salo.fi, 044 778 5113 ja maankäyttöinsinööri Lotta Peltö-Timperi, lotta.pelto-timperi@salo.fi, 044 778 5111

Hakemus ja hanke

Kiinteistö Oy Finnari on hakenut poikkeamista ranta-asemakaavan mukaisesta loma-asuntojen asuinhuoneistojen enimmäismäärää ja rakennusoikeutta koskevasta kaavamääräyksestä sekä lähivirkistysalueen erillisen saunarakennuksen rakennusalan sijaintia koskevasta kaavamääräyksestä kiinteistöllä Saunamäki 734-782-6-141, Kaukosalon kylässä Särkisalossa. Rakennuspaikat muodostuvat osittain tai kokonaan seuraavista kiinteistöistä:

734-782-6-141 Saunamäki
734-782-6-133 Santalahti III
734-782-6-128 Wiler
734-782-6-130 Wiler I
734-782-6-132 Wiler II
734-782-6-134 Wiler III
734-782-6-4

Hakijan perustelut

Alueella voimassa oleva asemakaava on suunniteltu matkailua palvelevien rakennusten rakentamiseen. Kaavan toteuttaminen edellyttää kysyntää kaavassa suunnitellulle rakentamiselle. Asemakaavan voimaantulosta on aikaa noin viisi vuotta. Yleinen markkinatilanne on osoittanut, että pienemmille loma-asunnoille/lomahuoneistoille on suurempi tarve tällä hetkellä kuin mitä asemakaavassa suunnitelluille yksiköille.

Asemakaavan loma- ja matkailualueen korttelissa 2 (R) on mahdollista toteuttaa muun ohella ravitsemuspalveluita (esim. aamiais- ja lounastarjoilu). Toteutuakseen liiketoiminta edellyttää riittävästi käyttäjiä lähialueelta. Poikkeamislupahakemuksen mukainen rakentaminen edistää vaadittavan kysynnän muodostumista.

Lähivirkistysalueelle (VL/yk) osoitettu saunan rakennusala soveltuu paremmin toteutettavaksi korttelin 3 ja rannan väliselle alueelle kuin asemakaavassa suunniteltuun jyrkkään rinteeseen. Korttelin 3 edustalla ranta soveltuu hyvin uimiseen, ja rantasaunan potentiaalinen käyttäjäkunta (korttelin 3 käyttäjät) on lähellä ko. rakennusta.

Poikkeamisluvalla haettu rakentaminen on sopivaa maiseman kannalta. Haettu rakentaminen toteutuu yhteen tasoon, kun voimassa oleva asemakaava sallisi rakentaa kahteen kerrokseen (korttelissa 1 kerroslukua kos-

keva määräys on 1/2r II ja korttelissa 3 I u2/3).

Suunniteltu rakentaminen ei vaikeuta luonnon ja kulttuuriympäristön säilymistä. Haettu poikkeamislupa ei vähennä virkistysalueiden määrää. Kun asuinhuoneistojen lukumäärä on jonkin verran asemakaavan sallimaa määrää suurempi, liikennöinti alueelle lisääntyy vastaavasti. Tämän ei kuitenkaan arvioida aiheuttavan laissa tarkoitettua merkittävää haitallista ympäristövaikutusta.

Asemakaavan hyväksymisen jälkeen alueelle on toteutettu keskitetty vesi-huolto (vesijohto ja jätevesiviemäri). Vesihuollon järjestämisen näkökulmasta asemakaavaan verrattuna suurempi käyttöyksiköiden (huoneistojen) määrä ei tule lisäämään ympäristön kuormitusta.

Naapurien kuuleminen

Kaupunki on kuullut kirjeitse seuraavat naapurit: [REDACTED]

Naapurien jättämät huomautukset

1. Huomautus

Kiinteistön [REDACTED] omistajat ovat jättäneet seuraavan huomautuksen poikkeamisesta: Hakemuksen liitteenä olevassa suunnitelmassa on käytetty karttapohjaa, joka perustuu vanhentuneisiin tietoihin. Karttapohja on korjattava nykyisten tonttirajojen vastaavaksi, jotka perustuvat Saunamäen ja rajanaapureitten välisiin tonttiostoksiin vuoden 2014 jälkeen (18.10.2016 päivätyn toimituskartan mukaan).

Alueella kulkee rasitteena nyt oleva tie kiinteistöille 6:136, 6:12 ja 6:140 (vanhat rekisterinumerot). Nykyinen tie on suunniteltu siirrettäväksi. Edellytämme, että Saunamäen ranta-asemakaava-alueen omistaja omalla kustannuksellaan rakentaa leveydeltään ja kantavuudeltaan vastaavan tien, huomioiden lisääntyneen talouskuntien aiheuttamat rasitukset, sekä vastaa maanmittaustoimituksen ja mahdollisista muista tien siirrosta aiheutuvista kustannuksista.

Koska tien linjaus poikkeamislupa-anomuksessa ilmeisesti ei ole lopullinen (eri vaihtoehtoja eri karttaluonnoksissa) toivomme, että maanomistajat voisivat yhdessä neuvotella linjauksesta.

Hakemuksessa todetaan että matkailualueen korttelissa 2 on mahdollista toteuttaa ravitsemuspalveluita esim. aamiais- ja lounastarjoilua. Toivomme on, että tämän ravintolatoiminnan puitteissa ei olisi anniskelu-oljkeuksia.

2. Huomautus

Kiinteistöjen [REDACTED] omistajat ovat huomauttaneet seuraavaa: Tutustuttuani saamaani piirustukseen Saunamäen alueesta, huomioni kiinnittyi heti suunnitteilla oleviin rivitaloihin. Mielestäni ne näyttävät varsinkin ison kokonsa takia oudoilta aluetta ympäröivien huviloiden keskellä. Moiset rivitalot sopisivat paremmin kaupunki- tai taajama-asutukseen.

Toisen rivitalon pääty on vain kolmen metrin päässä Saunamäentien reu-
nasta, ja sen ikkunoista on näkymä vanhaan, isoon hiekkakuoppaan. Tus-
kin kukaan haluaisi vuokrata päädyssä olevaa asuntoa kesälomansa viet-
toa varten. Rivitalon lyhentäminen olisi hyvä aloittaa siitä päästä, jolloin pai-
kalla kasvava metsikkö peittäisi sen näkyvistä ja olisimme samalla parem-
min turvassa mahdollisilta meluhaitoilta.

3. Huomautus

Saunamäen yksityistien hoitokunta on jättänyt seuraavan huomautuksen:
Hakemuksen liitteenä olevassa suunnitelmassa on käytetty karttapohjaa,
jossa ei ole huomioitu 18.10.2016 päivätyn toimituskartan mukaisia raja-
muutoksia, joten kartta ei kaikilta osiltaan vastaa nykytilannetta.

Naapuritonteille johtavan uuden tieosuuden tulee olla leveydeltään ja kan-
tavuudeltaan vähintään nykyistä vastaava ja risteysalueiden niin laajat, että
huoltoajot (esim. öljy- ja jätekuuljetukset) sujuvat.

Edellytämme, että Kiinteistö Oy Finnari vastaa kaikista tien siirron aiheutta-
mista kustannuksista.

4. Huomautus

Suullinen kommentti naapurilta [REDACTED], saunarakennus on piirretty
osittain hänen kiinteistölle.

Hakijan asiamies on antanut vastineensa esitettyihin huomautuksiin. Vasti-
neiden perusteella tieasia on hoidettu muistuttajia tyydyttävällä tavalla ja
saunarakennuksen sijainti on korjattu.

Esityslistan liitteet

- ympäristökartta
- asemapiirustus
- kaavaote
- ranta-asemakaavan havainnekuva
- hakijan perustelut
- hakijan vastine

Toimivalta asiassa

Toimivalta asiassa on kaupunkikehityslautakunnalla 1.4.2016 voimaantul-
leen maankäyttö ja rakennuslain muutoksen (171 § MRL 2016/196) ja hal-
lintosäännön perusteella.

Rakennuspaikka ja nykytilanne

Poikkeaminen koskee ns. Saunamäen aluetta Särkisalossa. Alueella on
maanomistajan toimesta laadittu ranta-asemakaava.

Suojelutilanne

Poikkeamista koskevalle alueelle ei kohdistu suojelukohteita.

Kaavallinen tilanne ja muut poikkeamisen edellytykset

Ranta-asemakaava

Alueella on voimassa Saunamäen ranta-asemakaava, joka on tullut voimaan 21.1.2015. Ranta-asemakaava on laadittu hakijoiden aloitteesta ja se on hyväksytty heidän esittämässään muodossa. Ranta-asemakaavakartta on esityslistan liitteenä.

RM-1 Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa yksiasuntoisia loma-asuntoja erikseen osoitetun määrän. Mahdollisen saunarakennuksen rakennusala on osoitettu erikseen. Autosuojat ja varastotilat on sijoitettava loma-asuntojen yhteyteen.

- Korttelissa 1 sallitaan rakennettavaksi 4 kpl yksiasuntoisia loma-asuntoja. Poikkeamishakemuksessa taas esitetään, että rakennuksia rakennettaisiin yhteensä 3, joissa olisi yhteensä 6 loma-asuntoa. Rakennusoikeus ylittyisi siinä korttelissa yhteensä 16 k-m².
- Korttelissa 3 sallitaan rakennettavaksi 6 kpl yksiasuntoisia loma-asuntoja. Poikkeamishakemuksessa taas esitetään, että kortteliin rakennettaisiin 2 rivitalotyypistä rakennusta, joissa kummassakin olisi 8 loma-asuntoa eli yhteensä siis 16 loma-asuntoa. Rakennusoikeus ylittyisi siinä korttelissa yhteensä 20 k-m².

R/s Loma- ja matkailualue. Alueelle saa rakentaa matkailuun liittyviä majoittamista, ravitsemuspalvelua ja virkistystoimintaa palvelevia rakennuksia. Alue, jolla ympäristö säilytetään. Uusien rakennusten julkisivut on rakennettava siten, että ne sopeutuvat yhteen kohdemerkinnällä suojeltaviksi osoitettujen rakennusten kanssa julkisivun rakennusaineen, mittasuhteiden, pintojen ja värityksen osalta.

- Tälle alueelle ei esitetä poikkeamista

VL/yk Lähivirkistysalue/ yhteiskäyttöalue.

- Ranta-asemakaavan yhteiskäyttöiselle virkistysalueelle suunniteltu saunarakennus 38 k-m² (kaavassa 60 k-m²) esitetään siirrettäväksi noin 200 m eri paikkaan kuin kaavassa.

Ranta-asemakaava-aluetta koskevat muut määräykset:

Rakennusten ja rakenteiden tulee sopeutua muodoltaan, materiaaleiltaan, mittasuhteiltaan ja väritykseltään maisemaan. Rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen kasvillisuus pääosin säilyttää ja vain harventaminen on sallittu. Jätevedet tulee käsitellä jätevesiasetuksen ja kunnallisten määräysten mukaisesti siten, ettei aiheudu ympäristön pilaantumisvaaraa. Alueella on huomioitava ympäristön käsittelyssä kestävä kehityksen mukaiset tavoitteet. Uudet sähköverkostot tulee sijoittaa alueelle niin että maisemalliset ja ympäristölliset seikat eivät vaarannu. R-korttelialueelle saa rakentaa yhden pysyvään asumiseen tarkoitetun asunnon kiinteistön hoidon ja valvonnan kannalta tarpeellista henkilökuntaa varten. R ja RM-1 korttelialueiden sisään ei saa muodostaa uusia kiinteistörajoja.

Kaavan mukaista toteutusta kuvaava aiempi havainnekuva on myös esityslistan liitteenä. Verrattaessa sitä poikkeamishakemuksen asemapiirrookseen on helposti havaittavissa, miten rakentaminen muuttuisi suhteessa kaavan tarkoitukseen.

Poikkeamisen edellytykset 171 §

Poikkeaminen ei saa:

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

Poikkeamisessa esitetty ratkaisu poikkeaa ranta-asemakaavan periaatteista. Poikkeamisessa on kysymys rivitalotyypisistä rakentamisesta, kun kaava edellyttää yksiasuntoisia loma-asuntoja. Lisäksi vaikka rakennusoikeus ei merkittävästi ylity, ylittyy kaavassa määritelty loma-asuntoyksiköiden määrä yli kaksinkertaiseksi.

Ranta-asemakaavoissa mitoitus perustuu ennen kaikkea loma-asuntoyksiköiden määrään. Saunamäen kaltaisissa ranta-asemakaavoissa, jotka jo perustuvat yhtiömuotoisuuteen tai on tarkoitettu matkailuelinkeinon harjoittamiseen, yksiköiden määrää on jo korotettu tavanomaisista maakunta-kaavan mitoitusarvoista. Osalle Saunamäen lomakylätyypistä ratkaisua oli perustana myös Särkisalon rantayleiskaava, joka myös mahdollisesti korotetun mitoitusarvon lomakylätyypiselle ratkaisulle.

Esitetyn kaltaista huomattavaa loma-asuntoyksiköiden lisäystä ja rakentamistavan muutosta ei voida ratkaista poikkeamisella, vaan asia tulisi tutkia kaavalla. Myöskään kaavassa VL/yr alueelle varatun saunan rakennusalan huomattavaa siirtoa ei voida tehdä poikkeamisella, koska poikkeamisella ei voida kumota kaavassa olevaa rakennusala.

Ranta-asemakaavojen mitoitukseen liittyy kiinteästi kaavoitettavan alueen rantaviivan pituus ja ns. vapaan rannan määrä. Tässä yhteydessä on syytä myös todeta, että hakijayhtiö on kaavan voimassa ollessa luovuttanut merkittävän osan VL/yr yhteiskäyttöistä rantaan rajoittuvaa virkistysaluetta pois omistuksestaan. VL/yr alue on ranta-asemakaavassa osoitettu juuri niiden kortteleiden yhteiskäyttöön, joille poikkeamista haetaan. Tämä tarkoittaa sitä, että jos alueelle laadittaisiin nyt ranta-asemakaava, alueen perusmitoitusta tulisi pienentää nykyisestä.

Edellä olevan perusteella on todettava, että poikkeaminen aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle ja myös alueiden käytön muulle järjestämiselle.

2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Esitetyn kaltaisella rakentamisella ei todennäköisesti vaikeuteta luonnonsuojelu tavoitteiden saavuttamista.

3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Esitetty rakentaminen poikkeaa merkittävästi ympäröivästä rakennuskannasta eikä poikkeamisessa ole selvitetty riittävästi sen merkitystä rakennettuun ympäristöön.

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

Hakemuksessa esitetty rakentaminen johtaa vaikutuksiltaan merkittävästi erityyppiseen rakentamiseen, kuin ranta-asemakaavassa on esitetty ja tarkoitettu. Rakentamisen vaikutuksia ei voida riittävästi arvioida poikkeamismenettelyssä.

Edellä olevaan valmisteluun viitaten todetaan, että poikkeamiselle ei ole edellytyksiä.

Kaupunkikehitysjohtaja:

Kaupunkikehityslautakunta päättää edellä mainituin perustein, että Kiinteistö Oy Finnarille (Saunamäki 734-782-6-141 ym tilat) ei myönnetä poikkeamista hakemuksessa esitetyille toimenpiteille.

Kaupunkikehityslautakunnan myöntämästä poikkeamispäätöksestä myönnetin maksu on 580 € ja kielteinen 285 €.

Päätös:

Arttu Karhulahti esitti Jarkko Anttilan kannattamana, että Kiinteistö Oy Finnarille (Saunamäki 734-782-6-141 ym. tilat) myönnetään poikkeuslupa hakemuksessa esitetyille toimenpiteille.

Koska asiassa oli annettu päätösehdotuksesta poikkeava kannatettu ehdotus, puheenjohtaja totesi, että asiasta on suoritettava äänestys. Puheenjohtaja ehdotti, että äänestys suoritetaan nimnhuutoäänestyksenä. Puheenjohtajan ehdotus äänestystavasta hyväksyttiin.

Ne, jotka kannattavat esittelijän ehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat Arttu Karhulahden ehdotusta äänestävät EI.

Suoritettussa nimenhuutoäänestyksessä esittelijän ehdotus sai kahdeksan (8) JAA-ääntä (Tammi, Mänkäri, Eskola, Hellström, Koski, Lehti, Leivonen, Turtiainen) ja Arttu Karhulahden ehdotus viisi (5) EI-ääntä (Wallius, Anttila, Hoikkala-Savolainen, Hjelt, Karhulahti).

Puheenjohtaja totesi äänestyksen tuloksen.

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi äänin 8 - 5 esittelijän ehdotuksen.

Arttu Karhulahti jätti seuraavan eriävän mielipiteen:

"Kiinteistö Oy Finnarin (Saunamäki 734-782-6-141 ym tilat)

poikkeamislupahakemuksessa esitetyt perusteet olivat näkemykseni mukaan riittävät suunnitelmassa esitetyille muutoksille kaava-asiassa. Mahdollisen uuden kaavaprosessin kautta tämä tärkeä investointi Salon reuna-alueille parhaimmassa tapauksessa viivästyttää ja heikoimmassa kaataa tärkeän hankkeen kokonaan."