

Poikkeaminen, Kiskon Kirkonkylä 734-751-1-54

708/10.03.00.03/2020

Kaupunkikehityslautakunta 14.04.2020 § 69

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

Hakemus ja hanke

██████████ ovat hakeneet poikkeamislupaa aikomuksenaan rakentaa vapaa-ajan asunto rantavyöhykkeelle, jolla ei ole voimassa ranta-asemakaavaa eikä oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Hakijoiden tarkoituksena on rakentaa yhdistetty vapaa-ajan asunto 120 m² ja saunarakennus 22.5 m² kiinteistölle Majaniemi 734-751-1-54 Kiskon kirkonkylään.

Rakennuspaikalla sijaitsee vanha saharakennus, joka on aiempien poikkeamisten yhteydessä sallittu muuttaa loma-asuntokäyttöön. Itse saharakennus ja sen perustukset ovat todettu huonokuntoisiksi ja kiinteistön uudet omistajat aikovat korvata sen uudisrakennuksella.

Hakijoiden perustelut

Hakijat ovat perustelleet hanketta seuraavasti: Kiinteistöllä ei ole voimassa ranta-asemakaavaa eikä oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Hanke vaatii silloin poikkeusluvan.

Naapurien kuuleminen

Hakijat ovat kuulleet seuraavat naapurit: ██████████.

Kiinteistön ██████████ omistajat huomauttivat mm. seuraava: Tulevan rakennuksen korkeus ei tule ylittää puretun saharakennuksen korkeutta. Maan korkeutta ei tule myöskään enää nostaa koska sitä on nyt jo nostettu vähintään 2 metriä ja se näkyy jo rakennetun autokatoksen ylikorkeana ja massiivisena toteutuksena (jota myöskin toinen naapurimme ihmetteli). Myönnettyä kokonaisrakennusoikeutta tulee noudattaa. Yksityisyydestämme rantasaunallamme pidämme edelleen kiinni eli ikkunoita ei pidä olla rantasaunamme suuntaan kuten aikaisemmissa rakennussuunnitelmissa on ollut.

Asian valmistuleussa on naapurin huomautukseen liittyen katsottu, että ko. paikalle soveltuva rakennuksen kattomuoto on harjakatto ja sen kattokaltevuus tulee olla enintään 1:2,5 tai 1:2. Rakennusjärjestys ohjaa rakentamisen kokonaismäärässä. Naapurin rajalinjan ja rannan tuntumassa olevaa puustoa tulee säilyttää näkemäesteenä. Muut huomautukset rakennuksen korkeudesta, ikkunoiden sijainnista ja maanpinnan korkeudesta ovat rakennusluvan yhteydessä ratkaistavia asioita.

Salon kaupunki omistaa kiinteistön ██████████ ja on siten yksi kuultavista

naapureista. Kaupungilla ei ole naapurina huomautettavaa poikkeamisen johdosta.

Esityslistan liitteet

- ympäristökartta
- asemapiirustus

Toimivalta asiassa

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

Asian aiempi käsittely

1. poikkeaminen

Varsinais-Suomen Elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskus on myöntänyt 7.10.2014 myönteisen poikkeamispäätöksen käyttötarkoituksen muutokseksi niin, että saharakennus muutetaan sauna- ja varastorakennukseksi, kuitenkin Salon kaupungin esittämän lausunnon muodossa eli rakennusjärjestyksen 5. lukuun tukeutuen. Saunan osuus rakennuksesta saa olla enintään 30 m². Rakennuksen muun osan tulee olla kylmää tai korkeintaan puolilämmintä varastotilaa. Aukotuksen mahdolliset muutokset tulee suunnitella rakennuksen ilmeeseen soveltuen. Salon kaupunki on myöntänyt rakennusluvan muutoksiin 8.7.2015.

2. poikkeaminen

Kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt 23.8.2016 poikkeamisen, jossa sauna- ja varastorakennus (126 k-m²) on sallittu muuttaa vapaa-ajan asunnoksi.

Rakennuspaikka ja nykytilanne

Rakennuspaikka sijaitsee Kirkkojärven rantavyöhykkeellä Kiskossa. Kiinteistöllä on vuonna 1955 valmistunut 130 m² saharakennus, tämä on merkitty rakennus- ja huoneistorekisteriin termillä *muut rakennukset*. Lisäksi kiinteistöllä on vuonna 2019 valmistunut autokatos, jossa on 26 m² varastotila. Vanhasta saharakennuksesta on jätetty purkamisilmoitus rakennusvalvontaan. Vanhaan saharakennukseen ei ole toteutettu vuonna 2016 myönnetyn poikkeamispäätöksen mukaisia muutoksia. Purkamista on perusteltu rakennuksen huonolla kunnolla ja perustuksella.

Kiinteistö on tarkoitus liittää kaupungin vesijohtoon ja viemäriin. Tieyhteydet ovat jo valmiina.

Emätilatarkastelu

Kiinteistö Majaniemi 734-751-1-54 on rekisteröity 26.4.1950, joten se voidaan katsoa emätilaksi. Rantaviivan pituus oikeuttaisi maakuntakaavan mitoitusvyöhykkeen 2 mukaan 0,53-0,74 lomarakennuspaikkaan.

Suojelutilanne

- Maakunnallisesti arvokas maisemakokonaisuus.
- Kiskonjoen - Perniönjoen suojeltu valuma-alue.

- Epäily pilaantuneesta maa-alueesta. Maankäytöllisiä rajoituksia maaperän mahdollisen saastumisen vuoksi. Kohteena MATTI-tietojärjestelmässä.

Kaavallinen tilanne ja muut poikkeamisen edellytykset

Maankuntakaava

Salon seudun maakuntakaava on vahvistettu 12.11.2008. Maakuntakaavassa kiinteistö on merkitty maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Merkinällä osoitetaan pääasiassa maa- ja metsätalouskäyttöön 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 maisema- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.

Lisäksi alueelle kohdistuu arvokas maisema-alue. Suunnittelumääräyksen mukaan suunnitelmien ja toimenpiteiden alueella tulee olla maiseman arvoja turvaavia ja edistäviä. Rakentamisen tulee kohdistua aukeamien reunoille olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen. Suunnittelu- ja rakentamistoimenpitein tulee edistää peltojen, niittyjen ja muiden avoimien maisematielöjen säilymistä.

Loma-asutuksen mitoituksessa kiinteistö kuuluu osa-alueeseen 2, jonka mukaan 5-7 lay/km ja vapaata rantaa 40 %.

Rakennusjärjestys

Salon rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.6.2010, määräyskohtien 4 ja 5 mukaan asemakaavan ulkopuolella olevan rakennuspaikan vähimmäiskoko on 4 000 m². Ranta-alueella vapaa-ajanrakennuksien yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 190 k-m² jakautuen siten, että rakennuspaikalla saa olla enintään yksiasuntainen kaksikerroksinen loma-asunto kerrosalaltaan enintään 120 m², saunarakennus enintään 30 m² ja talousrakennukset yhteensä enintään 40 m². Samalla rakennuspaikalla saa olla enintään 4 rakennusta. Muun kuin saunarakennuksen etäisyyden keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 20 m, ja vastavasti enintään 30 m²:n suuruisen saunarakennuksen vähintään 10 m.

Poikkeamisen edellytykset 171 §

Poikkeaminen ei saa:

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

Hakijat ovat anoneet saada rakentaa yhdistetyn vapaa-ajan asunnon 120 m² ja saunarakennuksen 22.5 m² kiinteistölle, jolla ei ole voimassa ranta-asemakaavaa eikä oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Kyseessä on kuitenkin ns. korvaavasta rakentamisesta vanhalla rakennuspaikalla.

Yhdistetty vapaa-ajan asunto ja saunarakennus on sijoitettu asemakuvaan n. 20 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Erillistä rantasaunaa ei ole tarkoitus rakentaa. Rakennuspaikalla on ennestään autokatos, jonka yhteydessä on 26 m² varasto. Kiinteistön kokonaisrakennusoikeudeksi muodostuu silloin 168.5 m². Suunniteltu rakentamisen määrä ja etäisyydet noudattavat voimassa olevan rakennusjärjestyksen määräyksiä. Kiinteistöllä olevasta vanhasta saharakennuksesta on jo jätetty purkulupa rakennusvalvontaan. Hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Kiskonjoen - Perniönjoen suojeltu valuma-alue sijoittuu kiinteistölle. Aluerajaus on laaja eikä suunnitellulla rakentamisella ole merkittävää haittaa siihen. Kiinteistöön liittyy epäily pilaantuneesta maasta. Ennen rakennusluvan myöntämistä on varmistettava, ettei vapaa-ajan asunnon rakennuspaikalla tai sen piha-alueella ole pilaantunutta maata. Kiinteistöön ei kohdistu muita luontokohteita. 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.

Hakijoiden tarkoituksena on rakentaa yhdistetty vapaa-ajan asunto 120 m² ja saunarakennus 22.5 m². Kiinteistöllä on ennestään 26 m² talousrakennus. Suunniteltu rakentamisen määrä noudattaa rakennusjärjestystä. Rakennuspaikka sijaitsee maisemallisesti arvokkaalla alueella. Kyseessä on ns. vanha rakennuspaikka, jolloin maisemalliset vaikutukset eivät muutu olennaisesti. Rakennus on myös sijoitettu asemakuvassa kauemmaksi rannasta kuin nykyinen rakennus, jolloin maisemalliset vaikutukset järvelle päin vähenevät. Kiinteistön puustoa tulee säilyttää näkemäesteenä. Kiinteistö on tarkoitus liittää kaupungin vesijohtoon ja viemäriin. Pääsytie on valmiina. Hanke ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Kaupunkikehitysjohtaja:

Kaupunkikehityslautakunta päättää hyväksyä myönteisen poikkeamisen hakemuksen mukaisen yhdistetyn vapaa-ajan asunnon 120 m² ja saunarakennuksen 22,5 m² kiinteistölle Majaniemi 734-751-1-54, Kiskon kirkonkylään. Rakennukseen tulee tehdä harjakatto ja sen kattokaltevuuden tulee olla enintään 1:2,5 tai 1:2. Vanha saharakennus (rakennus- ja huoneistorekisteriin termillä *muut rakennukset*) tulee purkaa viimeistään loppukatselmukseen mennessä. Ennen rakennusluvan myöntämistä hakijoiden on myös varmistettava, ettei vapaa-ajan asunnon rakennuspai-

kalla tai sen piha-alueella ole pilaantunutta maata. Kiinteistön puustoa tulee säilyttää näkemäesteenä.

Rakennuslupaa tulee hakea kahden vuoden kuluessa tämän päätöksen voimaantulosta.

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

Päätös:

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.