

**Poikkeaminen, Sammalo 734-763-1-63**

795/10.03.00.03/2020

Kaupunkikehityslautakunta 14.04.2020 § 70

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

**Hakemus ja hanke**

██████████ ovat hakeneet poikkeamista saada käyttää vapaa-ajan asuinrakennuksen rakennuspaikkaa pysyvän asunnon rakennuspaikkana kiinteistöllä Jylhäkallio 734-763-1-63, Sammalossa Kruusilassa. Kiinteistöllä on voimassa Kisko Hirsjärvi Sammalo -niminen ranta-asemakaava. Kiinteistölle on merkitty ranta-asemakaavassa yksi loma-asunnon rakennuspaikka (RA).

**Hakijoiden perustelut**

Hakijat ovat perustelleet hanketta seuraavasti: Olemme myymässä Salon keskustan asuntoamme turhan isona nyt kun nuoriso muuttanut pois. Haluaisimme siirtyä asumaan kakkosasunnollemme Kruusilaan sen sijaan että muuttaisimme Helsinkiin. Kruusilan kakkosasunto on aikanaan rakennettu sitä silmällä pitäen. Tarkoitus ei ole rakentaa tontille mitään lisää.

**Naapurien kuuleminen**

Kaupunki on kuullut seuraavat naapurit: ██████████.

Naapurit eivät jättäneet virallisia huomautuksia. Kiinteistön ██████████ omistajan kanssa käydyssä puhelinkeskustelussa kävi kuitenkin ilmi, että kiinteistön rajoissa on ollut epäselvyyttä. Asemapiirroksen rajamitat ei pidä paikkaansa. Kiinteistön rajapyykit on hyvä selvittää ja etsiä maastosta.

**Esityslistan liitteet**

- ympäristökartta
- asemapiirustus
- kaavaote

**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 Hirsijärven rannalla. Kiinteistön pinta-ala on n. 2340 m<sup>2</sup> ja sillä on omaa rantaviivaa n. 61 metriä. Rakennus- ja huoneistorekisterin perusteella kiinteistöllä on vuonna 2008 valmistunut 105 m<sup>2</sup> vapaa-ajan asunto sekä vuonna 2005 valmistunut 21 m<sup>2</sup> saunarakennus. Kiinteistöllä on oma porakaivo. Harmaat vedet suodatetaan imeytyskentäs-

sä ja mustat vedet johdetaan umpitankkiin. Rakennuspaikalle on valmiina tieyhteydet.

Suomusjärven Kitulan palveluihin on matkaa rakennuspaikalta n. 9 kilometriä ja Muurlan taajamaan on matkaa n. 15 kilometriä. Salon keskustan palveluihin on matkaa n. 24 kilometriä.

### **Suojelutilanne**

- Kiskonjoen – Perniönjoen suojeltu valuma-alue.
- Espoo-Salo oikorata on suunniteltu Sammalonsalmen kohdalle noin 340 metrin etäisyydelle rakennuspaikasta.

### **Lausunnot**

Väylävirasto on todennut epävirallisesti sähköpostitse, että heillä ei ole huomautettavaa hankkeesta, tarkasteltujen melujen puolesta vaaditut arvot pienenevät.

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

#### Ranta-asetmakaava

Rakennuspaikka sijaitsee 1.10.1997 voimaan tulleen Kisko Hirsjärvi Sammalo - nimisen ranta-asetmakaavan mukaisella loma-asuntojen korttelialueella (RA). Kysymyksessä on korttelin 1 rakennuspaikka 1.

Rakennuspaikalle saa sijoittaa loma-asunnon, saunan ja muun talousrakennuksen, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 120 m<sup>2</sup>. Rakennuksen kerrosluku on enintään puolitoista. Saunan enimmäiskerrosala on 25 m<sup>2</sup>.

### **Poikkeamisen edellytykset 171 §**

Poikkeaminen ei saa:

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

Hakijat ovat anoneet poikkeamista saada käyttää vapaa-ajan asuinrakennuksen rakennuspaikkaa pysyvän asunnon rakennuspaikkana. Kiinteistöllä on vuonna 2008 valmistunut vapaa-ajan asunto, joka hakijoiden mukaan täyttää asuinrakennuksen vaatimukset. Käyttötarkoituksen muutoshankkeen yhteydessä kiinteistölle ei ole tarkoitus rakentaa lisärakennuksia. Rakennuspaikan pinta-ala (2340 m<sup>2</sup>) ei täytä rakennusjärjestyksen rakennuspaikalle asettamaa vähimmäisvaatimusta, mutta toisaalta kysymyksessä on kaavan mukainen tontti. Rakennuspaikalta on matkaa Suomusjärven taajamaan n. 9 kilometriä ja Muurlan taajamaan n. 15 kilometriä. Salon keskustan palveluihin on matkaa n. 24 kilometriä. Väylävirastolla ei ollut huomautettavaa hankkeesta. Hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Kiskonjoen – Perniönjoen suojeltu valuma-alue sijoittuu kiinteistölle. Alue-  
rajaus on laaja eikä hankkeella ole haitallisia vaikutuksia 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 tavoittei-  
den saavuttamista.

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

Rakennuspaikalle ei haeta lisärakentamista tässä yhteydessä. Harmaat ve-  
det suodatetaan imeytyskentässä ja mustat vedet johdetaan umpitankkiin.  
Kiinteistöllä on oma porakaivo ja tieyhteydet ovat valmiina.  
Hanke ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin ai-  
heuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Kaupunkikehitysjohtaja:

Kaupunkikehityslautakunta päättää edellä mainituin perustein hyväksyä  
MRL:n 171 §:n mukaisen poikkeamisen saada käyttää vapaa-ajan asuinra-  
kennuksen rakennuspaikkaa pysyvän asunnon rakennuspaikkana kiinteis-  
töllä Jylhäkallio 734-763-1-63, Sammalossa Kruusilassa.

Rakennuslupaa tulee hakea kahden vuoden kuluessa tämän päätöksen  
voimaantulosta.

Kaupunkikehityslautakunnan myöntämästä käyttötarkoituksen muutokses-  
ta ranta-alueella myönteinen maksu on 1155 € ja kielteinen 285 €.

Päätös:

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.