

Poikkeaminen, Jyly 734-747-1-25, 734-747-2-4

1147/10.03.00.03/2020

Kaupunkikehityslautakunta 12.05.2020 § 94

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

Hakemus ja hanke

██████████ ovat hakeneet poikkeamista Kiskon yleiskaavan rakennusoikeudesta tiloille Heinunpaita 734-747-1-25 ja Artmaa 734-747-2-4, Jylyn kylässä Kiskossa.

Varsinainen tila Artmaa on muodostettu vuonna 1913 ja sillä sijaitsee 1920-luvulla rakennettu asuinrakennus, vaja sekä 1987 valmistunut sauna ja 2004 valmistunut autotalli. Päärakennus on edelleen rakennus- ja huoneistorekisterissä asuinrakennuksena ja se on rakennettu ajankohtana, jolloin tila on ollut pysyvästi asuttuna. Kiskon rantayleiskaavan laatimishetkellä 2000-luvulla rakennukset ovat olleet loma-asuntokäytössä. Tämän vuoksi yleiskaavassa rakennuspaikka on osoitettu loma-asunnolle ja rakennusoikeus on määräytynyt sen mukaan.

Hakijat aikovat laajentaa 92,5 m² asuinrakennusta 37 m² laajennusosalla sekä ottamalla rakennuksen 49,5 m² ullakkotilat asuinkäyttöön. Poikkeamista haetaan myös Kiskon rantayleiskaavan lomarakennuspaikan saunan rakennusoikeudesta, joka on yleiskaavassa 25 m². Hakijoiden tarkoituksena on purkaa vanha sauna, ja rakentaa tilalle uusi 29,5 m²:n saunarakennus. Lisäksi tilalla sijaitseva vanha vaja on tarkoitus muuttaa kesätalliksi kolmelle hevoselle.

Hakijoiden perustelut

Hakemuksen perusteluiksi on esitetty mm. seuraavaa; Asia koskee kiinteistöjä 734-747-2-4 ja 734-747-1-25 sekä Fiskarsilta 20 vuodeksi vuokratua maa-aluetta, jotka muodostavat yhteensä noin 2 ha kokoisen kokonaisuuden Jylynjärven lounaispuolella.

Hankkeesta pidettiin kokous koska rakennuspaikan kaavallinen tilanne ei ollut ihan selvä. Rantayleiskaavan mukaan paikka on RA1 merkinnällä tarkoitettu loma-asunnon rakentamiseen, mutta samalla itse asuinrakennus on rekisterissä asuinrakennuksena. 'Artmaa' niminen tila esiintyy jo 1700-luvulla kartoissa, ja on ollut pysyvästi asuttuna noin vuoteen 2000 saakka. Tilalla on nykyisellään neljä rakennusta; asuinrakennus, lato tai vaja, sauna ja autotalli. Näistä vain autotalli on niin uusi, että siitä löytyy piirustukset arkistosta.

Rakennuttajien tarkoituksena on:

- rakentaa itselleen ympärivuotinen asunto laajentamalla nykyistä asuinra-

kennusta.

- muuttaa lato/vaja kesätalliksi kolmelle hevoselle.
- korvata purkukuntoinen saunarakennus isommalla, hirsirakenteisella saunalla.
- autotalliin ei tehdä muutoksia.

Naapurien kuuleminen

Hakijat ovat kuulleet seuraavat naapurit: [REDACTED].
Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa.

Lausunnot

Ympäristönsuojelu on lausunut seuraavaa: Hakemuksen mukaiselle hevos-tallin sijoittamiselle ei ole estettä. Hevostallia ei ole tarkoitus sijoittaa pohja-vesialueelle eikä välittömässä läheisyydessä ole vesistöjä, joille tallista tai sen käytöstä voisi olla vaaraa. Mahdollisten jaloittelutarhojen sijoittelussa tulee ottaa huomioon kiinteistön halki Jylynjärveen laskeva oja. Tarhoista ei saa päästä ravinnevalumia ympäristöön. Hevosten laiduntamiselle Jylynjärven rantapellolla ei ole estettä.

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

Tila Artmaa on pinta-alaltaan n. 9500 m² ja Heinunpaita n. 1,28 ha. Kiskon rantayleiskaavan mukaisen rakennuspaikan pinta-ala on n. 4571 m² ja muut alueet ovat maa- ja metsätalousalueita.

Rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan rakennuspaikalla on 1920 -luvulla valmistunut 47 m² asuinrakennus ja vuonna 1987 valmistunut 8 m² saunarakennus sekä 2004 valmistunut 10 m² talousrakennus. Asemapiirroksen mukaan tiloilla on nykyisin asuinrakennus 92,5 m², lato+kuivakäymälä 78 m², autotalli 30 m² sekä purettava sauna 10 m².

Tilan mustat jätevedet on tarkoitus johtaa umpisäiliöön ja harmaat jätevedet puhdistamoon. Pääsytie on valmiina. Lähimmät peruspalvelut sijaitsevat Kiskossa. Salon keskustaan on matkaa noin 35 kilometriä.

Suojelutilanne

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

Kaavallinen tilanne ja muut poikkeamisen edellytykset

Yleiskaava

Alueella on voimassa Kiskon rantayleiskaava, joka on tullut voimaan 19.6.2000. Tiloille 734-747-2-4 ja 734-747-1-25 on merkitty yksi loma-asunnon rakennuspaikka (RA) sekä maa- ja metsätalousalueita (M ja MY). Alla tarkemmat kaavamerkinnot ja -määräykset.

Lomarakennuspaikalle (RA) saa rakentaa enintään 150 k-m², josta loma-asunto enintään 100 k-m², saunarakennus enintään 25 km² ja vierasmaja enintään 25 k-m². Lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa kylmän kevytrakenteisen varastorakennuksen.

Maa- ja metsätalousalue (MY), jolla maisemallisia arvoja ja luonnonarvoja. Alueella ei ole rakennusoikeutta lukuun ottamatta alueelle osoitettuja maatila-saunojen rakennusoikeuksia. Alueelle voidaan sijoittaa lisäksi sellaisten maatilojen omalle maalle maatilasaunoja, joiden talouskeskus on kaava-alueen ulkopuolella.

Maa- ja metsätalousalue (M). Alueella sallitaan maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen sekä haja-asutusluonteinen omakotirakentaminen.

Kiskon rantayleiskaava antaa erillispientaloille (AO) rakentamistehokkuudeksi $e=0.05-0.15$. Rakennuspaikan on oltava vähintään 3500 m². Rakennuspaikalle saa rakentaa omakotitalon käyttöön liittyvän enintään 40 k-m²:n erillisen saunarakennuksen.

Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestyksen kohdan 4 mukaan rakennuspaikan vähimmäiskoko on 4 000 m². Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen enintään kaksikerroksisen tai kolme kerrosta ilman ullakkoa olevan asuinrakennuksen, jonka kerrosala on enintään 400 k-m². Rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia. Rakennuspaikalle rakennettavaksi salittu kerrosala saa olla enintään 15 % rakennuspaikan pinta-alasta. Alle kahden hehtaarin rakennuspaikalle ei saa sijoittaa uutta hevostallia tai maneesia.

Poikkeamisen edellytykset 171 §

Poikkeaminen ei saa:

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

Hakijoiden tarkoituksena on laajentaa 92,5 m² asuinrakennusta 37 m² laajennusosalla sekä ottamalla rakennuksen 49,5 m² ullakotilat asuinkäyttöön. Asuinrakennuksen kerrosalaksi muodostuisi silloin yhteensä 179 m². Lisäksi on tarkoitus poiketa rantayleiskaavan lomarakennuspaikan saunan rakennusoikeudesta, joka on yleiskaavassa 25 m², hakijoiden aikomuksena on purkaa vanha sauna, ja rakentaa tilalle uusi 29,5 m²:n saunarakennus. Suunniteltu rakentaminen ja rakennuspaikka täyttävät sekä Kiskon rantayleiskaavan erillispientalon (AO) määräykset että rakennusjärjestyksen määräykset niin rakennuspaikan koon kuin rakentamisen määrän suhteen. Varsinaista käyttötarkoituksen muutosta ei tässä kohtaa tarvita, koska rakennus on alun perin rakennettu jo asuinkäyttöön ja se on rakennus- ja huoneistorekisterin tiedoissa asuinrakennuksena. Hanke ei aiheuta

haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Tiloille sijoittuu Kiskonjoen – Perniönjoen suojeltu valuma-alue sekä arvokas maisemakokonaisuus. Aluerajaukset ovat laajoja eikä hankkeella ole merkittävää haittaa näihin. Ympäristönsuojelu antoi puoltavan lausunnon hevostallin sijoittamisesta tilalle. Hanke ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Kiinteistöllä ei ole 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.

Suunniteltu rakentaminen noudattaa rakennusjärjestyksen ja Kiskon rantayleiskaavan erillispientalon (AO) määräyksiä. Vesihuolto on tarkoitus järjestää kiinteistökohtaisena. Tilat ovat yhteiseltä pinta-alaltaan yli 2 hehtaaria. Hanke ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Kaupunkikehitysjohtaja:

Kaupunkikehityslautakunta päättää edellä mainituin perustein hyväksyä hakemuksen mukaisesti MRL:n 171 §:n mukaisen poikkeamisen asuinrakennuksen laajentamiseksi 179 k-m²:n suuruiseksi asemapiirroksen osoittamalla tavalla sekä rakentaa 29,5 k-m²:n saunarakennus tiloille Heinunpaita 734-747-1-25 ja Artmaa 734-747-2-4, Jylyn kylään Kiskoon. Lisäksi sallitaan lato/vajarakennuksen muuttaminen kesätaliksi kolmelle hevoselle. Kiinteistöllä oleva vanha saunarakennus tulee purkaa viimeistään loppukatselmukseen mennessä. Hevosten pitämisessä tulee huomioida, että mahdollisten jaloittelutarhojen sijoittelussa otetaan huomioon kiinteistön halki Jylynjärveen laskeva oja. Tarhoista ei saa päästä ravinnevalumia ympäristöön.

Rakennuslupaa tulee hakea kahden vuoden kuluessa tämän päätöksen voimaantulosta.

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

Päätös:

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

