

**Poikkeaminen, Förby 734-783-1-4**

2837/10.03.00.03/2020

Kaupunkikehityslautakunta 25.08.2020 § 150

Valmistelijat: yleiskaavapäällikkö 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**

██████████ on hakenut poikkeamista yleiskaavan osoittaman rakennuskohtaisen rakennusoikeuden ylittämiseksi kiinteistöllä Kalfnäs 734-783-1-4, Förbyn kylässä Särkisalossa.

Hakijan aikomuksena on rakentaa kerrosalaltaan yhteensä 178 k-m<sup>2</sup>:n yhdistetty vapaa-ajan asunto, vierasmaja ja saunarakennus. Vierasmajan rakennusoikeus on siirretty vapaa-ajan asunnon kerrosalaan ja sauna on sijoitettu saman kattorakenteen alle loma-asunnon kanssa. Rakennus kokonaisuudessaan on sijoitettu noin 30 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Särkisalons rantayleiskaavan mukainen kokonaisrakennusoikeus ei hankkeessa ylity.

**Hakijan perustelut**

Haetaan poikkeusta rakennusoikeuden sijoittamisesta yhteen rakennukseen kahden erillisen rakennuksen sijasta. Perusteluina rantavyöhykkeen säilyminen luonnontilaisena ja kiinteistön maasto-olosuhteet sekä rakennushankkeen ympäristöön sovittaminen. Poikkeamisen vaikutukset ympäristöön ovat vähäiset.

**Naapurien kuuleminen**

Hakija on kuullut seuraavat naapurit: ██████████. Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta.

**Esityslistan liitteet**

- ympäristökartta
- ote yleiskaavasta
- asemapiirustus

**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 Särkisalossa Vasikkaholmassa. Kiinteistön kokonaispinta-ala on n. 7333 m<sup>2</sup> jakautuen siten, että maapinta-alaa on n. 5206 m<sup>2</sup> ja vesipinta-alaa n. 2127 m<sup>2</sup>. Omaa rantaviivaa kiinteistöllä on vähän yli

100 metriä.

Yleiskaavan mukainen lomarakennuspaikka on vielä rakentamaton. Kiinteistön vesihuolto on tarkoitus järjestää kiinteistökohtaisena. Pääsytie on järjestettävissä.

### **Suojelutilanne**

Rakennuspaikalle ei kohdistu erityisiä luontokohteita.

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

#### Yleiskaava

Alueella on voimassa Särkisalons rantayleiskaava, joka on tullut voimaan 26.3.2003. Kiinteistö muodostaa yhden loma-asunnon rakennuspaikan (RA). Yli 5 000 m<sup>2</sup> kokoiselle rakennuspaikalle saa sijoittaa loma-asunnon 120 m<sup>2</sup>, saunan 30 m<sup>2</sup>, vierasmajan 30 m<sup>2</sup> sekä muita talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala voi olla enintään 200 m<sup>2</sup>. Saunan vähimmäisetäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta on 15 m ja muiden rakennusten 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 kerrosalaltaan yhteensä 178 k-m<sup>2</sup>:n yhdistetty vapaa-ajan asunto, vierasmaja ja saunarakennus. Vierasmajan rakennusoikeus (30 k-m<sup>2</sup>) on siirretty vapaa-ajan asunnon kerrosalaan ja sauna (28,5 k-m<sup>2</sup>) on sijoitettu saman kattorakenteen alle loma-asunnon kanssa. Rakennus on sijoitettu asemapiirroksessa noin 30 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Hakija on perustellut rakentamista muun muassa sillä, että varsinainen rantavyöhyke säilyy luonnontilaisena, kun rakennus sijoitetaan kauemmas rantaviivasta. Yhdistetty rakennus sopeutuu myös paremmin rakennuspaikan maasto-olosuhteisiin. Suunniteltu rakentaminen ei ylitä Särkisalons rantayleiskaavan mukaista loma-asunnon rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeutta. Hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Rakennuspaikalle ei kohdistu erityisiä luontokohteita. Hanke ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Rakennuspaikalla ei ole tiedossa rakennetun ympäristön suojelukohteita. Hanke ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

den saavuttamista.

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

Suunniteltu rakentaminen ei ylitä Särkisalon rantayleiskaavan lomarakennuspaikan mukaista kokonaisrakennusoikeutta. Kiinteistön vesihuolto on tarkoitus järjestää kiinteistökohtaisena. Pääsytie on järjestettävissä. Rakentaminen 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 rakentaa kerrosalaltaan enintään 178 k-m<sup>2</sup>:n yhdistetty vapaa-ajan asunto, vierasmaja ja saunarakennus kiinteistölle Kalfnäs 734-783-1-4, Förbyn kylään Särkisaloon. Ehdolla, että rakennus tulee sijoittaa vähintään 30 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

Rakennuslupaa tulee hakea kahden vuoden kuluessa tämän päätöksen voimaantulosta.

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

Päätös:

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.