

Poikkeaminen, Kiskon Kajala 734-750-1-96-M601

2928/10.03.00.03/2020

Kaupunkikehityslautakunta 25.08.2020 § 151

Valmistelijat: yleiskaavapäällikkö Timo Alhoke, timo.alhoke@salo.fi 02 778 5113 ja maankäyttöinsinööri Lotta Peltö-Timperi, lotta.pelto-timperi@salo.fi 02 778 5111.

Hakemus ja hanke

[REDACTED] ovat hakeneet lupaa poiketa ranta-asemakaavan osoittaman rakennuskohtaisen rakennusoikeuden ylittämiseksi määräalalla 750-1-96-M601 kiinteistöstä 734-750-1-96, Kiskon Kajalassa.

Hakijoiden aikomuksena on rakentaa 30 k-m² saunarakennus. Määräalalla voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaan saunarakennuksen kerrosala saa olla enintään 20 k-m².

Hakijan perustelut

Hakijat ovat perustelleet hanketta seuraavasti: Haetaan poikkeamislupaa saunan rakennusoikeuden 20 k-m²:n sijaan 30 k-m²:n saunalle ja 15 m² katetulle terassille. Tästä ei aiheudu vähäistä suurempaa haittaa ympäristölle tai kaavoitukselle. Saunarakennuksen julkisivu on tumman sävyinen ilman vaaleaa korosteväritystä, jonka johdosta sauna maisemoituu ympäristöön myös järveltä päin. Perheen koon ja ystävien määrän vuoksi saunan kokoon tarvitaan lisää väljyyttä sen käytön toimivuuden kannalta. Katettu terassi on korkeintaan 50% saunan kerrosalasta. Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus (150 k-m²) ei muutu saunan kerrosalan ylityksen myötä.

Naapurien kuuleminen

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

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

Määräala/rakennuspaikka sijaitsee Kiskossa Iso-Kisko nimisen järven rannalla. Rakennuspaikka on vielä rakentamaton. Pääsytie on jo valmiina. Ve-

sihuolto on tarkoitus järjestää kiinteistökohtaisin menetelmin.

Suojelutilanne

Määräalalle sijoittuu Kiskonjoen – Perniönjoen suojeltu valuma-alue. Kiinteistöllä ei ole tiedossa muita suojelukohteita.

Kaavallinen tilanne ja muut poikkeamisen edellytykset

Ranta-asetmakaava

Määräalalla on voimassa Kisko Honkala-Annala Iso-Kisko –niminen ranta-asetmakaava, joka on tullut voimaan 14.7.1982. Kyseessä on korttelin 6 tontti 2, joka on loma-asunnon (RA-2) rakennuspaikka. Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksikerroksisen lomarakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 100 m² sekä yhdistetyn ulkorakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 30 m². Lisäksi kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa erillisen saunarakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 20 m².

Rakennusjärjestys

Salon kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.6.2010. Rakennusjärjestyksen mukaan ranta-alueella rakennuspaikalla saa olla enintään yksi asuntainen enintään kaksi kerroksinen loma-asunto, jonka kerrosala saa olla enintään 120 m². Saunarakennuksen kerrosala saa olla enintään 30 m² ja talousrakennusten yhteensä enintään 40 m². Muun kuin saunarakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 20 m, ja vastaavasti enintään 30 m²:n suuruisen saunarakennuksen vähintään 10 m. Samalla rakennuspaikalla saa olla enintään 4 rakennusta. Rakennuspaikan vähimmäiskoko on 4000 neliömetriä.

Poikkeamisen edellytykset 171 §

Poikkeaminen ei saa:

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

Kaupungin rakennusjärjestyksessä kaavoittamattomien rakennuspaikkojen saunan rakennusoikeudeksi on määriteltä enintään 30 m². Koska Kiskon Honkala-Annala ranta-asetmakaavassa määriteltä saunan rakennusoikeus on verrattain pieni, poikkeamisen myöntäminen on perusteltua yhdenvertaisuusnäkökulmasta tarkasteltuna. Saunarakennus ja katettu terassi tulee sijoittaa vähintään 10 metrin etäisyydelle keskiveden mukaisesta rantaviivasta. Loma-asunto rakennetaan myöhemmässä vaiheessa. Kaavan mukainen kokonaisrakennus (150 k-m²:n) ei tule rakennuspaikalla kuitenkaan ylittymään. Hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Kiinteistö sijaitsee Kiskonjoen-Perniönjoen valuma-alueella. Kiinteistöllä ei ole tiedossa muita suojelukohteita tai –alueita. 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.

Kyseessä on ranta-asemakaavan mukainen lomarakennuspaikka, jolle rakennetaan 30 m² saunarakennus. 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 rakentaa enintään 30 k-m²:n saunarakennuksen määräalalle 750-1-96-M601 kiinteistöstä 734-750-1-96, Kiskon Kajalassa. Ehtona kuitenkin, että saunarakennus sekä katettu terassi tulee sijoittaa kaikilta osin vähintään 10 metrin etäisyydelle keskiveden mukaisesta rantaviivasta.

Rakennuslupaa tulee hakea kahden vuoden kuluessa tämän päätöksen voimaantulosta.

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

Päätös:

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.