

Poikkeaminen, Vuorentaka 734-545-1-2

3382/10.03.00.03/2020

Kaupunkikehityslautakunta 15.09.2020 § 165

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

██████████ hakevat poikkeamista kiinteistölle Haapala 734-545-1-2, Vuorentaan kylään Halikkoon. Hakijoiden aikomuksena on rakentaa 30 m2 saunarakennus. Halikon rantayleiskaavan mukainen saunan rakennusoikeus on 20 m2.

Hakijoiden perustelut

Rantasaunan rakentaminen, haetaan poikkeamista 20 m2 sijaan 30 m2.

Naapurien kuuleminen

Hakijat ovat kuulleet aiemmin seuraavat naapurit: ██████████. Naapureilla ei ole ollut kuulemisen yhteydessä huomautettavaa, eikä kiinteistöjen omistussuhteisiin ole tullut muutoksia tämän jälkeen.

Esityslistan liitteet

- ympäristökartta
- asemapiirustus
- kaavaote

Toimivalta asiassa

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

Rakennuspaikka ja nykytilanne

Kiinteistö/rakennuspaikka sijaitsee meren rannalla Halikonlahdella. Kiinteistön pinta-ala on n. 1.2 hehtaaria. Rakennus- ja huoneistorekisterin perusteella rakennuspaikalla on ennestään 45 m2 vapaa-ajan asunto sekä 8 m2 talousrakennus.

Suojelutilanne

Kiinteistö sijoittuu valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle. Kiinteistöllä ei ole tiedossa muita suojelukohteita.

Kaavallinen tilanne ja muut poikkeamisen edellytykset**Yleiskaava**

Alueella on voimassa Halikon rantayleiskaava, joka on tullut voimaan 7.1.1998. Kiinteistölle on merkitty yksi lomarakennuspaikka (RA). Rakennuspaikan enimmäisrakennusoikeus on 120 k-m². Rakennuspaikalle saa sijoittaa yhden enintään 100 k-m² suuruisen loma-asunnon sekä yhden enintään 20 k-m² suuruisen saunarakennuksen. Mikäli enimmäisrakennusoikeutta 120 k-m² ei ylitetä saa rakennuspaikalle sijoittaa lisäksi kaksi talousrakennusta.

Loma-asunto tulee sijoittaa vähintään 50 metrin päähän rannasta ja saunarakennus tulee olla vähintään 10 metrin päässä rannasta.

Rakennuspaikan rakennusten tulee muodostaa yhtenäinen pihapiiri siten, että rakennusten välinen etäisyys on saunaa lukuunottamatta enintään 30 metriä. Rakennusten tarkka sijainti maastossa ratkaistaan rakennuslupamenettelyn yhteydessä.

Rakennuspaikan ranta- ja reunavyöhykkeiden kasvillisuus on säilytettävä mahdollisimman luonnonmukaisena. Uudisrakennuksen on sopeuduttava sekä oleviin rakennuksiin että luonnonympäristöön kokonsa, muotonsa, ulkomateriaaliensa ja -väriensä sekä julkisivujen jäsennyksen suhteen. Rakennettaessa avoimelle paikalle tulee rakennuspaikalle istuttaa mahdollisimman luonnonmukainen kasvillisuuden reunavyöhyke.

Rakennusjärjestys

Salon kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.6.2010. Rakennusjärjestyksen mukaan saunarakennuksen kerrosala saa olla enintään 30 m². Alimman lattiatason tulee olla vähintään 1 metriä ylävesirajaa korkeammalla. Mikäli ylävesiraja ei ole tiedossa, on alin rakentamiskorkeus merialueilla vähintään 2,3 metriä keskivedenkorkeuden yläpuolella. Saunarakennuksen vähimmäisetäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta on 10 metriä.

Poikkeamisen edellytykset 171 §

Poikkeaminen ei saa:

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

Hakijoiden aikomuksena on rakentaa Halikon yleiskaavan mukaiselle lomarakennuspaikalle 30 m² saunarakennus. Kiinteistöllä on ennestään 45 m² vapaa-ajan asunto sekä 8 m² talousrakennus. Yleiskaavan rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus (120 m²) ei ylity. Kaupungin rakennusjärjestyksessä kaavoittamattomien rakennuspaikkojen saunan rakennusoikeudeksi on määritetty enintään 30 m². Koska rantayleiskaavassa määritetty saunan rakennusoikeus on verrattain pieni, poikkeamisen myöntäminen on perusteltua yhdenvertaisuusnäkökulmasta tarkasteltuna.

Rakennusjärjestyksen mukaan alimman lattiatason tulee olla vähintään 1 metriä ylävesirajaa korkeammalla. Mikäli ylävesiraja ei ole tiedossa, on alin rakentamiskorkeus merialueilla vähintään 2,3 metriä keskivedenkorkeuden yläpuolella. Saunarakennuksen vähimmäisetäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta on 10 metriä. Rakennuslupavaiheessa tulee asemapiirrosta täydentää siten, että edellä mainitut suositukset varmasti täytty-

vät rakentamiskorkeuden ja etäisyyden osalta. Hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Kiinteistöllä ei ole tiedossa erityisiä 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.

Kiinteistö sijoittuu valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle. Kyseessä on yleiskaavan mukainen lomarakennuspaikka, joten poikkeaminen saunan kerrosalasta ei vaaranna alueen maisemallisia arvoja. 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 m² saunarakennuksen kiinteistölle Haapala 734-545-1-2, Vuorentaan kylään Halikkoon. Rakennusjärjestyksen mukaan alimman lattiatason tulee olla vähintään 1 metriä ylävesirajaa korkeammalla. Mikäli ylävesiraja ei ole tiedossa, on alin rakentamiskorkeus merialueilla vähintään 2,3 metriä keskivedenkorkeuden yläpuolella. Saunarakennuksen vähimmäisetäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta on 10 metriä. Rakennuslupavaiheessa tulee asemapiirrosta täydentää siten, että edellä mainitut suositukset varmasti täyttyvät rakentamiskorkeuden ja etäisyyden osalta.

Rakennuslupaa tulee hakea kahden vuoden kuluessa tämän päätöksen voimaantulosta.

Maksu kaupunkikehityslautakunnan myöntämästä poikkeamispäätöksestä on 580 € (kielteinen 285 €) kaupunkikehityslautakunnan 8.10.2019 § 198 hyväksymän taksan mukaisesti.

Päätös:

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.