

Poikkeaminen, Kiskon Vilikkala 734-754-5-28

2940/10.03.00.03/2020

Kaupunkikehityslautakunta 15.09.2020 § 164

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 noin 67 m² vapaa-ajan asunnon rakentamiseksi kiinteistölle Kytöniemi 734-754-5-28, Kiskon Vilikkalaan. Poikkeamista haetaan Kiskon rantayleiskaavan mukaisesta sijainnista. Hakijan tarkoituksena on rakentaa vapaa-ajan asunto osittain lomarakennuspaikan (RA) ulkopuolelle maa- ja metsätalousalueelle (M).

Hakijan perustelut

Rakennuspaikka on aivan M-alueen ja rantakaava-alueen rajalla siten, että rakennuksen pohjoiskulma on vielä rantakaava-alueen puolella. Syynä poikkeamiselle on maaston haasteellinen muoto. Rakennus tulee pilarien päälle suoraan peruskalliolle tontin laelta löytyneeseen tasaiseen kohtaan. Tällöin pohja on routimaton ja rakennus tulee niin korkealle, että valumavedet valuvat luontaisesti rakennuksesta pois päin. Rakennuspaikalle ja siihen tulevalle rakennukselle on ympäri vuotisen, esteetön pääsy henkilöautolla.

Naapurien kuuleminen

Hakija on kuullut seuraavat naapurit: ██████████. 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

Rakennuspaikka sijaitsee Hirsijärven rannalla Kiskossa. Kiinteistön pinta-ala on n. 2 hehtaaria. Rakennus- ja huoneistorekisterin perusteella rakennuspaikalla on ennestään 25 m² saunarakennus ja 21 m² talousrakennus.

Suojelutilanne

Kiinteistö sijaitsee Kiskonjoen – Perniönjoen valuma-alueella.

Kaavallinen tilanne ja muut poikkeamisen edellytykset

Yleiskaava

Kiinteistöllä on voimassa Kiskon rantayleiskaava, joka on tullut voimaan 19.6.2000. Kiinteistö muodostaa yhden loma-asunon rakennuspaikan (RA) ja taustamaasto on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M).

• Loma-asuntojen korttelialue (RA). Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 150 k-m², josta loma-asunto enintään 100 k-m², saunarakennus enintään 25 k-m² ja vierasmaja enintään 25 k-m². Lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa kylmän kevytrakenteisen varastorakennuksen.

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

Poikkeamisen edellytykset 171 §

Poikkeaminen ei saa:

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

Hakijan aikomuksena on rakentaa uudisrakennuksena noin 67 m² vapaa-ajan asunto. Vapaa-ajan asunto on tarkoitus rakentaa osittain lomarakennuspaikan (RA) ulkopuolelle maa- ja metsätalousalueelle (M). Vapaa-ajan asunnon rakentamista osittain M-alueen puolelle voidaan puoltaa, koska rakentaminen sijoittuu kauemmas keskiveden mukaisesta rantaviivasta ns. takamaastoon eikä rakentaminen vähennä vapaan rannan osuutta. Hakija on perustellut sijaintia myös tontin haastavilla maanpinnan muodoilla. Hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Kiinteistö sijaitsee Kiskonjoen – Perniönjoen valuma-alueella. 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.

Suunniteltu rakentaminen ei ylitä yleiskaavan mukaista rakennusoikeutta. Vapaa-ajan asunnon rakentaminen osittain maa- ja metsätalousalueen puolelle on perusteltua eikä se aiheuta haitallisia vaikutuksia ympäristölle. Rakentaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Kaupunkikehitysjohtaja:

Kaupunkikehityslautakunta päättää edellä mainituin perustein hyväksyä MRL:n 171 §:n mukaisen poikkeamisen Kiskon rantayleiskaavan mukaisesta sijainnista kiinteistöllä Kytöniemi 734-754-5-28, Kiskon Viilikalassa. Vapaa-ajan asunto voidaan sijoittaa osittain M-alueen puolelle hakemuksen liitteenä olevan asemapiirroksen mukaisesti.

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.