

Poikkeaminen, Haapaniemi 734-744-1-423

3498/10.03.00.03/2020

Kaupunkikehityslautakunta 29.09.2020 § 180

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

██████████ ovat hakeneet poikkeamista saada käyttää vapaa-ajan asuinrakennuksen rakennuspaikkaa pysyvän asunnon rakennuspaikkana kiinteistöllä Peltoalasanmäki 734-744-1-423, Haapaniemen kylässä Kiskossa. Alueella on voimassa Kiskon rantayleiskaava, kiinteistö muodostaa yhden lomarakennuspaikan (RA). Rakennuspaikka on vielä rakentamaton.

Hakijoiden perustelut

Kiinteistö kuuluu Kiskon rantayleiskaavan RA-alueeseen ja kaavamääräykset ovat: loma-asuntojen korttelialue. Haemme poikkeusta rakentaa loma-asunnon sijaan vakituiseen asumiseen tarkoitettu asuinrakennus. Poikkeaminen ei aiheuta mitään muutosta itse rakentamiselle, sillä suunniteltu rakennus täyttää vakituisen asuinrakennuksen määräykset sellaisenaan. Tarkoitus olisi käyttää rakennusta loma-asuntona n. 6-7 vuotta ja lasten muuttaessa omilleen muuttaa tänne vakituisesti. Nykyiseen rakennusoikeuteen emme hae muutosta.

Naapurien kuuleminen

Hakijat ovat kuulleet seuraavat naapurit: ██████████
1. Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa.

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

Rakennuspaikka on vielä rakentamaton ja se sijaitsee Määrjärven rannalla. Hakijat ovat suunnitelleet rakentavansa 100 m² asuinrakennuksen, 25 m² aitan, 25 m² saunarakennuksen, 40 m² autotallin sekä 20 m² puukatoksen. Alueella ei ole kaupungin viemärintiä ja vesijohtoa, joten lähtökohtaisesti vesihuolto tullaan järjestämään kiinteistökohtaisin menetelmin. Kiinteistön pinta-ala on n. 5930 m². Pääsytie on valmiina.

Rakennuspaikalta on matkaa Kiskon Toijaan n. 8 kilometriä, Salon keskustan palveluihin on matkaa n. 30 kilometriä.

Suojelutilanne

Kiinteistölle ei kohdistu erityisiä suojelukohteita.

Kaavallinen tilanne ja muut poikkeamisen edellytykset

Yleiskaava

Alueella on voimassa Kiskon rantayleiskaava, joka on tullut voimaan 19.6.2000. Kiinteistö muodostaa yhden loma-asunnon rakennuspaikan (RA). Rakennuspaikalle 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.

Kiskon yleiskaavan erillispientalojen korttelialueen (AO) rakentamisteho-kuus on $e=0.05-0.15$. Rakennuspaikan pinta-alan on oltava vähintään 3 500 m². Rakennuspaikalle saa rakentaa omakotitalon käyttöön liittyvän enintään 40 k-m²:n erillisen saunarakennuksen.

Rakennusjärjestys

Salon rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.6.2010. Rakennusjärjestys ei suoranaisesti ota kantaa pysyvän asumisen rakennusoikeuteen rannalla.

Asemakaavan ulkopuolella olevan rakennuspaikan vähimmäiskoko on 4 000 m². Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen, jossa on enintään kaksi kerrosta tai kolme kerrosta ilman ullakkoa ja jonka kerrosala on enintään 400 m². Rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa sen käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia. Rakennuspaikalle rakennettavaksi sallittu kerrosala saa olla enintään 15 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Ranta-alueella vapaa-ajanrakennuksien yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 190 k-m² jakautuen siten, että rakennuspaikalla saa olla enintään yksiasuntainen kaksikerroksinen loma-asunto kerrosalaltaan enintään 120 m², saunarakennus enintään 30 m² ja talousrakennukset yhteensä enintään 40 m². Samalla rakennuspaikalla saa olla enintään 4 rakennusta. Muun kuin saunarakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesti rantaviivasta tulee olla vähintään 20 m, ja vastaavasti enintään 30 m²:n suuruisen saunarakennuksen vähintään 10 m.

Poikkeamisen edellytykset 171 §

Poikkeaminen ei saa:

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

Hakijat ovat anoneet käyttötarkoituksen muutosta saada käyttää vapaa-ajan asuinrakennuksen rakennuspaikkaa pysyvän asunnon rakennuspaikkana. Hakijat ovat suunnitelleet rakentavansa 100 m² asuinrakennuksen, 25 m² aitan, 25 m² saunarakennuksen, 40 m² autotallin sekä 20 m²

puukatoksen. Asemapiirroksessa saunarakennus on sijoitettu 10 metrin etäisyydelle ja muut rakennukset vähintään 20 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Kiinteistön pinta-ala on n. 5930 m². Rakennuspaikka, suunniteltu rakentaminen ja etäisyydet täyttävät yleiskaavan sekä rakennusjärjestyksen vaatimukset. Rakennuspaikalta on matkaa Kiskon Toijaan n. 8 kilometriä ja Salon keskustan palveluihin on matkaa n. 30 kilometriä. Rakennuspaikka sopii sinänsä sijaintinsa ja muiden olosuhteidensa puolesta vakituiseen asumiseen. Hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Kiinteistöllä ei ole tiedossa erityisiä suojelukohteita. 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.

Alueella ei ole kaupungin viemärointiä eikä vesijohtoa, joten lähtökohtaisesti vesihuolto tullaan järjestämään kiinteistökohtaisin menetelmin. Tiedot ovat valmiina. Rakentamisen määrä noudattaa yleiskaavan periaatteita. 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 saada käyttää vapaa-ajan asuinrakennuksen rakennuspaikkaa pysyvän asunnon rakennuspaikkana kiinteistöllä Peltoalasanmäki 734-744-1-423, Haapaniemen kylässä Kiskossa.

Rakennuslupaa tulee hakea kahden vuoden kuluessa tämän päätöksen voimaantulosta.

Maksu kaupunkikehityslautakunnan myöntämästä käyttötarkoituksen muutoksesta ranta-alueella on 1155 € (kielteinen 285 €) kaupunkikehityslautakunnan 8.10.2019 § 198 hyväksymän taksan mukaisesti.

Päätös:

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.