

Poikkeaminen, Kaukosalo 734-782-6-141

2936/10.03.00.03/2020

Kaupunkikehityslautakunta 29.09.2020 § 181

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 ranta-asemakaavan mukaisesta loma-asuntojen asuinhuoneistojen enimmäismäärää koskevasta kaavamääräyksestä, oikeutta erillisen saunarakennuksen rakentamiseen korttelin 3 alueelle sekä vähäistä rakennusoikeuden ylitysoikeutta korttelissa 1. Poikkeaminen koskee kiinteistöä Saunamäki 734-782-6-141, Kaukosalon kylässä Särkisalossa.

Hakijoiden perustelut

Poikkeamiset:

1) Kortteli 1

- a. Yksikerroksinen rakennus (RAK 1) on ympärivuotiseen käyttöön soveltuva vapaa-ajan asuinrakennus, jossa on kaksi asuinhuoneistoa (kerrosala 240 m²).
- b. Yksikerroksinen rakennus (RAK 2) on ympärivuotiseen käyttöön soveltuva vapaa-ajan asuinrakennus, jossa on kaksi asuinhuoneistoa (kerrosala 240 m²).
- c. Yksikerroksinen rakennus (RAK 3) on ympärivuotiseen käyttöön soveltuva vapaa-ajan asuinrakennus, jossa on kaksi asuinhuoneistoa (kerrosala 240 m²).
- d. Kokonaiskerrosalan vähäinen ylitys (20 m²) korttelin pääkäyttötarkoituksen mukaisesta rakennusoikeudesta.

2) Kortteli 3

- a. Yksikerroksinen rakennus (RAK 4) on ympärivuotiseen käyttöön soveltuva vapaa-ajan asuinrakennus, jossa on kaksi asuinhuoneistoa (kerrosala 160 m²).
- b. Yksikerroksinen rakennus (RAK 5) on ympärivuotiseen käyttöön soveltuva vapaa-ajan asuinrakennus, jossa on kaksi asuinhuoneistoa (kerrosala 160 m²).
- c. Yksikerroksinen rakennus (RAK 6) on ympärivuotiseen käyttöön soveltuva vapaa-ajan asuinrakennus, jossa on kaksi asuinhuoneistoa (kerrosala 160 m²).

d. Yksikerroksinen rakennus (RAK 7) on ympärivuotiseen käyttöön soveltuva vapaa-ajan asuinrakennus, jossa on kaksi asuinhuoneistoa (kerrosala 160 m²).

e. Erillisen luolasaunan (SAUNA 4) rakentaminen (kerrosala 50 m²).

Perustelut poikkeamiselle

Alueella voimassa oleva asemakaava on suunniteltu matkailua palvelevien rakennusten rakentamiseen. Kaavan toteuttaminen edellyttää kysyntää kaavassa suunnitellulle rakentamiselle. Asemakaavan voimaantulosta on aikaa noin viisi vuotta. Yleinen markkinatilanne on osoittanut, että pienemmille loma-asunnoille/lomahuoneistoille on suurempi tarve tällä hetkellä kuin mitä asemakaavassa suunnitelluille yksiköille.

Asemakaavan loma- ja matkailualueen korttelissa 2 (R) on mahdollista toteuttaa muun ohella ravitsemuspalveluita (esim. aamiais- ja lounastarjoilu). Toteutuakseen liiketoiminta edellyttää riittävästi käyttäjiä lähialueelta. Poikkeamislupahakemuksen mukainen rakentaminen edistää vaadittavan kysynnän muodostumista.

Keskeiset vaikutukset

Poikkeamisluvalla haettu rakentaminen on sopivaa maiseman kannalta. Haettu rakentaminen toteutuu yhteen tasoon, kun voimassa oleva asemakaava sallisi rakentaa kahteen kerrokseen (korttelissa 1 kerroslukua koskeva määräys on 1/2r II ja korttelissa 3 I u2/3).

Suunniteltu rakentaminen ei vaikeuta luonnon ja kulttuuriympäristön säilymistä.

Haettu poikkeamislupa ei vähennä virkistysalueiden määrää.

Kun asuinhuoneistojen lukumäärä on vähäisesti asemakaavan sallimaa määrää suurempi, liikennöinti alueelle lisääntyy vastaavasti. Tämän ei kuitenkaan arvioida aiheuttavan laissa tarkoitettua merkittävää haitallista ympäristövaikutusta.

Asemakaavan hyväksymisen jälkeen alueelle on toteutettu keskitetty vesihuolto (vesijohto ja jätevesiviemäri). Vesihuollon järjestämisen näkökulmasta asemakaavaan verrattuna suurempi käyttöyksiköiden (huoneistojen) määrä ei tule lisäämään ympäristön kuormitusta.

Naapurien kuuleminen

Kaupunki on kuullut kirjeitse seuraavat naapurit: [REDACTED]

[REDACTED]. Kaksi naapuria jätti hankkeesta huomautuksen. Muilla naapureilla ei ole ollu huomautettavaa hankkeesta.

Naapurien huomautukset

Huomautus 1

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Huomautus 2

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

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

Poikkeaminen koskee ns. Saunamäen aluetta Särkisalossa. Alueella on maanomistajan toimesta laadittu ranta-asemakaava.

Rakennus- ja huoneistorekisterin perusteella kiinteistöllä on ennestään kaksi asuinrakennusta, joiden kerrosalat ovat 200 m² ja 350 m² valmistumisvuodet 1946 ja 1914. Talousrakennus 100 m², jonka valmistumisvuosi on 1914. Lisäksi on neljä vapaa-ajan asuntoa, joiden kerrosalat ovat 182 m², 74 m², 170 m² ja 100 m², valmistumisvuodet 1937, 1988, 1920 ja 1890.

Suojelutilanne

Poikkeamista koskevalle alueelle ei kohdistu suojelukohteita.

Kaavallinen tilanne ja muut poikkeamisen edellytykset

Ranta-asemakaava

Alueella on voimassa Saunamäen ranta-asemakaava, joka on tullut voimaan 21.1.2015. Ranta-asemakaava on laadittu hakijoiden aloitteesta ja se on hyväksytty heidän esittämässään muodossa. Ranta-asemakaavakartta on esityslistan liitteenä.

RM-1 Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa yksiasuntoisia loma-asuntoja erikseen osoitetun määrän. Mahdollisen saunarakennuksen rakennusala on osoitettu erikseen. Autosuojat ja varastotilat on sijoitettava loma-asuntojen yhteyteen.

- Korttelissa 1 sallitaan rakennettavaksi 4 kpl yksiasuntoisia loma-asuntoja. Poikkeamishakemuksessa taas esitetään, että rakennuksia rakennettaisiin yhteensä 3, joissa olisi yhteensä 6 loma-asuntoa. Rakennusoikeus ylittyisi siinä korttelissa yhteensä 20 k-m².
- Korttelissa 3 sallitaan kaavan mukaan rakennettavaksi 6 kpl yksiasuntoisia loma-asuntoja. Poikkeamishakemuksessa taas esitetään, että kortteliin rakennettaisiin 4 paritalorakennusta, joissa olisi siis yhteensä 8 loma-asuntoa. Lisäksi korttelialueelle rakennettaisiin erillinen luolasauna. Rakennusoikeus ei korttelissa ylittyisi.

R/s Loma- ja matkailualue. Alueelle saa rakentaa matkailuun liittyviä majoittamista, ravitsemuspalvelua ja virkistystoimintaa palvelevia rakennuksia. Alue, jolla ympäristö säilytetään. Uusien rakennusten julkisivut on rakennettava siten, että ne sopeutuvat yhteen kohdemerkinnällä suojeltaviksi osoitettujen rakennusten kanssa julkisivun rakennusaineen, mittasuhteiden, pintojen ja värityksen osalta.

Tälle alueelle ei esitetä poikkeamista

VL/ylk Lähivirkistysalue/ yhteiskäyttöalue.

Tälle alueelle ei ole suunniteltu poikkeamista.

Ranta-asemakaava-alueita koskevat muut määräykset:

Rakennusten ja rakenteiden tulee sopeutua muodoiltaan, materiaaleiltaan, mittasuhteiltaan ja väritykseltään maisemaan. Rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen kasvillisuus pääosin säilyttää ja vain harventaminen on sallittu. Jätevedet tulee käsitellä jätevesiasetuksen ja kunnallisten määräysten mukaisesti siten, ettei aiheudu ympäristön pilaantumisvaaraa. Alueella on huomioitava ympäristön käsittelyssä kestävä kehityksen mukaiset tavoitteet. Uudet sähköverkostot tulee sijoittaa alueelle niin että maisemalliset ja ympäristölliset seikat eivät vaarannu. R-korttelialueelle saa rakentaa yhden pysyvään asumiseen tarkoitetun asunnon kiinteistön hoidon ja valvonnan kannalta tarpeellista henkilökuntaa varten. R ja RM-1 korttelialueiden sisään ei saa muodostaa uusia kiinteistörajoja.

Poikkeamisen edellytykset 171 §

Poikkeaminen ei saa:

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

Alueella voimassa oleva ranta-asemakaava edellyttää yksiasuntoisia loma-asuntoja kortteliin 1 ja 3. Asemapiirroksessa on esitetty ranta-asemakaavasta poiketen kumpaankin kortteliin kaksiasuntoisia loma-asuntoja.

Korttelissa 1 kaavan mukainen rakennusoikeus on yhteensä 700 m². Poikkeamisen liitteenä olevassa asemapiirroksessa on rakennuspaikalle esitetty kolme kaksiasuntoista vapaa-ajan asuntoa, joiden kerrosalat ovat kaikissa 240 m² eli yhteensä 720 m², jolloin ranta-asemakaavan mukainen rakennusoikeuden ylitys on korttelissa 1 yhteensä 20 m².

Korttelissa 3 on esitetty neljä kaksiasuntoista vapaa-ajan asuntoa, joiden kerrosalat ovat kaikissa 160 m² ja tämän lisäksi on haettu 50 m² luolasauvan rakentamismahdollisuutta alueelle. Korttelin 3 kokonasrakennusoikeudeksi muodostuisi silloin yhteensä 690 m². Ranta-asemakaavan mukainen rakennusoikeus on korttelissa yhteensä 800 m², joten ylitystä rakennusoikeuteen ei tule.

Naapuri on jättänyt huomautuksen koskien luolasauvan sijaintia sekä sen suurta kerrosalaa. Rakennuslupavaiheessa on luolasauva sijoitettava parempaan paikkaan korttelin sisällä.

Rakennukset on tarkoitus rakentaa yhteen kerrokseen, kun kaava sallii kaksikerroksista rakentamista. Kerrosluvun muutosta voidaan pitää myönteisenä asiana. Hakemuksen mukaisten muutosten on katsottu olevan kaavan rakenteellisen ratkaisun mukaisia. Paritalotyyppinen ratkaisu säilyttää alkuperäisen kaavan erillispientalotyyppisen ajatuksen, vaikka rakentaminen toteutetaan paritaloina. Kaavan rakennusoikeus ei käytännössä lisääntynyt. Loma-asuntoyksiköiden määrän lisäystä ei suunnitellussa ratkaisussa katsota niin merkittäväksi, että hanke edellyttäisi kaavan muutosta. Loma-asuntoyksiköiden määrä korottuu kummassakin korttelissa kahdella, yhteensä 10:stä 14:ään.

Korttelin 3 rannan puolella olevan yhteiskäyttöisen lähivirkistysalueen osalta on hakijayhtiön ja kahden muun maanomistajan kesken tehty kiinteistönomistukseen ja hallintaan liittyviä sopimuksia, joiden tavoitteena on ollut yhteiskäyttöalueen toteuttamiseen tähtäävät toimenpiteet ja samalla maanomistajien oikeusturvaan liittyvien näkökohtien turvaaminen. Sopimusten yhtenä tarkoituksena on ollut myös muodostaa ko. ranta-alueesta yksi rekisterikiinteistö nykyisten lukuisten kiinteistöjen sijasta. Sopimukset selkeyttävät yhteiskäyttöalueen hallintaa, vaikka lopputulos ei kaikilta osin vastaakaan kaavan alkuperäistä tarkoitusta koko lähivirkistysalueen osalta. Tehdyt ratkaisut lähivirkistysalueen osalta ja osallisten hyväksyntä sille ja poikkeamiselle muutoinkin puoltavat osaltaan poikkeamisen hyväksymistä.

Hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Poikkeamista koskevalle alueelle ei kohdistu suojelukohteita. Hanke ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Suunnitellun uudisrakentamisen ei katsota aiheuttavan haittaa ympäröivään rakennuskantaan. Hanke ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

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

Ranta-asemakaavan mukainen rakennusoikeus ylittyy korttelissa 1 yhteensä 20 m². Korttelissa 3 kaavan mukainen rakennusoikeus ei ylity. Asian valmistelun yhteydessä on todettu, että poikkeamisen muutokset voimassa olevaan kaavaan nähden eivät johda vaikutuksiltaan merkittävästi erillaiseen ratkaisuun kuin täysin kaavan mukainen rakentaminen. Hanke ei myöskään muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Naapurin huomatuksen nro 1 osalta todetaan, että poikkeamishankkeessa ei käsitellä korttelin 2 rakentamista tai siihen liittyvää toimintaa.

Naapurin huomautuksessa nro 2 arvostellaan kortteliin 3 suunnitellun ja asemapiirroksessa esitetyn luolasaunan sijaintia ja kokoa. Muistuttaja katsoo, että poikkeamisessa saunan paikkaa ei saisi vielä lyödä lukkoon, vaan rakennuslupavaiheeseen pitäisi jättää pelivaraa sen sijoittamiseksi toisaallekin korttelin alueella. Poikkeamisen harkinnan yhteydessä on katsottu eduksi, että ko. saunan paikkaa ei poikkeamisessa vielä lukita asemapiirroksessa esitettyyn paikkaan. Saunan tulee kuitenkin sijaita korttelin rakennusalan sisällä.

Kaupunkikehitysjohtaja:

Kaupunkikehityslautakunta päättää edellä mainituin perustein hyväksyä hakemuksen mukaisesti MRL:n 171 §:n mukaisen poikkeamisen saada rakentaa ranta-asemakaavasta poiketen kortteliin 1 yhteensä kolme erillistä kaksiasuntoista vapaa-ajan asuntoa, joiden kerrosalat ovat enintään 240 m² eli korttelin vapaa-ajan asuntojen rakennusoikeus on yhteensä enintään 720 m².

Kortteliin 3 sallitaan rakentaa neljä kaksiasuntoista vapaa-ajan asuntoa, joiden kerrosalat ovat enintään 160 m² eli korttelin vapaa-ajan asuntojen rakennusoikeus on yhteensä enintään 640 m².

Lisäksi hyväksytään poikkeaminen kortteliin 3 enintään 50 m² luolasaunan rakentamiseksi. Saunan lopullinen paikka määritellään rakennuslupavaiheessa siten, että sen tulee sijaita vähintään

asemapiirustuksessa esitetyllä etäisyydellä rakennuspaikan etelärajasta ja muutoin korttelin rakennusalan sisällä.

Poikkeaminen koskee kiinteistöä Saunamäki 734-782-6-141, Kaukosalon kylässä Särkisalossa.

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.