

Poikkeaminen, Kettula 734-725-1-487, lausunto valitukseen

1988/10.03.00.03/2020

Kaupunkikehityslautakunta 09.06.2020 § 123

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 rakennuskieltoon rantavyöhykkeelle rakentamiseksi (MRL 72.1). Lisäksi hän on anonut lupaa saada käyttää vapaa-ajan asuinrakennuksen rakennuspaikkaa pysyvän asunnon rakennuspaikkana. Poikkeamista haetaan tilalle Ruonanmetsä 734-725- 1-487 Kettulan kylään Suomusjärvelle. Tilalla ei ole voimassa ranta-asemakavaa eikä oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Kyseessä on kuitenkin ns. korvaava rakentaminen vanhalla rakennuspaikalla.

Kysymyksessä oleva rakennuspaikka ei kiinteistön historiatietojen perusteella ole varsinainen vapaa-ajan asuinrakennuksen rakennuspaikka, vaan alunperin vakituiseen asumiseen tarkoitettu rakennuspaikka, jonka asuinrakennuksen käyttö on ollut viime vuodet loma-asunto. Käytön muutos on tehty viranomaiskirjauksena ja on vastaavasti muutettavissa takaisin pysyvään asumiseen. Hakija on kuitenkin uuden rakennusluvan tarpeessa rakentaessaan kokonaan uutta asuinrakennusta ja siihen tarvitaan poikkeaminen, koska alueella ei ole kaavaa.

Hakijan tarkoituksena on rakentaa uudisrakennuksina tilalle yksikerroksinen 120 m² asuinrakennus, 30 m² saunarakennus, 67 m² lato sekä 30 m² kasvihuone. Lisäksi haetaan lupaa vanhan vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamiseksi talousrakennukseksi siten, että rakennuksesta puretaan keittiövarustus. Tilalta on tarkoitus purkaa pois vanha saunarakennus ja talousrakennus.

Hakijan perustelut

Hakija on perustellut hanketta mm. seuraavasti: Halutaan palauttaa kantatila alkuperäiseen tarkoitukseensa eli pysyvään asumiseen ja raivata takaisin peltoa luonnonmukaiseen omavaraisviljelyyn sekä hankkia pieneläimiä esim. kanoja. Tarkoituksena käyttää nykyistä rakennusta työhuoneena / ateljeena. Rakennetaan ympärivuotiseen käyttöön soveltuvat rakennukset, jotka muodostavat yhtenäisen pihapiirin vanhan rakennuksen kanssa. Tavoitteena esteetön liikkuminen pyörätuolilla. Rantapuustoa säilytetään kokonaisuudessaan luonnonvaraisena. Istutetaan runsaasti marjapensaita, hedelmäpuita ja muita hyötykasveja. Vanha talousrakennus ja sauna puretaan. Poikkeava rakentaminen takaa luonnon säilyvän monimuotoisena ja suojaa vesistöä saastumiselta uusilla jätevesijärjestelmillä. Jätevesien käsittelyalue tulee nykyisen parkkipaikan tuntumaan talon pätyyn. Energiaa

säästetään asianmukaisesti eristetyllä rakennuksella. Rakennuksien katemateriaaliksi tulee tummaksi käsitelty lauta (hiilenmustaa ja tummanruskeaa). Aurinkopaneelien käyttöä harkitaan.

Naapurien kuuleminen

Hakija on kuullut seuraavat naapurit: [REDACTED]

Naapurikiinteistön omistaja [REDACTED] jätti hankkeesta huomautuksen. Muilla naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta.

Naapurin huomautus

"Suunniteltu rakentaminen sijaitsee loma-asutokäytössä olevalla Iso-Toravajärven itäpuolella. Etäisyys muuhun vakituiseen asutukseen on poikkeuksellisen pitkä. Mikäli alueen yhdelle kiinteistönomistajalle myönnetään poikkeuslupa muuttaa loma-asunnon rakennuspaikka vakituiseen asumiseen, tulee maanomistajien yhdenvertaisuusperiaatteen mukaisesti sama sallia myös muille maanomistajille. Tämä aiheuttaa kiistatta yhdyskuntarakenteen merkittävää hajaantumista ja olisi siten räikeästi vastaan valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita.

Suunniteltu rakentaminen sijaitsee MRL 72 § mukaisella ranta-alueella. Haettu rakennusoikeus on viisi rakennusta ja 300 kerrosneliometriä. Tämä on vastoin Salon kaupungin rakennusjärjestyksen kohdan 5.2 suurinta sallittua rakentamismäärää ranta-alueella. Rakennuspaikalle voidaan sallia vain 4 rakennuksen rakentaminen ja talousrakennusten yhteenlaskettu pinta-ala saa olla enintään 40 m². Hakemuksen mukaan rakennuspaikalle muodostuisi 5 rakennusta ja talousrakennusten pinta-ala olisi 150 m², yli kolminkertaisesti rakennusjärjestyksen salliman määrän. Rakennusjärjestyksestä poikkeaminen ei tässä tapauksessa ole perusteltua, sillä hakijan esittämä toiminta ei ole elinkeinon harjoittamista, joka mahdollistaisi annetuista määräyksistä poikkeamisen. Lisäksi rakennukset tulisi sijoittaa esitetyä huomattavasti kauemmas rantaviivasta ja Kolisevanojasta herkän vesistön varjelemiseksi.

MRL 72 § mukaiselle ranta-alueelle mahdollisesti myönnettävään lupaan on myös asetettava ehto, ettei rakennukseen saa asentaa vesikäymälää ja jätevesien maaperään imeyttäminen tulee kieltää. Lisäksi rakennusten lämmitysmuodoksi ei tule sallia öljy- tai maalämpölämmitystä.

Iso -Toravajärven rannoille on muodostunut runsaasti loma-asutusta. Pikaisella karttakatselulla on ilmeistä, että kantakiinteistön rakennusoikeus on ylitetty reilusti ja rakennuspaikkojen määrä on selvästi enemmän mukautetun rantaviivan laskentaperiaattein kuin 4 rp/km. Tämän vuoksi alueelle ei lähtökohtaisesti tule osoittaa lisää rakennusoikeutta ilman kattavan ranta-asemakaavan laatimista. Vaikkei haettu toimenpide varsinaisesti muodosta uutta rakennuspaikkaa, on vakituinen asuminen huomattavasti vesistöä kuormittavampaa kuin loma-asuminen, joten tosiallisesti haettu poikkeuslupa lisää Iso-Toravajärven rakentamisen mitoitusta.

Vastustaessaan naapurikiinteistöjen kaukanakin sijaitsevia maankäyttöhankkeita luvanhakija on useasti korostanut Iso-Toravajärven luonnontilaisuutta ja erityisiä luontoarvoja. On suorastaan erikoista, että hakija näkee kilometrien päässä olevan toiminnan uhaksi Iso-Toravajärvelle, muttei

omaa hankettaan, joka kiistatta heikentää Iso-Toravajärven luonnontilaa ja rauhaa.

Kun otetaan huomioon kestävä yhdyskuntarakenteen edistämiskaava ja kiinteistön epäedullinen sijainti yhdyskuntarakentamisessa, voidaan katsoa, että suunniteltu rakentaminen aiheuttaa MRL 171 1. mom 1. kohdan mukaista haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hakemuksen perusteeksi ei myöskään ole esitetty erityisiä syitä.

Yllämainittujen perusteiden vuoksi poikkeamislupaa ei tule myöntää eikä hankkeelle tule myöntää aloituslupaa muutoksenhausta huolimatta."

Hakijan vastine

"Ruonanmetsän tilan historiikki alkaa sota-ajalta jolloin tuolloinen perhe joutui luopumaan maistaan Porkkalassa, koska ne otettiin puolustusvoimien käyttöön ja heille osoitettiin uusi kotipaikka Iso-Toravan itärannan puolelta. Tämä lohkottiin järven vastakkaiselta puolelta olevasta Ruonan tilasta.

Ruonanmetsässä tämä perhe asui ja viljeli mm. perunaa jotka kuljetettiin vesiteitse kylälle myyntiin. Paikalla oli myös iso heinälato ja muita talousrakennuksia. Lato sijaitsi lähellä tietä, suunnilleen siinä mihin olen sen nytkin piirtänyt. Yksi talousrakennus on sijainnut puron toisella puolella n. 10 metriä rannasta. Sen käyttötarkoitus on epäselvä, mutta siitä löytyy vanha valokuva. Se on purettu / palanut jo aiemmin. Lato on purettu huonokuntoisena joskus 80-luvun puolella. Eli alkuperäiseen tilaan on kuulunut jo aiemmin vähintään 5 rakennusta. Näistä on säilynyt alkuperäisenä päätalo, sauna ja yksi talousrakennus. Sittemmin osalle pelloista on istutettu kuusia ja mäntyjä useaan otteeseen. Tila oli päässyt pahasti rapistumaan ja pusikoitumaan edellisen lyhytaikaisen omistajan aikana. Minä ja perheeni olemme olleet omistajina nyt n. 30 vuotta ja vähitellen kunnostaneet rakennuksia ja raivanneet auki vanhoja peltoja.

Poikkeamista haetaan siis tilalle, jolla on ollut aiemmin pysyvää asutusta. Kiinteistön pinta-ala on suuri, noin 6,7 hehtaaria. Kiinteistöllä on ollut peltoja, jotka on mahdollista raivata viljelykäyttöön. Kyse ei ole tavanomaisen vapaa-ajan asunnon muuttamisesta vakituiseen asumiseen, vaan tilan palauttamisesta sen aiempaan käyttöön. Tila on jo nyt käytössä, joten rakennuspaikkojen määrä Iso-Toravajärven rannalla ei lisäännä. Samoilla suunnilla on muutakin vakituista asutusta, myös kauempana palveluista kuin mitä tämä rakennuspaikka on.

Tarkoituksena on siis palauttaa tila vakiasumiseen ja rakentaa uusi yhden perheen 120 m² talo johon tulee asianmukaiset vesi- ja jätevesijärjestelmät. Ja kerroksia tulee vain yksi, jolloin se sopeutuu paremmin maastoon ja järvimaisemaan sekä soveltuu pyörätuolin käyttäjille. Aion itse asua siinä. Lisäksi rakennetaan uusi sauna 30 m² sekä on kaavailtu pientä kasvihuonetta sekä lato. Talousrakennusten määrä on näin ollen kohtuullinen.

Vanha nykyinen päärakennus on vanhakantainen talo, missä on yksi huone: tupa, jossa on ennen asuttu ja tehty ruokaa puuhellalla. Sitä ei haluta modernisoida vaan säilyttää sellaisenaan historiallisena muistona. Se on kuitenkin vielä kelvollinen työskentelytilana, aion käyttää sitä ateljeena jol-

loin keittiö voidaan purkaa tarpeettomana.

Projektiin kuuluu puutarhan luominen ja hyötykasvien laajamittainen istuttaminen. Kaikki viljely tulee tapahtumaan ekologisesti ja luontoa kunnioittaen. Mahdollisesti hankitaan myös pieneläimiä, esim. kanoja. Pienkanalakurssilla on jo käyty tänä keväänä.

Mielestäni minun rakennusprojektini edistää luonnon ja läheisen järven ja puron suojelua koska jätevedet käsitellään nykyaikaisilla järjestelmillä ja talon eristys ja lämmitys toteutetaan moderneilla energiaa säästävillä menetelmillä. Uudet rakennukset ja jätevesijärjestelmä eivät sijoitu Kolisevanojan lähelle. Rakennusten etäisyys rantaviivasta on rakennusjärjestyksen mukainen. Uusi sauna sijoittuu myös selvästi kauemmaksi rantaviivasta kuin vanha purettava sauna. Olen myös harkinnut aurinkosähkövoimalan asentamista katolle ja ottaa askeleen kohti energiaomavaraisuutta. Näin voin kattaa merkittävän osan tilan sähkönkulutuksesta. Paneelien väriin ja ulkonäköön kiinnitetään luonnollisesti erityistä huomiota, haluan niiden olevan mahdollisimman huomiota herättämättömiä tässä luonnontilaisessa maisemassa. Omasta metsästä saadaan myös riittävästi puuta lämmitykseen. Lisäksi käytämme normaalia verkkosähköä. Öljylämmitystä ei missään tapauksessa tulla käyttämään. Aiomme noudattaa Salon kunnan suosituksia käymälöiden ym teknisten asioiden suhteen, kannatamme itsekin vihreätä luontoystävällistä linjaa.

Poikkeamisen myöntäminen mahdollistaa peltojen raivaamisen, pihapiirin kunnostamisen sekä vanhan päärakennuksen säilyttämisen ja käyttämisen työhuoneena/ateljeena. Rakentaminen edesauttaa näin maiseman, luonnon monimuotoisuuden ja rakennetun ympäristön suojelua.

Tämä Ruonanmetsän tila ja koko Kettulan alue on minulle tärkeä koska olen viettänyt vanhempieni tontilla naapurissa kaikki lapsuuteni kesät. Muita sukulaisia ja ystäviä löytyy myös kylältä. Yhteishenki on hyvä eikä edes autottomilla vakiasukkailla ole ongelmia asioinnissa, vaikka asuvat vielä pidemmällä metsässä. Nykyisellä tekniikalla myös etätö on mahdollista täällä. Sijainti on otollinen, Saloon ajaa n. 20 minuutissa ja sekä Helsinkiin että Turkuun alle tunnissa. Aurautamme tien omalla kustannuksella läpi talven kaikki vuodet, maksamme kuntaan mm. roskismaksut, tiemaksut, sähköt, eläinlääkärit, metsurit, nuohoojat, maa- ja metsäurakoitsijat ja kaikki kauppalpalvelut pientilojen palveluita ja Salon torin aamukahveja ja iltatoria unohtamatta."

Esityslistan liitteet

- ympäristökartta
- asemapiirustus

Toimivalta asiassa

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

Rakennuspaikka ja nykytilanne

Tila sijaitsee Kettulassa Iso-Torava -nimisen järven rannalla. Tilan pinta-ala on n. 6,708 hehtaaria. Rantaviivaa tilalla on n. 250 metriä. Varsinaiseksi

rakennuspaikaksi poikkeamiskäsittelyssä katsotaan tilasta n. 1,3 hehtaarin alue, joka etelässä rajoittuu ns. Kolisevanojaan.

Rakennus- ja huoneistorekisterin perusteella tilalla on vuonna 1951 valmistunut 53 m² vapaa-ajan asunto, vuonna 1954 valmistunut 8 m² saunarakennus ja vuonna 1954 valmistunut 20 m² talousrakennus. Vapaa-ajan rakennus on alkujaan ollut vakinaisesti asuttu asuinrakennus.

Tilan vesihuolto on tarkoitus järjestää kiinteistökohtaisesti. Pääsytie on jo olemassa. Rakennuspaikalta on matkaa Suomusjärven taajamaan n. 16 kilometriä ja Salon keskusta n. 45 kilometriä.

Suojelutilanne

Tilan itäreunalle sijoittuu pohjavesialue. Suunniteltu rakentaminen ei sijoitu pohjavesialueelle. Tilalla ei ole tiedossa muita suojelukohteita.

Kaavallinen tilanne ja muut poikkeamisen edellytykset

Maankuntakaava

Tilalla on voimassa Salon seudun maakuntakaava, joka on vahvistettu 12.11.2008. Maakuntakaavassa tila sijaitsee maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (M). Merkinnällä osoitetaan pääasiassa maa- ja metsätaloustalouden tarkoitettuja alueita, joita voidaan käyttää myös jokamiehen oikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn. Alueita voidaan käyttää harkitusti myös haja-asutusluonteiseen pysyvään tai loma-asutukseen.

Suunnittelumääräyksen mukaan olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti haittaamatta, sekä maisema- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.

Rakennusjärjestys

Salon rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.6.2010. 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 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 m:n suuruisen saunarakennuksen vähintään 10 m.

Rakennusjärjestys luonnos (13.6.2018)

Salon kaupungissa on meneillään rakennusjärjestyksen uusiminen. Rakennus-

nusjärjestysluonnoksessa on otettu kantaa pysyvän asumisen määrään ranta-alueella kohdassa 7.2.

Pysyvä asuminen (muu kuin toimiva maatila)

- Ranta-alueella rakennuspaikalla saa olla enintään yksi yksiasuntoinen kaksikerroksinen asunto.

Rakennuspaikan yhteenlaskettu rakennusoikeus on pinta-alaltaan 4000 -10 000 m² rakennuspaikoilla enintään 300 m². Tätä suuremmilla rakennuspaikoilla rakennusoikeus on enintään 3 % rakennuspaikan pinta-alasta.

- Asuinrakennuksen enimmäiskoko on 250 m².

- Rantasaunan kerrosala saa olla enintään 30 m². Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 3 muuta talousrakennusta ja yli 10 000 m² rakennuspaikalla 4 muuta talousrakennusta.

- Rantarakennuspaikalle saa, mikäli se maisemaan sopeutuu, rakentaa yllä olevan lisäksi yhden puupintaisen lämpöeristämättömän venevajan/ -katoksen rantaviivasta maalle päin. Venevajan pohjapinta-ala saa olla enintään 40 m².

Poikkeamisen edellytykset 171 §

Poikkeaminen ei saa:

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

Salon kaupungin rakennusjärjestys ohjaa rakentamista kaava-alueiden ulkopuolella. Rakennusjärjestyksessä ei ole erikseen rajoitettu pysyvän asumisen rantarakennuspaikkojen rakennusoikeutta, mutta käytäntö on ollut, että maksimirakennusoikeutena muille kuin maatalouden talouskeskuksille on käytetty Särkisalon rantayleiskaavassa asuintonteille (A) määritettyä rakennusoikeutta. Särkisalon rantayleiskaavan asuinrakennuspaikan vähimmäiskokovaatimus on 2000 m² ja rannalla olevalla rakennuspaikalla tulee olla rantaviivaa vähintään 40 m. Kullekin rakennuspaikalle saa sijoittaa enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen, saunan ja muita talousrakennuksia. Rakennusten sallittu yhteenlaskettu kerrosala on rakennuspaikan koosta riippuva seuraavasti; alle 10 000 m²:n rakennuspaikat 300 m², yli 10 000 m²:n rakennuspaikat 3 % tontin pinta-alasta. Rakennuskohtaiset enimmäiskoot ovat, asuinrakennus 250 m² ja sauna 30 m².

Rakennusjärjestysluonnoksessa on todettu pysyvän asumisen rantarakennuspaikoista seuraavaa; rakennuspaikan yhteenlaskettu rakennusoikeus on pinta-alaltaan 4000 -10 000 m² rakennuspaikoilla enintään 300 m². Tätä suuremmilla rakennuspaikoilla rakennusoikeus on enintään 3 % rakennuspaikan pinta-alasta jakautuen siten, että asuinrakennus saa olla enintään 250 m² ja rantasauna enintään 30 m². Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 3 muuta talousrakennusta ja yli 10 000 m² rakennuspaikalla 4 muuta talousrakennusta.

Hakijan tarkoituksena on rakentaa uudisrakennuksina tilalle yksikerroksinen 120 m² asuinrakennus, 30 m² saunarakennus, 67 m² lato sekä 30 m² kasvihuone. Lisäksi haetaan lupaa vanhan vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamiseksi talousrakennukseksi siten, että rakennuksesta puretaan keittiövarustus. Tilalta puretaan vanha saunarakennus ja talousrakennus.

Rakennuspaikan ja suunnitellun rakentamisen osalta kysymyksessä on ns. korvaava rakentaminen olemassa olevalla rakennetulla rakennuspaikalla. Samalla rakennuspaikalla ei voi olla kuitenkaan kahta päärakennusta, joten sillä oleva vapaa-ajan asuinrakennus on joko purettava tai sen käyttötarkoitus on muutettava talousrakennukseksi, mikä tarkoittaa mm. sitä, että rakennuksesta on poistettava keittiövarustus. Muutoin suunniteltu 120 m² asuinrakennus, 30 m² saunarakennus, 67 m² lato sekä 30 m² kasvihuone täyttävät mm. Särkisalon rantayleiskaavan asuinrakennuspaikan sekä rakennusjärjestysluonnoksen määräykset sallittujen kerrosalojen osalta. Näitä on Salossa pidetty vastaavien pysyvän asumisen rantapoikkeamisten rakennusoikeuksien maksimeina.

Asuinrakennus on sijoitettu 20 metrin etäisyydelle ja saunarakennus 10 metrin etäisyydelle rantaviivasta eli ne täyttävät voimassa olevan rakennusjärjestyksen etäisyysvaatimukset. Muut suunnitellut talousrakennukset 67 m² lato sekä 30 m² kasvihuone on sijoitettu asemapiirrokseen huomattavan kauas rantaviivasta eivätkä siten aiheuta ongelmia sijaintinsa puolesta.

Poikkeamisessa käsitellään myös käyttötarkoituksen muutos, koska rakennus- ja huoneistorekisterin perusteella kiinteistö on nykyisin loma-asunokäytössä. Vapaa-ajan asuinrakennus on kuitenkin alkujaan ollut vakinaisesti asuttu asuinrakennus. Muutos vapaa-ajan asunnoksi on saatettu Suomensjärven kunnan aikana tehdä suoraan tosiasiallisen käytön mukaisena rekisterimuutoksena, mikä oli tyyppillistä erityisesti 1980 -luvulla. Käyttötarkoituksen muutoksiin on suhtauduttu pääsääntöisesti myönteisesti, mikäli rakennuspaikan olosuhteet ja muut edellytykset ovat sen sallineet. Hakija on myös esittänyt vastineessaan huomioon otettavia historiatietoja tilasta sekä perusteluja hakemuksen tueksi. Tilalta on kohtuullinen matka Suomensjärven taajaman palveluihin. Käyttötarkoituksen muutosta ei voida pitää merkittävästi yhdyskuntarakennetta hajauttavana. Erityisiä esteitä tilan palauttamiseksi takaisin asuinkäyttöön ei siis tässä kohtaa ole.

Hanke ei edellä mainittujen perusteiden mukaan aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Tilan itäreuna sijoittuu pieneltä osin pohjavesialueelle. Hakemuksen mukainen suunniteltu rakentaminen ei kuitenkaan sijoitu pohjavesialueelle. Tilalla ei ole tiedossa muita erityisiä luontokohteita. Hanke ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Tilalla ei ole 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.

Tila on tarkoitus palauttaa takaisin asuinkäyttöön ja rakentaa sinne 120 m² omakotitalo, 30 m² saunarakennus, 67 m² lato sekä 30 m² kasvihuone. Lisäksi haetaan lupaa vanhan vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamiseksi talousrakennukseksi. Tilalla oleva vanha saunarakennus ja talousrakennus on tarkoitus purkaa. Laskettaessa yhteen kaikki talousrakennukset sekä asuinrakennus muodostuu tilan kokonaisrakennusoikeudeksi yhteensä 300 m². Kyseisen yksittäisen rakennuspaikan aikaisemman rakentamisen korvaavaa rakentamista ei voida pitää MRL 171.2 §:n 4-kohdan mukaisena merkittävänä rakentamisena. Tilan vesihuolto järjestetään lähtökohtaisesti kiinteistökohtaisena. Lopullinen jätevesijärjestelmä ratkaistaan rakennusluvan yhteydessä. Pääsytie tilalle on jo valmiina. Hanke ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Edellä olevien perusteluiden keskeiseksi erityiseksi syyksi poikkeamiselle katsotaan se, että kysymyksessä on ns. korvaava rakentaminen ja rakennuspaikan tosiasiallisen käytön palauttaminen alkuperäiseen pysyvään asumiseen. Edelleen vapaat ranta-alueet pysyvät rakentamattomina. Näin ollen myöskään uusia rakennuspaikkoja ei muodostu.

Kaupunkikehitysjohtaja:

Kaupunkikehityslautakunta päättää edellä mainituin perustein hyväksyä hakemuksen mukaisesti MRL:n 171 §:n mukaisen poikkeamisen yksikerroksisen 120 m² asuinrakennuksen, 30 m² saunarakennuksen, 67 m² ladon sekä 30 m² kasvihuoneen rakentamiseksi tilalle Ruonanmetsä 734-725-1-487 Kettulan kylään Suomenselälle. Hyväksymisen ehtona on, että rakennuspaikalla oleva vanha vapaa-ajan asuinrakennus puretaan tai sen käyttötarkoitus muutetaan talousrakennukseksi siten, että rakennuksesta puretaan keittiövarustus. Lisäksi rakennuspaikalla oleva vanha saunarakennus ja talousrakennus tulee purkaa viimeistään loppukatselmukseen mennessä. Poikkeaminen sisältää myös luvan saada käyttää vapaa-ajan asuinrakennuksen rakennuspaikkaa pysyvän asunnon rakennuspaikkana. Rakennuspaikaksi katsotaan tilan pohjoisrajan ja ns. Kolisevonojan välinen noin 1,3 hehtaarin alue.

Rakennuslupaa tulee hakea kahden vuoden kuluessa tämän päätöksen voimaantulosta.

Kaupunkikehityslautakunnan myöntämästä käyttötarkoituksen muutoksesta ranta-alueella myönteinen maksu on 1155 € ja kielteinen 285 €.

Päätös:

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Kaupunkikehityslautakunta

Valmistelija: yleiskaavapäällikkö Timo Alhoke, timo.alhoke@salo.fi,
p. 044 778 5113

Turun hallinto-oikeus on pyytänyt lausuntoa koskien naapurin valitusta kaupunkikehityslautakunnan 9.6.2020 (123 §) tekemästä poikkeamis päätöksestä. Lausuntopyyntö ja valitus ovat esityslistan liitteenä.

- Valittaja on katsonut, että myönnetty poikkeaminen on maankäyttö- ja rakennuslain 5 §:n vastainen sillä perusteella, että hanke aiheuttaisi yhdyskuntarakenteen merkittävää hajaantumista.

Salon kaupungissa noudatetun periaatteen mukaan aiemmin vakituudessa asumiskäytössä olleille kiinteistöille on voitu myöntää poikkeaminen MRL:n 72 §:n mukaisesta rannan suunnittelutarpeesta rakentaa ilman mainitussa pykälässä tarkoitettuja kaavoja. Kyseinen rakennuspaikka ei siis ole lähtökohtaisesti loma-asunnon rakennuspaikka, vaan vakituiseen asumiseen muodostettu kiinteistö. Iso Toravan järven rannalla on myös useita muita pysyvään asumiseen tarkoitettuja kiinteistöjä.

- Valittaja toteaa, että päätöksen yhteydessä ei ole tehty kanta- tai emätilatarkastelua, ja että kantakiinteistön rakennusoikeus olisi ylitetty, minkä vuoksi alueelle ei voitaisi osoittaa lisää rakennusoikeutta ilman ranta-asemakaavoitusta.

Kaupunkikehityslautakunta ei ole katsonut emätilatarkastelua tarpeelliseksi, koska poikkeaminen koskee olemassa olevaa asunkiinteistöä eikä uusia rakennuspaikkoja muodostu.

- Valittajan näkemyksen mukaan hanke on Salon rakennusjärjestyksen rakennusoikeusmääräysten vastainen.

Salon kaupungin voimassa olevassa rakennusjärjestyksessä rantarakentamista koskeva enimmäisrakennusoikeus koskee ainoastaan loma-asuntoja. Pysyväle asutukselle on kaavoittamattomilla ranta-alueilla rakennusoikeus määritelty poikkeamismenettelyllä tapauskohtaiseen harkintaan perustuen. Ko. tapauksessa harkinnassa on käytetty myös käsittelyssä olevan rakennusjärjestysluonnoksen periaatteita, sillä uudessa rakennusjärjestyksessä on tarkoitus tarkentaa pysyvän asumisen määräyksiä ranta-alueella.

- Valittaja on lisäksi esittänyt, että kun otetaan huomioon kestävä yhdyskuntarakenteen edistämiskaava ja kiinteistön epäedullinen sijainti yhdyskuntarakentamisessa, voidaan katsoa, että myönnetty poikkeaminen aiheuttaa MRL 171§ 1.mom 1. kohdan mukaista haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hakemuksen tai päätöksen perusteeksi ei myöskään ole esitetty erityisiä syitä.

Salon kaupunkikehityslautakunta, jolla asiassa on poikkeamisvalta, on päätöksessään katsonut, että merkittävää yhdyskuntarakenteen hajaantumista ei hankkeen johdosta tapahdu. Muiden perusteiden ohella keskeiseksi erityiseksi syyksi poikkeamiselle on katsottu se, että kysymyksessä on ns. korvaava rakentaminen pysyvään asumiseen. Uusia rakennuspaikkoja ei myöskään muodostu ja vapaan rannan osuus pysyy

muuttumattomana.

Kaupunkikehitysjohtaja:

Kaupunkikehityslautakunta antaa asiassa edellä olevan lausunnon ja katsoo, että valitus tulee hylätä.

Päätös:

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Merkittiin, että pöytäkirja tämän asian osalta tarkastettiin heti kokouksessa.

Merkittiin, että Ari Vainio ja Timo Alhoke poistuivat kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen klo17.40.