

Poikkeaminen, Aaljoki 734-549-4-40

3436/10.03.00.03/2020

Kaupunkikehityslautakunta 29.09.2020 § 178

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 aikomuksenaan rakentaa uusi yksikerroksinen enintään 50 m2 vapaa-ajan asunto rantavyöhykealueelle, jolla ei ole ranta-asemakaavaa tai oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Kiinteistö/rakennuspaikka sijaitsee Naarjärven rannalla ja sillä on ennestään 17 m2 vapaa-ajan asunto, jonka käyttötarkoitus on tarkoitus muuttaa saunarakennukseksi. Poikkeamista haetaan kiinteistölle Metsäpirtti 734-549-4-40, Aaljoen kylään Perniöön. Samalla haetaan poikkeamista myös rakennuspaikan pinta-alavaatimuksesta.

Hakijan perustelut

Hakija on perustellut hanketta seuraavasti: nykyinen saunatupa pieni, vanha ja osin huonokuntoinen, yöpymistilaa vähän. Suunnitellun mökin sijainti tontin yläreunassa, kaukana järvestä. Tontilla hyvää tilaa uudisrakennukselle.

Naapurien kuuleminen

Hakija on kuullut seuraavat naapurit: ██████████. Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta.

Esityslistan liitteet

- ympäristökartta
- asemapiirustus

Toimivalta asiassa

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

Rakennuspaikka ja nykytilanne

Rakennus- ja huoneistorekisterin perusteella kiinteistöllä on 17 m2 vapaa-ajan asunto, joka on valmistunut vuonna 1957. Hakijan aikomuksena on muuttaa olemassa olevan vapaa-ajan asunnon käyttötarkoitus saunarakennukseksi ja rakentaa uudisrakennuksena yksikerroksinen 50 m2 vapaa-ajan asunto. Kiinteistön pinta-ala on n. 2170 m2. Vesihuolto on aikomus toteuttaa kiinteistökohtaisin menetelmin. Kiinteistö rajoittuu idässä Naarjärven ja muilta sivuiltaan rakennettuihin yksityisomistuksessa oleviin vapaa-ajan kiinteistöihin.

Tieyhteydet ovat jo valmiina. Hakijan mukaan opas- ja maastokartoista poiketen tieyhteydet kulkevat maastossa siten, kuin asemapiirroksessa on esitetty.

Kiinteistö Metsäpirtti on muodostunut Kananmetsä nimisestä tilasta 18.4.1955. Myöhemmin 10.5.1993 on suoritettu mm. määrääalan siirtäminen lohkomalla. Käytännössä tässä on lisätty maata kiinteistön takaosaan (län-sirajalle).

Metsäpirtti kiinteistö on siten ns. itsenäinen emätila, kun tarkastellaan tila-kohtaisesti laskettavaa rakennusoikeutta maakuntakaavan tarkoittamalla emätilaperiaatteella poikkileikkausajankohtana 19.9.1969.

Suojelutilanne

Kiinteistö sijaitsee tärkeäksi luokitellulla pohjavesialueella sekä Kiskonjoen-Perniönjoen valuma-alueella.

Kaavallinen tilanne ja muut poikkeamisen edellytykset

Maakuntakaava

Kiinteistöllä on voimassa Salon seudun maakuntakaava, joka vahvistettu 12.11.2008. Alueen kaavamääräys on maa- ja metsätalousvaltainen alue (M). Merkinnällä osoitetaan pääasiassa maa- ja metsätaloustalouteen 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 maise- ma- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asumista ja erityislainsäädännön ohjaamana myös muita toimintoja.

Kiinteistö sijaitsee pohjavesialueella (pv).

Loma-asutuksen mitoituksessa alue kuuluu vyöhykkeeseen 3, jonka mukaan 3-5 lay/km, vapaata rantaa 50 %.

Rakennusjärjestys

Salon kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.6.2010. Rakennusjärjestyksen mukaan rakennuspaikan vähimmäiskoko on 4000 m². Ranta-alueella vapaa-ajan asuinrakennuksien 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. Muun kuin saunarakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 20 m, ja vastaavasti enintään 30 m²:n suuruisen saunarakennuksen tulee olla vähintään 10 m etäisyydellä.

Poikkeamisen edellytykset 171 §

Poikkeaminen ei saa:

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

Hakijan aikomuksena on rakentaa yksikerroksinen enintään 50 m² vapaa-ajan asunto ja muuttaa vanha 17 m² vapaa-ajan asunto saunarakennukseksi. Asemapiirroksessa uuden vapaa-ajan asunnon rakennusala on sijoitettu noin 45 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Rakennushankkeen jälkeä rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeudeksi muodostuu 67 m². Uudisrakennus on sijoitettu riittävän etäälle rantaviivasta ja esitetty rakentamisen määrä rakennuspaikalla ei ylitä rakennusjärjestyksen sallimaa enimmäismäärää.

Rakennuspaikan pinta-ala on n. 2170 m². Rakennuspaikan pinta-ala ei täytä rakennusjärjestyksen vähimmäispinta-alavaatimusta (4 000 m²) koskien asemakaava-alueen ulkopuolella olevia rakennuspaikkoja. Rakennuspaikan pinta-ala täyttää kuitenkin MRL 116 tarkoittaman rakennuspaikan vähimmäispinta-alavaatimuksen 2000 m². Rakennusjärjestyksen kohdan 4.1 mukaan uudestaan rakentaminen, peruskorjaus ja vähäinen lisärakentaminen saadaan suorittaa määräyksestä huolimatta, jos rakennuspaikka pysyy samana. Lisäksi rakennusjärjestyksen kohdassa 10.1 määrätään, että rakennusluvan myöntävä viranomainen voi poiketa rakennusjärjestyksen määräyksestä kuten rakennuspaikan vähimmäiskoosta, mikäli rakentaminen ei vaikeuta kaavoitusta. Ennen asian ratkaisemista on kuitenkin pyydettävä maankäyttöpalveluiden lausunto.

Kiinteistö Metsäpirtti on muodostunut Kananmetsä nimisestä tilasta 18.4.1955. Tulkittaessa maanmittauslaitoksen vanhoja painettuja karttoja on kiinteistö ollut oma rakennuspaikkansa vuoden 1964 peruskartassa. Näin ollen Metsäpirtti kiinteistö voidaan tulkita itsenäiseksi emätilaksi. Hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Kiinteistö sijaitsee tärkeäksi luokitellulla pohjavesialueella sekä Kiskonjoen-Perniönjoen valuma-alueella. Pohjavesialueella tulee kiinteistön vesiin huoltoon kiinnittää erityistä huolellisuutta. Hanke ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Kiinteistöllä ei ole tiedossa erityisiä 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.

Hakijan aikomuksena on rakentaa enintään 50 m²:n vapaa-ajan asunto ja muuttaa vanha 17 m²:n vapaa-ajan asunto saunarakennukseksi. Suunniteltu rakentaminen noudattaa rakennusjärjestystä. Kiinteistölle tulee kuivakäymälä. Veden hankintaan on oma kaivo. Harmaiden vesien käsittelytapa

ratkaistaan rakennusluvan yhteydessä. Kiinteistö sijaitsee tärkeäksi luokitellulla pohjavesialueella, jolloin jätevesissä tulee noudattaa erityistä tarkkaavaisuutta. 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 yksikerroksinen enintään 50 m²:n vapaa-ajan asunto kiinteistölle Metsäpirtti 734-549-4-40, Aaljoen kylään Perniöön. Ehtona on, että vanhan vapaa-ajan asuinrakennuksen käyttötarkoitus tulee muuttaa saunarakennukseksi. Päätökseen sisältyy myös maankäyttöpalveluiden myönteinen lausunto poikkeamisesta rakennusjärjestyksen vaatimasta rakennuspaikan vähimmäispinta-alasta, koska hanke ei vaikeuta kaavoitusta.

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.