

Poikkeaminen, Salittu 734-734-1-139

3323/10.03.00.03/2020

Kaupunkikehityslautakunta 20.10.2020 § 201

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 Louhikumpu 734-734-1-139 Salitun kylässä Suomusjärvellä.

Hakijan perustelut

Hakijat ovat perustelleet hanketta seuraavasti: Alueen ranta-asemakaavan mukaan tontti on kaavoitettu loma-asunnoille. Tontti ei kuitenkaan rajoitu vesistöön ja lähellä on vakituisia asuntoja. Lähin 600 m:n päässä. Rakennuksiin ei tehdä muutoksia ja lähellä Arpalahdentien varrella on vakituisia asuntoja, joten käyttötarkoituksen muutos ei ole merkittävä eikä sillä ole vaikutusta ympäristöön.

Naapurien kuuleminen

Hakijat ovat kuulleet seuraavat naapurit: ██████████.
Kaupunki on kuullut kirjeitse kiinteistön ██████████.

Kiinteistön ██████████ omistaja jätti huomautuksen, muilla naapureilla ei ollut huomautettavaa.

Naapurin huomautus

Käyttötarkoituksen muutosta ei tulisi hyväksyä yksittäisen poikkeamispäätöksen kautta, vaan muutos tulisi tutkia laajemmin kaavamutoksen kautta. Yksittäinen pysyvä asuinrakennuspaikka loma-asuminen yhteydessä saattaa aiheuttaa ongelmia alueiden käytön erilaisen luonteen ja tyypillisten vaikutusten takia.

Uusi käyttötarkoitus eroaa lähialueen pääasiallisesta kaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta. Asuinkäyttö on ympäristöhäiriöille herkkä ja poikkeamisen mukaisesta käyttötarkoituksesta voi aiheutua kaavanmukaiselle lähialueen käytölle rajoituksia.

Alueen maanomistajien tasapuolisen kohtelun seurauksena vastaava käyttötarkoituksen muutos tulisi sallia poikkeamismenettelyllä muillakin alueen loma-asuminen rakennuspaikoilla. Tämä johtaisi alueen kaavallisen pääkäyttötarkoituksen muuttumiseen ja sen vuoksi asia tulisi tutkia kaavamutoksella.

Hakijoiden vastine

Olemme hakeneet kiinteistöllemme [REDACTED] osoitteessa [REDACTED] poikkeamaa. Kuten jo hakemuksessammekin todetaan, tonttimme ei rajoitu vesistöön. Olemme käyttäneet rakennustamme kahdenkymmenen vuoden ajan ympärivuotisesti koko ajan, ja se on suunniteltu silmälläpitäen jatkuvaa käyttöä. Sen lisäksi olemme viimeisen kuluneen vuoden aikana tehneet merkittäviä perusparannuksia: porakaivo, suurempi umpisäiliö wc-vesiä varten sekä bio-puhdistamo harmaille vesille (toimenpidelupa [REDACTED]).

Näkemyksemme mukaisesti rakennuskokonaisuutemme soveltuu hyvin ympärivuotiseen asumiseen ja siihen on myös helpot yhteydet; n. 300 metrin etäisyys asfaltoidulle Arpalahdentielle ja n.11 km Suomusjärven keskusta asfaltoitua tieyhteyttä pitkin. Salitun ja Arpalahden kylissä asuu myös vakituista väestöä.

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 sijaitsee Enäjärven rantavyöhykkeellä, mutta tontti ei ole omarantainen vaan ns. takamaan rakennuspaikka. Kiinteistön pinta-ala on n. 5960 m², josta rakennuspaikan osuus on n. 3300 m². Rakennus- ja huoneistorekisterin tietojen perusteella rakennuspaikalla on 74 m² vapaa-ajan asunto, joka on valmistunut vuonna 2001. Asemapiirroksen perusteella rakennuspaikalla on loma-asunnon lisäksi myös 21 m² talousrakennus.

Kiinteistöllä on oma porakaivo sekä kiinteistökohtaiset jätevesijärjestelmät. Rakennuspaikalta on matkaa Suomusjärven Kitulan palveluihin n. 11 kilometriä, Kiskon Toijan palveluihin n. 20 kilometriä ja Salon keskustan palveluihin n. 39 kilometriä.

Suojelutilanne

Kiinteistölle kohdistuu Kiskonjoen – Perniönjoen suojeltu valuma-alue.

Kaavallinen tilanne ja muut poikkeamisen edellytykset

Ranta-asemakaava

Kiinteistöllä on voimassa Suomusjärvi Koivikko -niminen ranta-asemakaava, joka on tullut voimaan 21.7.1994. Kiinteistölle on osoitettu yksi lomarakennuspaikka (RA) sekä maa- ja metsätalousaluetta (M). Rakennuspaikka sijaitsee korttelissa 1 ja sen tontti numero on 3.

- Rakennuspaikalle (RA) saa sijoittaa loma-asunnon, saunan ja muita talousrakennuksia, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 150 m². Rakennusten vähimmäisetäisyys keskiveden mukaisesta rannasta on seuraavien määräysten mukainen, ellei rakennusrajoit ole määrätty muuta

etäisyyttä.

- muu kuin sauna 20 m
- sauna 10 m

Loma-asunnon kerrosala saa olla enintään 100 k-m². Saunan pohjan pinta-ala, avokuisti mukaan luettuna, saa olla enintään 25 k-m².

Yleiset määräykset:

Rakennukset tulee sijoittaa rakennuspaikoilleen siten, ettei rakennuksen paikalla jouduta tekemään merkittäviä maansiirtoja tai louhintoja. Rakennuksen ulkoseinien värityksen tulee olla luontoon sopeutuva. Rakentamattomat rakennuspaikan osat on istutettava tai säilytettävä luonnonmukaisena. Puustoa tulee hoitaa siten, että se säilyy mahdollisimman luonnonmukaisena. Pesu- ja kuivakäymälät on sijoitettava vähintään 30 m:n etäisyydelle rannasta. Vesikäymälän rakentaminen on kielletty.

- Maa- ja metsätalousalue (M). Alueelle ei saa rakentaa muita kuin maa- ja metsätalouden rakennuksia. 30 m leveällä rantavyöhykkeellä ei saa suorittaa avohakkuuta. Alueen rakennusoikeus on osoitettu AM- ja RA -alueille.

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. Rakennuspaikalle on valmistunut vuonna 2001 vapaa-ajan asunto ja lisäksi pihapiirissä on 21 m² talousrakennus. Kiinteistöllä on oma porakaivo sekä jätevesijärjestelmä. Kiinteistön kokonaispinta-ala on n. 5960 m², josta rakennuspaikan osuus on n. 3300 m².

Rakennuspaikalta on matkaa Suomusjärven Kitulan palveluihin n. 11 kilometriä, Kiskon Toijan palveluihin n. 20 kilometriä ja Salon keskustan palveluihin n. 39 kilometriä. Peruspalvelut ovat siis kohtuullisen matkan etäisyydellä.

Naapurikiinteistön omistaja jätti naapurin kuulemisesta huomautuksen, jossa hän toteaa, ettei käyttötarkoituksen muutosta tulisi myöntää kyseiselle kiinteistölle poikkeamisella, vaan asia tulisi tutkia kaavamutoksella. Maankäyttöpalvelut ei ole katsonut tarpeelliseksi tutkia asiaa kaavoituksella.

Hakija on antanut huomautuksen johdosta vastineensa, todeten mm. loma-asuntoa käytetyn jo 20 vuoden ajan ympärivuotisesti. Lisäksi he toteavat, että rakennukseen on viimeisen kuluneen vuoden aikana tehty merkittäviä perusparannuksia.

Sekä huomautus että vastine ovat esityslistan liitteenä.

Salossa yleinen käytäntö on ollut, että käyttötarkoituksen muutos vapaa-ajan asumisesta pysyvään asumiseen on voitu käsitellä

poikkeamispäätöksellä lautakuntakäsittelyssä. Kaavoituksen ei ole katsottu tuovan lisäarvoa asian ratkaisemiseen. Vastaavanlaisia käyttötarkoituksen muutoksia on puollettu aiemminkin. Maanomistajien tasapuolisuusnäkökohdat huomioon ottaen on siis perusteltua puoltaa myös tätä hanketta. Huomautuksen tehneen naapurin kiinteistö on lähialueella maa- ja metsätalouskäytössä eikä sen käytölle ole katsottu olevan merkitystä sillä, onko hakijan kiinteistö loma-asuntona tai vakituisena asuntona.

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

2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Kiinteistölle kohdistuu ainoastaan Kiskonjoen – Perniönjoen suojeltu valuma-alue. 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.

Rakennuspaikalle ei ole tarkoitus rakentaa lisää ainakaan tämän käyttötarkoituksen poikkeamisen yhteydessä. Ranta-asemakaavan mukaista rakennus-oikeutta olisi vielä jäljellä. Rakennuspaikalla on kiinteistökohtainen jätevesijärjestelmä. Hanke ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Kaupunkikehitysjohdaja:

Kaupunkikehityslautakunta päättää edellä mainituin perustein hyväksyä hakemuksen mukaisesti MRL:n 171 §:n mukaisen poikkeamisen saada käyttää vapaa-ajan asuinrakennuksen rakennuspaikkaa pysyvän asunnon rakennuspaikkana kiinteistöllä Louhikumpu 734-734-1-139 Salitun kylässä Suomenselällä.

Rakennuslupaa tulee hakea kahden vuoden kuluessa tämän päätöksen voimaantulosta.

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

Päätös:

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

