

## Poikkeaminen, Mutainen 734-605-1-6

3586/10.03.00.03/2020

Kaupunkikehityslautakunta 20.10.2020 § 202

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 lupaa poiketa yleiskaavan osoittaman rakennuskohtaisen rakennusoikeuden ylittämiseksi kiinteistöllä Hietaranta 734-605-1-6 Mutaisten kylässä Teijolla.

Hakijat aikovat rakentaa kerrosalaltaan 39 m<sup>2</sup>:n vierasmajan. Yleiskaavassa vierasmajan kerrosalaksi on määritetty enintään 25 m<sup>2</sup>. Yleiskaavan mukainen kiinteistön kokonaisrakennusoikeus ei ylitä rakennushankkeen myötä.

### Hakijoiden perustelut

Hakijat ovat perustelleet hanketta seuraavasti: Kaavan mukaisesti saa rakentaa lomarakennuksen ja vierasmajan, jonka yhteiskerrosala on 120 m<sup>2</sup>, josta vierasmaja enintään 25 m<sup>2</sup>. Nykyinen lomarakennus on 70 m<sup>2</sup> ja nyt rakennettavan hirsirakennuksen kerrospinta-ala on 39 m<sup>2</sup>. Pyydetään poikkeuslupaa rakennuksen kerrospinta-alalle. Kokonaisrakennusoikeus ei siis ylittyisi.

Lähimpään naapurin raja on 70 m ja muiden naapureihin vähintään 150 m ja ne rajoittuvat metsään. Rakennuksella ei ole haitallisia vaikutuksia tai suurta merkittävyyttä eikä myöskään ole suoraa näköyhteyttä naapureihin.

Rakennettava hirsikehikko on purettu toisesta paikkaa ja nyt on tarkoitusta ottaa se uusiokäyttöön, joten rakennuksen kerrospinta-ala on siksi 39 m<sup>2</sup>.

### Naapurien kuuleminen

Hakijat ovat kuulleet seuraavat naapurit: ██████████. 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 sijaitsee Pajajärven rantavyöhykkeellä. Rakennus- ja huoneistorekisterin perusteella kiinteistöllä on ennestään 58 m<sup>2</sup> vapaa-ajan asunto ja 12 m<sup>2</sup> talousrakennus. Hakijan mukaan vapaa-ajan asunnon todellinen kerrosala on 70 m<sup>2</sup>.

### **Suojelutilanne**

Kiinteistölle ei kohdistu suojelukohteita.

### **Kaavallinen tilanne ja muut poikkeamisen edellytykset**

#### Yleiskaava

Alueella on voimassa Perniö Kirjakkala-Mutainen osayleiskaava v. 2010, joka on tullut voimaan 2.6.2005. Kiinteistö muodostaa yhden lomarakennuspaikan (RA) ja muu osa on maa- ja metsätalousaluetta (MU).

Rakennuspaikalle (RA) saa rakentaa yhden lomarakennuksen ja samaan pihapiiriin yhden vierasmajan, joiden yhteenlaskettu kerrosala on enintään 120 m<sup>2</sup>. Vierasmaja saa olla kerrosalaltaan enintään 25 m<sup>2</sup>. Lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa kerrosalaltaan enintään 25 m<sup>2</sup>:n suuruisen saunan ja yhden kerrosalaltaan enintään 30 m<sup>2</sup>:n suuruisen talousrakennuksen. Loma-asunto ja talousrakennus on sijoitettava vähintään 25 m:n päähän rantaviivasta ja sauna vähintään 15 m:n päähän rantaviivasta.

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on ympäristöarvoja ja ulkoilun ohjaamistarvetta (MU). Alueelle sallitaan maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen. Mikäli alueelle sallitaan maa- ja metsätalouteen kuulumaton asunto- tai loma-asuntorakentaminen, tulee rakennuspaikan koon olla vähintään 1 ha. Metsäreunat tulee maisemakuvallisin perustein jättää rakentamatta. Rakentamisella ei saa häiritä ulkoilureittien toimivuutta ja metsäreunat tulee maisemakuvallisin perustein jättää rakentamatta.

Maankamaran ainesten otto on kauniin maisemakuvan säilyttämiseksi alueella kielletty ilman kunnanhallituksen lupaa. (MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus.)

#### Rakennusjärjestys

Salon rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.6.2010. Määräyskohtien 4 ja 5 mukaan asemakaavan ulkopuolella olevan rakennuspaikan vähimmäiskoko on 4 000 m<sup>2</sup>. Ranta-alueella vapaa-ajanrakennuksien yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 190 m<sup>2</sup> jakautuen siten, että rakennuspaikalla saa olla enintään yksiasuntoinen kaksikerroksinen loma-asunto kerrosalaltaan enintään 120 m<sup>2</sup>, saunarakennus enintään 30 m<sup>2</sup> ja talousrakennukset yhteensä enintään 40 m<sup>2</sup>. Samalla rakennuspaikalla saa olla enintään 4 rakennusta. Muun kuin saunarakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 20 m, ja vastaavasti enintään 30 m<sup>2</sup>:n suuruisen saunarakennuksen vähintään 10 m.

### **Poikkeamisen edellytykset 171 §**

Poikkeaminen ei saa:

1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käy-

tön muulle järjestämiselle.

Hakijoiden aikomuksena on rakentaa 39 m<sup>2</sup>:n vierasmaja. Voimassa oleva yleiskaava sallii rakentaa yhden lomarakennuksen ja samaan pihapiiriin yhden vierasmajan, joiden yhteenlaskettu kerrosala on enintään 120 m<sup>2</sup>. Vierasmaja saa olla kerrosalaltaan enintään 25 m<sup>2</sup>. Hakijan mukaan rakennuspaikalla on ennestään 70 m<sup>2</sup> vapaa-ajan asunto. Yleiskaavan mukainen kokonaisrakennusoikeus ei siis ylittyisi vierasmajan rakentamisen jälkeen. Vierasmaja on sijoitettu asemapiirroksessa noin 58 metrin etäisyydelle Pajajärvestä eli täyttää hyvin vaaditun etäisyyden.

Koska yleiskaavassa määritelty vierasmajan rakennusoikeus on verrattain pieni eikä kiinteistön kokonaisrakennusoikeus ylitä, on poikkeamisen myöntäminen perusteltua yhdenvertaisuusnäkökulmasta tarkasteltuna. Hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Kiinteistölle ei kohdistu 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.

Rakennushankeessa on kyse 39 m<sup>2</sup> vierasmajan rakentamisesta. Yleiskaavan mukainen kokonaisrakennusoikeus ei kiinteistöllä ylitä. 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 enintään 39 m<sup>2</sup> vierasmaja kiinteistölle Hietaranta 734-605-1-6 Mutaisten kylään Teijolle.

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.