

Suojelutilanne

Kiinteistölle kohdistuu Kiskonjoen – Perniönjoen suojeltu valuma-alue.

Kaavallinen tilanne ja muut poikkeamisen edellytykset

Yleiskaava

Kiinteistöllä on voimassa Kiskon rantayleiskaava, joka on tullut voimaan 19.6.2000. Kiinteistö muodostaa yhden loma-asunnon rakennuspaikan (RA). Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 150 k-m², josta loma-asunto enintään 100 k-m², saunarakennus enintään 25 km² ja vierasmaja enintään 25 k-m². Lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa kylmän kevytrakenteisen varastorakennuksen.

Rakennusjärjestys

Salon rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.6.2010. 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 mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 20 m ja vastaavasti enintään 30 m²:n suuruisen saunarakennuksen vähintään 10 m.

Poikkeamisen edellytykset 171 §

Poikkeaminen ei saa:

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

Hakijoiden tarkoituksena on purkaa vanha 51 k-m² talousrakennus/vierasmaja ja rakentaa uudisrakennuksena tilalle 40,5 m² vierasmaja. Kiskon rantayleiskaavassa on määritelty vierasmajan rakennusoikeudeksi enintään 25 m². Rakennuspaikalla on rakennus- ja huoneistorekisterin perusteella ennestään 95 m² vapaa-ajan asunto, 10 m² saunarakennus sekä 35 m² talousrakennus. Kiinteistön kokonaisrakennusoikeudeksi muodostuisi vierasmajan rakentamisen jälkeen 180,5 m². Kiinteistön kokonaisrakennusoikeus ylittää Kiskon rantayleiskaavan mukaisen 150 m², mutta toisaalta 35 m² talousrakennus voidaan tulkita yleiskaavan sallimaksi kylmäksi kevytrakenteiseksi varastorakennukseksi. Kiinteistön kokonaisrakennusoikeus ei kuitenkaan ylitä rakennusjärjestyksen kokonaisrakennusoikeutta 190 m².

Rakennusjärjestyksen mukaan talousrakennukset voivat olla yhteensä enintään 40 m². Rakennusjärjestyksessä ei käytetä vierasmaja-käsitettä, mutta tätä on käytetty niiden maksimirakennusoikeutena. Kiskon rantayleiskaavassa määritelty vierasmajan rakennusoikeus on verrattain pieni. Poikkeamisen myöntäminen on perusteltua yhdenvertaisuusnäkökulmasta tarkasteltuna. Näin ollen voidaan hyväksyä enintään 40 m² vierasmajan rakentaminen. Asemapiirrokseen vierasmaja on sijoitettu noin 60 metrin etäisyydelle keskiveden mukaisesta rantaviivasta. 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.

Hakijoiden aikomuksena on rakentaa 40,5 m² vierasmaja. Edellä mainituin perustein rakennuspaikalle voidaan hyväksyä enintään 40 m² vierasmajan rakentaminen. 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 40 m² vierasmajan kiinteistölle Riekkola 734-768-3-224 Toijan kylään Kiskoon. Ehtona on, että rakennuspaikalla oleva vanha talousrakennus/vierasmaja (51 m²) tulee purkaa viimeistään loppukatselmukseen mennessä.

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.