

Poikkeaminen, Angela 734-443-1-80

4075/10.03.00.03/2020

Kaupunkikehityslautakunta 17.11.2020 § 224

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 saada käyttää vapaa-ajan asuinrakennuksen rakennuspaikkaa pysyvän asunnon rakennuspaikkana tilalla ██████████, Angelan kylässä Angelniemellä.

Hakijan perustelut

RA-alueelle rakennetun vapaa-ajan asunnon muuttaminen vakituiseksi asunnoksi. Rakennus on rakennettu vakituisten asumisen vaatimukset täyttäväksi (jätevesien käsittely, energiatehokkuus) loppukatselmus pidetty 17.6.2020.

Naapurien kuuleminen

Hakijat ovat kuulleet seuraavat naapurit: ██████████. Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta.

Esityslistan liitteet

- ympäristökartta
- asemapiirustus
- kaavaote

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 Angelansaaressa merenrannalla ja sillä on omaa rantaviivaa n. 78 metriä. Tilan kokonaispinta-ala on n. 2.7 ha, josta itse rakennuspaikka on n. 6100 m². Rakennus- ja huoneistorekisterin perusteella tilalla on vuonna 2002 valmistunut 25 m² rantasauna ja vuonna 2020 valmistunut 103 m² vapaa-ajan asunto. Kiinteistön vesihuolto on järjestetty kiinteiskohteisena. Pääsytie tilalle on valmiina. Rakennuspaikalta on matkaa Halikon keskusta n. 16 kilometriä ja Salon keskusta n. 19 kilometriä.

Suojelutilanne

Tila sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella. Lisäksi alueella on epäily pilaantuneesta maasta. Kahdella eri puolella Angelansaarta sijaitseva kohde, joka jakaantuu useammalle kiinteistölle. Kauppuutarha, jolla on torjunta-aineiden käyttöä, polttonesteiden varastointia ja

käsittelyä sekä tuhkan ja kuonan varastointia. Tiluksilla ei ole kasvihuoneita, vaan avomaan omenatarhoja. Kohteella harjoitetaan tuhoeläinhyönteisten ja omenaruven torjuntaa, muttei kemiallista rikkakasvien torjuntaa. Maankäytöllisiä rajoituksia maaperän mahdollisen saastumisen vuoksi. Kohteena MATTI-tietojärjestelmässä.

Kaavallinen tilanne ja muut poikkeamisen edellytykset

Ranta-asetmakaava

Tilalla on voimassa Halikon Angelansaaren pohjoisosan ranta-asetmakaava, joka on tullut voimaan 7.7.1994. Tilalle on osoitettu yksi loma-asunnon rakennuspaikka (RA), joka sijaitsee hieman etäämmällä rannasta. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asuntorakennuksen kerrosalaltaan enintään 100 m², siihen kytketyn saunan tai erillisen saunarakennuksen kerrosalaltaan enintään 25 m² ja kaksi talousrakennusta. Rakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 150 m². Muu osa tilasta on maa- ja metsätalousaluetta (M). Alueella ei ole asuin- eikä lomarakennusoikeutta. Ranta-alueelle saa rakentaa saunan sille osoitetulle rakennusalueelle.

Poikkeamisen edellytykset 171 §

Poikkeaminen ei saa:

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

Hakija on anonut lupaa saada käyttää vapaa-ajan asuinrakennuksen rakennuspaikkaa pysyvän asunnon rakennuspaikkana. Tilalle on hiljattain valmistunut 103 m² vapaa-ajan asuinrakennus, joka on hakijan mukaan rakennettu täyttämään vakituisen asunnon kriteerit. Rakennuspaikka sopii sinänsä pysyvään asumiseen. Tieyhteydet rakennuspaikalle ovat valmiina, Kokkilan ja Kemiönsaaren välillä on lossiyhteys. Angelansaareissa on jo ennestään vakituista asutusta. Hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Kyseessä on käyttötarkoituksen muutos, jonka yhteydessä ei ole tarkoitus rakentaa mitään lisää. Hanke ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Tilalla 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.

Tilalle ei ole tarkoitus rakentaa mitään lisää tämän poikkeamisen yhteydessä. Vesihuolto on järjestetty kiinteistökohtaisin menetelmin. 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 saada käyttää vapaa-ajan asuinrakennuksen rakennuspaikkaa pysyvän asunnon rakennuspaikkana tilalla [REDACTED] Angelan kylässä Angelniemellä.

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.