

Poikkeaminen, Leilä 734-757-1-34 m-a

4346/10.03.00.03/2020

Kaupunkikehityslautakunta 08.12.2020 § 244

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 Kiskon rantayleiskaavan osoittaman rakennuskohtaisen rakennusoikeuden ylittämiseksi määräalalla 734-757-1-34-M601 kiinteistöstä Hakalanmetsä 734-757-1-34 Leilän kylässä Kiskossa. Kiinteistön omistusoikeudesta on toimitettu selvitys, koska lainhuutomerkintä ei ole ajan tasalla.

Kiskon rantayleiskaavan mukaan rakennusoikeus on enintään 150 k-m², josta loma-asunto enintään 100 k-m², saunarakennus enintään 25 k-m², vierasmaja enintään 25 k-m² ja näiden lisäksi saa rakentaa kylmän kevyt rakenteisen varaston. Hakijoiden tarkoituksena on rakentaa kaavasta poiketen yhdistetty vapaa-ajan asunto ja saunarakennus, jonka kerrosala on yhteensä 125 k-m². Lisäksi jätetään varaus 24 k-m²:n vierasmajalle ja rakennetaan 24 k-m²:n kylmä varasto. Erillistä rantasaunaa ei ole tarkoitus rakentaa. Yleiskaavan mukainen kokonaisrakennusoikeus rakennuspaikalla ei ylity.

Hakijoiden perustelut

Rakennetaan max 125 k-m² terassilla yhdistetty loma-asunto ja sauna. Kaavassa saa rakentaa loma-asunnon 100 k-m² ja saunarakennuksen 25 k-m². Poikettaisiin rakennuskohtaisesta rakennusoikeudesta, mutta kaavan mukainen kokonaisrakennusoikeus ei ylity. Poikkeamisella ei ole merkittäviä taikka haitallisia vaikutuksia ympäristöön, maisemaan tai naapureille, koska kiinteistön kokonaisrakennusoikeus ei ylity. Rantamaisema säilyy paremmin, kun erillistä saunarakennusta ei rakenneta 10 m rannasta, vaan rakennuskokonaisuus rakennetaan n. 25 m rannasta. Yhdistetty kokonaisuus vähentää myös tontin kaivuuta kahden erillisen rakennuksen jätevesijärjestelmän ja sähkökaapeliensa osalta.

Naapurien kuuleminen

Hakijat ovat kuulleet seuraavat naapurit: ██████████

Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa.

Kiinteistön ██████████ omistaja on maininnut kuulemisen yhteydessä, että antaa suostumuksen rakentaa kylmän varastorakennuksen 1,5 metrin päähän heidän yhteisestä rajasta.

Esityslistan liitteinä

- ympäristökartta
- asemapiirustus
- kaavaote

Rakennuspaikka

Määräala sijaitsee Kiskossa Kiimalammen rannalla. Rakennuspaikka on vielä rakentamaton. Hakijoiden tarkoituksena on rakentaa vapaa-ajan asunto ja siihen liittyviä talusrakennuksia. Harmaat vedet ja wc vedet on tarkoitus puhdistaa suodatinkentässä ja ottaa talousvesi omasta porakavosta.

Kaavallinen tilanne ja rakennusjärjestyksen määräykset

Yleiskaava

Alueella on voimassa Kiskon rantayleiskaava, joka on tullut voimaan 19.6.2000. Määräala muodostaa yhden loma-asunnon rakennuspaikan (RA). Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 150 k-m², josta loma-asunto enintään 100 k-m², saunarakennus enintään 25 k-m² ja vierasmaja enintään 25 k-m². Lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa kylmän kevytrakenteisen varastorakennuksen. Muu osa määräalasta on maa- ja metsätalousaluetta, jolla maisemallisia arvoja ja luonnonarvoja (MY). Alueella ei ole rakennusoikeutta lukuunottamatta alueelle osoitettuja maatilasaunojen rakennusoikeuksia. Alueelle voidaan sijoittaa lisäksi sellaisten maatilojen omalle maalle maatilasaunoja, joiden talouskeskus on kaava-alueen ulkopuolella.

Suojelukohteet ja –alueet

Määräalalle kohdistuu Kiskonjoen - Perniönjoen suojeltu valuma-alue.

Toimivalta asiassa

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

Poikkeamisen edellytykset 171 §

Poikkeaminen ei saa:

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

Hakijoiden tarkoituksena on rakentaa yleiskaavasta poiketen yhdistetty vapaa-ajan asunto ja saunarakennus, jonka kerrosala on 125 k-m². Rakennus on sijoitettu asemapiirrokseen n. 25 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Etäisyys noudattaa rakennusjärjestyksen määräyksiä.

Lisäksi jätetään varaus 24 k-m²:n vierasmajalle ja rakennetaan 24 k-m²:n kylmä varasto. Erillistä rantasaunaa ei ole tarkoitus rakentaa.

Rakennuspaikalle suunniteltu rakentaminen ei ylitä yleiskaavan mukaista kokonaisrakennusoikeutta. Hakijat ovat esittäneet perusteluita hankkeelle. Hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Määräalalle kohdistuu ainoastaan Kiskonjoen - Perniönjoen suojeltu valuma-alue, aluerajaus on laaja eikä suunniteltu rakentaminen aiheuta haittaa. Hanke ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Määräalalla 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 kerrosalaltaan 125 k-m² yhdistetty vapaa-ajan asunto ja saunarakennus 25 metrin etäisyydelle rannasta. Yleiskaavan mukainen kokonaisrakennusoikeus ei ylity rakennuspaikalla ja rakennuksen etäisyys rantaviivan nähden noudattaa rakennusjärjestystä. Harmaat vedet ja wc vedet on tarkoitus puhdistaa suodatinkentässä ja talousvesi ottaa omasta porakaivosta. 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 125 k-m²:n yhdistetyn vapaa-ajan asunnon ja saunarakennuksen määräalalle 734-757-1-34-M601 kiinteistöstä Hakalanmetsä 734-757-1-34, Leilän kylään Kiskoon. Yhdistetty vapaa-ajan asunto ja saunarakennus tulee sijoittaa 25 metrin etäisyydelle keskiveden mukaisesta rantaviivasta. Poikkeamisen ehtona on, että erillistä rantasaunaa ei rakenneta.

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.