

Poikkeaminen, Vareksenböle 734-740-3-53

4413/10.03.00.03/2020

Kaupunkikehityslautakunta 08.12.2020 § 245

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 aikomuksenaan rakentaa kerrosaltaan 18 m2 yhdistetty autokatos- ja varastorakennus kiinteistölle Lehtiranta 734-740-3-53 Vareksenbölen kylään Suomusjärvellä.

Kiinteistöllä on voimassa ranta-asemakaava, jonka mukaan rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asuntorakennuksen, erillisen saunarakennuksen sekä talousrakennuksen, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 130 m2.

Rakennus- ja huoneistorekisterin perusteella kiinteistöllä on 91 m2 vapaa-ajan asunto, 25 m2 saunarakennus ja kaksi talousrakennusta, joiden kerrosalat ovat 14 m2 ja 5 m2. Rakennusoikeutta on rekisterin perusteella käytetty yhteensä 135 m2. Rakennushankkeessa poiketaan rakennuksien määrästä, sijoittelusta sekä rakennusoikeuden ylityksestä.

Hakijan perustelut

Hakijat ovat perustelleet hanketta seuraavasti: Kyseessä on talviasuttava loma-asunto, mihin tarvitaan talousrakennus. Talousrakennusta käytetään harrastustilana (verstas) sekä arkojen tavaroiden ympärivuotiseen varastointiin. Kiinteistöllä vietetään enemmän aikaa nykyään ja talousrakennus auttaa pitämään kiinteistön siistinä ja käyttökelpoisena.

Rakennus sijoitetaan lähelle tontin takareunaa, rakennus ei näy järveltä. Tontit ympärillä on metsätontteja, rakennus ei näy edes naapureille juurikaan. Rakennus parantaa kiinteistön käytettävyyttä, siisteyttä ja käyttöarvoa. Rakennuksesta ei ole haittaa millään tavalla.

Olen rakentamassa 1-kerroksista talousrakennusta, missä on varasto ja autokatos. Rakennus on hirsirunkoinen ja harjakattoinen, katemateriaalina tiilikuvioitu pelti. Rakennus on saman tyylinen kuin muutkin rakennukset tontilla.

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 voimaantulleen maankäyttö ja rakennuslain muutoksen (171 § MRL 2016/196) ja hallintosäännön perusteella.

Rakennuspaikka ja nykytilanne

Rakennuspaikka sijaitsee Kettulassa Varesjärven rantavyöhykkeellä. Kiinteistön pinta-ala on n. 4080 m² ja sillä on omaa rantaviivaa n. 55 metriä. Rakennus- ja huoneistorekisterin perusteella kiinteistöllä on 91 m² vapaa-ajan asunto, 25 m² saunarakennus ja kaksi talousrakennusta, joiden kerrosalat ovat 14 m² ja 5 m².

Suojelutilanne

Kiinteistö sijoittuu Kiskonjoen – Perniönjoen valuma-alueelle, joka on suojeltu. Aluerajaus on laaja eikä hanke aiheuta merkittävää haittaa.

Kaavallinen tilanne ja muut poikkeamisen edellytykset

Ranta-asetymä

Kiinteistöllä on voimassa Suomusjärvi Varesjärvi niminen ranta-asetymä, joka on tullut voimaan 18.9.1980. Kiinteistö muodostaa yhden lomarakennuspaikan lomarakennusten korttelialueella (RH-1). Kullekin rakennuspaikalle saadaan rakentaa enintään yksi loma-asuntorakennus, erillinen saunarakennus sekä talousrakennus yhteiseltä kerrosalaltaan enintään 130 m². Rakennusten on oltava rakenteeltaan ja ulkoseinämateriaaleiltaan puuta ja ulkomaalausten sekä katon värien maisemaan sopeutuvia. Rakennukset on pyrittävä sijoittamaan ohjeelliselle rakennusalueelle ja sen suuntaiseksi.

Poikkeamisen edellytykset 171 §

Poikkeaminen ei saa:

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

Rakennus- ja huoneistorekisterin perusteella kiinteistölle on rakennettu 91 m² vapaa-ajan asunto, 25 m² saunarakennus ja kaksi talousrakennusta, joiden kerrosalat ovat 14 m² ja 5 m². Nyt hakijoiden aikomuksena on rakentaa uudisrakennuksena yhdistetty autokatos- ja varastorakennus, jonka kerrosalaksi muodostuu 18 m². Rakennushankkeen jälkeen kiinteistön kokonaisrakennusoikeus on yhteensä 153 m² eli ylittää ranta-asetymän mukaisen rakennusoikeuden 23 m²:llä. Kiinteistö on kooltaan n. 4 080 m², joten voidaan määrällisesti hyväksyä kolme talousrakennusta, jotka ovat kerrosaloiltaan pienehköjä. Asemapiirrokseen talousrakennus on sijoitettu etäälle rannasta eikä aiheuta senkään puolesta haittaa. Hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Kiinteistölle sijoittuu 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.

Tarkoituksena on rakentaa kerrosalaltaan 18 m² yhdistetty autokatos- ja varastorakennus. Kiinteistön ranta-asemakaavan mukainen rakennusoikeus (130 m²) ylittyy yhteensä 23 m²:llä. Hakijoiden tarkoituksena on käyttää varastotilaa tavaroiden säilytykseen sekä verstastilana, jolloin pihapiiri säilyy siistinä. 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 kerrosalaltaan 18 m² suuruisen yhdistetyn autokatos- ja varastorakennuksen kiinteistölle Lehtiranta 734-740-3-53 Vareksenbölen kylään Suomusjärvelle.

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.