

Poikkeaminen, Förby 734-777-5-4

4281/10.03.00.03/2020

Kaupunkikehityslautakunta 26.01.2021 § 11

Valmistelijat: yleiskaavapäällikkö Timo Alhoke, timo.alhoke@salo.fi, p. 02 778 5113 ja maankäyttöinsinööri Lotta Pelto-Timperi, lotta.pelto-timperi@salo.fi, p. 02 778 5111

Hakemus ja hanke

██████████ on hakenut poikkeamista aikomuksenaan rakentaa 70 m2:n vapaa-ajan asunto ja muuttaa nykyinen 33 m2 vapaa-ajan asunto vierasmajaksi kiinteistöllä Lokkiranta 734-777-5-4 Förbyn kylässä Särkisalossa. Kiinteistöllä on voimassa ranta-asemakaava. Hankkeessa poiketaan rakennusten sijoittelusta sekä määrästä.

Hakijoiden perustelut

Hakijat ovat perustelleet hanketta seuraavasti: Haen lupaa poiketa voimassa olevasta kaavasta tarkoituksena rakentaa 70 m2 loma-asunto kiinteistölle Lokkiranta 734-777-5-4 Särkisaloon. Tarkoituksena on myös muuttaa nykyinen 33 m2 loma-asunto vierasmajaksi.

Vanha loma-asunto on pieni (33 m2), huoneet ahtaat. Myöskään vanhan rakennuksen kunnostaminen ympärivuotiseen käyttöön ei ole taloudellisesti kannattavaa. Uusi loma-asunto rakennetaan nykyakaisella energia- yms. tekniikalla.

Rakentaminen ei muuta tontin käyttöä, toiminnot monipuolistuvat. Rakennusten sijaintipaikat pysyvät riittävän etäällä rannasta sekä naapurin rajasta. Myös rakennusten keskinäisessä etäisyyttä on huomioitu paloturvallisuus.

Muually ent. Särkisalon ranta-alueilla saa yli 500 m2 rakennuspaikalle rakentaa loma-asunnon, saunan muita talousrakennuksia sekä vierasmajan yhteenlasketun kerrosalan ollessa enintään 200 m2. Tässä pysytään näissä rajoissa muuttamalla nykyinen loma-asunto vierasmajaksi.

Naapurien kuuleminen

Kaupunki on kuullut kirjeitse seuraavat naapurit: ██████████. Naapureilla ei ollut huomautettavaa.

Esityslistan liitteet

- ympäristökartta
- asemapiirustus
- kaavaote

Toimivalta asiassa

Toimivalta asiassa on kaupunkikehityslautakunnalla 1.4.2016 voimaantul-

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

Rakennuspaikka ja nykytilanne

Rakennus- ja huoneistorekisterin peruseella kiinteistöllä on 33 m² vapaa-ajan asunto, joka on valmistunut vuonna 1988. Asemapiirroksen perusteella kiinteistöllä on tämän lisäksi kaksi talousrakennusta, joiden kerrosalat ovat 37 m² ja 6 m². Kiinteistöllä on oma porakaivo. WC -vedet on tarkoitus johtaa umpisäiliöön. Kiinteistön/rakennuspaikan pinta-ala on n. 8100 m², omaa rantaviivaa on n. 80 metriä. Pääsytie on valmiina.

Suojelutilanne

Rakennuspaikalle ei kohdistu suojelukohteita.

Kaavallinen tilanne ja muut poikkeamisen edellytykset

Ranta-asetakaava

Kiinteistöllä on voimassa Särkisalo Koivikko -niminen ranta-asetakaava, joka on tullut voimaan 1.1.1982. Kiinteistö muodostaa yhden loma-asunnon rakennuspaikan (RH-1). Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma- ja virkistyskäyttöön tarkoitetun yksikerroksisen loma-asunnon ja saunan. Rakennuksen kerrosala saa olla enintään 2 % rakennuspaikan pinta-alasta. Rakennus on sijoitettava rakennusalalle. Rakennusalan ulkopuolelle saa sijoittaa talousrakennuksen ja saunan, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 20 m².

Poikkeamisen edellytykset 171 §

Poikkeaminen ei saa:

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

Hakijan aikomuksena on rakentaa 70 m² vapaa-ajan asunto ja muuttaa nykyinen 33 m² vapaa-ajan asunto vierasmajaksi. Uusi vapaa-ajan asunto on sijoitettu asemapiirrokseseen n. 20 metrin etäisyydelle rannasta. Hankkeessa poiketaan myös rakennusten sijoittelusta sekä niiden määrästä.

Poikkeaminen rakennusalasta ei ole haittaa kaavan toteuttamista.

Talousrakennuksena toteutettavan vierasmajan rakentaminen on katsottu mahdolliseksi silloin, kun rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus ei ylity.

Kiinteistön kokonaisrakennusoikeudeksi muodostuisi lomarakennuksen rakentamisen myötä yhteensä 146 m². Kaavan mukainen rakennusoikeus on 2 % rakennuspaikan pinta-alasta eli laskennallisesti yhteensä 162 m².

Ranta-asetakaavan mukainen kokonaisrakennusoikeus ei siis ylittyisi.

Hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Rakennuspaikalle ei kohdistu suojelukohteita. Hanke ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden

saavuttamista.

Rakennuspaikalla 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 70 m² vapaa-ajan asunto ja muuttaa nykyinen 33 m² vapaa-ajan asunto vierasmajaksi. Ranta-asemakaavan mukainen kokonaisrakennusoikeus ei ylity. Hanke ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Kaupunkikehitysjohtaja:

Kaupunkikehityslautakunta päättää myöntää edellä mainituin perustein hakemuksen mukaisesti MRL:n 171 §:n mukaisen poikkeamisen rakentaa enintään 70 m² vapaa-ajan asunnon ja muuttaa nykyisen 33 m² vapaa-ajan asunnon vierasmajaksi kiinteistöllä Lokkiranta 734-777-5-4 Förbyn kylässä Särkisalossa.

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.