

Poikkeaminen, Angela 734-443-1-7

4656/10.03.00.03/2020

Kaupunkikehityslautakunta 26.01.2021 § 12

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

[REDACTED] ovat hakeneet poikkeamista saada käyttää vapaa-ajan asuinrakennuksen rakennuspaikkaa pysyvän asunnon rakennuspaikkana tilalla Hallela 734-443-1-7 Angelan kylässä Angelniemellä. Tilalla on voimassa Halikon rantayleiskaava, jossa rakennuspaikka on osoitettu loma-asunnon rakennuspaikkana (RA).

Hakijoiden perustelut

Hakijat ovat perustelleet hanketta seuraavasti: Talo on ollut valmistuttuaan -50 luvun lopulta 70-80 luvun taitteeseen vakituiseena asuntona. Perikunnan jäsenillä ei ole tietoa missä vaiheessa ja miksi talo on tippunut loma-asunnoksi. Nyt olisi tarkoitus jossain vaiheessa ottaa talo vakituiseksi asunnoksi.

Naapurien kuuleminen

Hakijat ovat kuulleet seuraavat naapurit: [REDACTED]. 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

Tilan kokonaispinta-ala on n. 6,1 ha ja sillä sijaitsee useampi yleiskaavan mukainen lomarakennuspaikka. Kyseinen poikkeaminen koskee tilan itäisintä rakennuspaikkaa, jolla sijaitsee rakennus- ja huoneistorekisterin perusteella 76 k-m² vapaa-ajan asunto, joka on valmistunut 1969. Asemapiirroksen perusteella rakennuksen kerrosala on 64 k-m².

Rakennuspaikalta on matkaa Salon keskustan palveluihin n. 18 kilometriä. Lähin päiväkotit sijaitsee Vartsalassa ja alakoulu Kokkilassa.

Suojelutilanne

Tilalle sijoittuu maakunnallisesti arvokas maisemakokonaisuus. Tilalle ei kohdistu luonnonsuojelukohteita.

Kaavallinen tilanne ja muut poikkeamisen edellytykset

Yleiskaava

Tilalla on voimassa Halikon rantayleiskaava, joka on tullut voimaan 7.1.1998. Tila on osoitettu kaavassa loma-asuntoalueena (RA).

Rakennuspaikan enimmäisrakennusoikeus on 120 k-m². Rakennuspaikalle saa sijoittaa yhden enintään 100 k-m² suuruisen loma-asunnon sekä yhden enintään 20 k-m² suuruisen saunarakennuksen. Mikäli enimmäisrakennusoikeutta (120 k-m²) ei ylitetä, saa rakennuspaikalle sijoittaa lisäksi kaksi talousrakennusta.

Loma-asunto tulee sijoittaa vähintään 50 metrin päähän rannasta ja saunarakennus tulee olla vähintään 10 metrin päässä rannasta.

Uuden lomarakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 4000 m². Rantaan rajoittuvalla rakennuspaikalla tulee olla vähintään 50 metriä yhteäistä rantaviivaa.

Rakennuspaikan rakennusten tulee muodostaa yhtenäinen pihapiiri siten, että rakennusten välinen etäisyys on saunaa lukuunottamatta enintään 30 metriä. Rakennusten tarkka sijainti maastossa ratkaistaan rakennuslupamenettelyn yhteydessä.

Omarantaiseksi rakennuspaikaksi katsotaan rakennuspaikka, jossa jokin rakennus sijoittuu lähemmäksi kuin 100 metriä rannasta.

Ei-omarantaiseksi rakennuspaikaksi katsotaan rakennuspaikka, jossa rakennukset ja rakennuspaikan rajat sijaitsevat yli 100 metrin päässä rannasta.

Rakennuspaikan ranta- ja reunavyöhykkeiden kasvillisuus on säilytettävä mahdollisimman luonnonmukaisena. Uudisrakennuksen on sopeuduttava sekä oleviin että luonnonympäristöön kokonsa, muotonsa, ulkomateriaaliensa ja -väriensä sekä julkisivujen jäsennyksen suhteen. Rakennettaessa avoimelle paikalle tulee rakennuspaikalle istuttaa mahdollisimman luonnonmukainen kasvilisuuden reunavyöhyke.

Alueen käymäläjäte tulee kompostoida. Jätevesiä ei saa laskea käsittelemättömänä vesistöön.

Uuden loma-asunnon osoittaminen oma- tai ei-omarantaisena on sitova. Kun uusi loma-asunto on osoitettu sijoitettavaksi ei-omarantaisena eli yli 100 metrin etäisyydelle rannasta, ei loma-asuntoa eikä muita rakennuksia saa sijoittaa lähemmäksi kuin 100 metriä rannasta.

Poikkeamisen edellytykset 171 §

Poikkeaminen ei saa:

1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käy-

tön muulle järjestämiselle.

Hakijat ovat anoneet lupaa saada käyttää vapaa-ajan asuinrakennuksen rakennuspaikkaa pysyvän asunnon rakennuspaikkana. Hankkeen yhteydessä on tarkoitus myös laajentaa eteistä n. 8 k-m²:llä. Rakennus- ja huoneistorekisterin perusteella rakennuspaikalla on vapaa-ajan asunto, joka on valmistunut vuonna 1969 ja sen kerrosala on 76 k-m². Asemapiirroksen perusteella rakennuksen kerrosala on 64 k-m² ja laajennuksen jälkeen sen kerrosalaksi muodostuu 72 k-m². Asemapiirroksen kerrosala perustunee paikalla mitattuun tietoon. Halikon rantayleiskaavan mukainen rakennusoikeus ei hankkeessa ylity ja laajennusosa sijoittuu rannasta pois päin.

Rakennuspaikalla on oma porakaivo. Alueella ei ole keskitettyä viemäriverkostoa, joten lähtökohtaisesti jätevedet hoidetaan kiinteistökohtaisesti. Rakennuspaikalta on matkaa Salon keskustan palveluihin n. 18 kilometriä. Lähialueelle on jo aiemmin muodostunut pysyvää asumista. Hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Rakennuspaikalle ei kohdistu luonnonsuojelun kohteita. Tila sijoittuu maakunnallisesti arvokkaalle maisemakokonaisuudelle. Kyseessä on käyttötarkoituksen muutos ja vähäinen laajennus, jolloin merkittäviä maisemahaittoja ei synny. Hanke ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Rakennuspaikalla ei sijaitse 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 tarkoituksena on muuttaa vapaa-ajan asunnon rakennuspaikka pysyvän asunnon rakennuspaikaksi sekä laajentaa eteistä 8 k-m²:llä. Yleiskaavan mukainen rakennusoikeus ei ylity ja laajennus sijoittuu ns. rannasta pois päin. Hanke ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Kaupunkikehitysjohdaja:

Kaupunkikehityslautakunta päättää edellä mainituin perustein hyväksyä hakemuksen mukaisesti MRL:n 171 §:n mukaisen poikkeamisen saada käyttää vapaa-ajan asuinrakennuksen rakennuspaikkaa pysyvän asunnon rakennuspaikkana tilalla Hallela 734-443-1-7 Angelan kylässä Angelniemellä.

Rakennuslupaa tulee hakea kahden vuoden kuluessa tämän päätöksen voimaantulosta.

Maksu kaupunkikehityslautakunnan myöntämästä käyttötarkoituksen muutoksesta ranta-alueella on 1155 € (kielteinen 285 €) kaupunkikehityslautakunnan 8.10.2019 § 198 hyväksymän taksan mukaisesti.

Päätös:

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.