

Poikkeaminen, Kettula 734-725-1-166, 734-725-1-294

4435/10.03.00.03/2020

Kaupunkikehityslautakunta 26.01.2021 § 13

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 125 m² vapaa-ajan asunto Kettulaan Suomenselälle. Rakennuspaikka koostuu kiinteistöistä Haukkamäki 734-725-1-166 ja Eliaankolo 734-725-1-294. Alueella ei ole voimassa ranta-asemakaavaa eikä oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Rakentaminen on tarkoitettu toteuttamaan ns. korvaavana rakentamisena vanhalla rakennuspaikalla siten, että vanha vapaa-ajan asunto puretaan ja rakennetaan uusi vapaa-ajan asunto uudisrakennuksena. Lisäksi kiinteistöllä oleva 38 m² rakennus muutetaan vierasmajaksi.

Hakijan perustelut

Hakija on perustellut hanketta seuraavasti: Alueella ei ole kaavaa. Haetaan poikkeamislupaa rakentaa tontille loma-asunto 125 m². Samalla puretaan vanha loma-asunto. Lomarakennuksen sijoittuminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Ei aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- ja muita vaikutuksia. Lomarakennuspaikan siirto rannan välittömästä läheisyydestä 40 m taaksepäin, taaemmalle tontinosuudelle parantaa ja selkeyttää näkymää järveltä, sekä vastarannalta katsottuna.

Naapurien kuuleminen

Kaupunki on kuullut kirjeitse naapurit: ██████████

Naapureilla ei ollut huomautettavaa.

Esityslistan liitteet

- ympäristökartta
- asemapiirustus

Toimivalta asiassa

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

Rakennuspaikka ja nykytilanne

Kiinteistöt sijaitsevat Siitteenjärven rantavyöhykkeellä ja omaa rantaviivaa on yhteensä n. 137 metriä. Haukkamäki on muodostettu 10.2.1953 ja Eliaankolo 18.2.1969. Molemmat kiinteistöt on muodostettu Haukkala-tilasta. Kiinteistöjen katsotaan muodostavan yksi

rakennuspaikka.

Rakennus ja huoneistorekisterin perusteella Haukkämäki-kiinteistöllä on 1967 valmistunut 44 m² vapaa-ajan asunto, 1950 valmistunut 28 m² vapaa-ajan asunto ja 1968 valmistunut 11 m² saunarakennus. Kiinteistö on pinta-alaltaan n. 4100 m². Eliaankolo-kiinteistöllä on rekisterin perusteella 1968 valmistunut 18 m² talousrakennus. Kiinteistö on pinta-alaltaan n.13950 m².

Asemapiirroksen perusteella rakennuspaikalla on ennestään saunarakennus n. 12 m², vapaa-ajan asunto 38 m², joka on nyt tarkoitus muuttaa vierasmajaksi. Lisäksi on kylmä varastorakennus/katos sekä 40 m² vapaa-ajan asunto, joka on tarkoitus purkaa.

Suojelutilanne

Kiinteistöille ei kohdistu suojelukohteita. Espoo- Salo -oikorata on suunniteltu vajaan 500 metrin etäisyydelle.

Kaavallinen tilanne ja muut poikkeamisen edellytykset

Maakuntakaava

Kiinteistöllä on voimassa Salon seudun maakuntakaava, joka on vahvistettu 12.11.2008. Kiinteistön kaavamerkintä on maa- ja metsätalousvaltainen alue (M). Merkinnällä osoitetaan pääasiassa maa- ja metsätaloustalouden tarkoitettuja alueita, joita voidaan käyttää myös jokamiehen oikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn. Alueita voidaan käyttää harkitusti myös haja-asutusluonteiseen pysyvään tai loma-asutukseen.

Suunnittelumääräyksen mukaan olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti haittaamatta sekä maise- ma- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asumista ja erityislainsäädännön ohjaamana myös muita toimintoja.

Loma-asutuksen mitoituksessa kiinteistöt kuuluvat 3 osa-alueeseen, jonka mukaan mitoitus on 3-5 lay/km ja vapaata rantaa 50 %.

Rakennusjärjestys

Salon kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.6.2010. Rakennusjärjestyksen mukaan ranta-alueella rakennuspaikalla saa olla enintään yksiasuntoinen enintään kaksikerroksinen loma-asunto, jonka kerrosala saa olla enintään 120 m². Saunarakennuksen kerrosala saa olla enintään 30 m² ja talousrakennusten yhteensä enintään 40 m². Muun kuin saunarakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 20 m ja vastaavasti enintään 30 m²:n suuruisen saunarakennuksen vähintään 10 m. Samalla rakennuspaikalla saa olla enintään 4 rakennusta. Rakennuspaikan vähimmäiskoko on 4000 neliometriä.

Rakennusjärjestysehdotus

Valmisteilla olevan uuden rakennusjärjestysehdotuksen mukaan ranta-alueella rakennusten yhteenlaskettu kokonaiskerrosala saa olla enintään 200 m². Yli 120 m² rakennukset on sijoitettava yli 30 metrin etäisyydelle rannasta.

Poikkeamisen edellytykset 171 §

Poikkeaminen ei saa:

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

Hakijan tarkoituksena on rakentaa 125 m² vapaa-ajan asuinrakennus. Vapaa-ajan asunto on sijoitettu asemapiirroksen noin 54 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Hankkeen yhteydessä on tarkoitus muuttaa 38 m² vapaa-ajan asunnon käyttötarkoitus vierasmajaksi sekä purkaa toinen vanhoista vapaa-ajan asunnoista. Rakennuspaikalla on ennestään 12 m² rantasauna ja 18 m² kylmä varastorakennus/katos.

Kiinteistöjen kokonaispinta-ala on yhteensä n. 1,8 ha. Haukkamäestä ja Eliaankolosta on käytännössä muodostunut aiemman rakentamisen seurauksena yksi isokokoinen omarantainen lomarakennuspaikka. Näin ollen voidaan hyväksyä tavanomaista suurempi vapaa-ajan asunto 125 m², joka on myös sijoitettu etäämmälle rantaviivasta n. 54 metrin päähän. Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeudeksi muodostuu yhteensä n. 193 m². Uuden rakennusjärjestyksen mukainen kokonaisrakennusoikeus ja sijoittelu noudattaa rakennusjärjestystä. Hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

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

3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Kiinteistöillä 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.

Kiinteistöillä on ennestään kaksi vanhaa vapaa-ajan asuntoa, joista toinen on tarkoitus muuttaa 38 m² vierasmajaksi ja toinen purkaa. Uudisrakennuksena rakennetaan 125 m² vapaa-ajan asuinrakennus. Vapaa-ajan asunto on sijoitettu n. 54 metrin päähän rantaviivasta. Suunniteltu rakentaminen noudattaa rakennusjärjestystä. Kiinteistöjä tulkitaan tämän poikkeamisen yhteydessä yhtenä rakennuspaikkana. Alueella ei ole keskitettyä vesihuoltoa, joten lähtökohtaisesti ne tullaan järjestämään kiinteistökohtaisesti. Pääsytie on valmiina. Rakentaminen 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 rakentaa enintään 125 m² vapaa-ajan asunto kiinteistöille Haukkamäki 734-725-1-166 ja Eliaankolo 734-725-1-294. Kettulaan Suomensjärvelle. Vapaa-ajan asunto on sijoitettava asemapiirroksen mukaisesti noin 54 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Poikkeamisen ehtona on, että vanha vapaa-ajan asunto tulee purkaa viimeistään loppukatselmukseen mennessä ja toisen vapaa-ajan asunnon 38 m² käyttötarkoitus on muunnettava vierasmajaksi.

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.