

Poikkeaminen, Muurla 734-662-3-1

4885/10.03.00.03/2020

Kaupunkikehityslautakunta 26.01.2021 § 15

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

Hakemus ja hanke

██████████ hakee poikkeamista aikomuksenaan rakentaa asuinrakennus ja siihen liittyviä talousrakennuksia. Poikkeamista haetaan kiinteistölle Järvenranta 734-662-3-1, Ylisjärven rantavyöhykkeelle Muurlaan. Kiinteistöllä ei ole voimassa asemakaavaa eikä oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

Hakijan tarkoituksena on rakentaa ½ II -kerroksisen 250 k-m²:n asuinrakennus, yksikerroksinen 30 k-m²:n saunarakennus sekä yksikerroksinen 20 k-m²:n talousrakennus. Kiinteistön kokonaisrakennusoikeudeksi muodostuisi 300 k-m².

Hakijan perustelut

Ostin tontin 2018 tarkoituksenaan rakentaa olemassa olleen luvan mukainen asuinrakennus, mutta hankkeen viivästyessä poikkeuslupa ehti mennä vanhaksi. Nyt haenkin poikkeuslupaa uudelleen, jotta rakentaminen on myöhemmin mahdollista.

Tarkoitus on rakentaa nykyaikaisia menetelmiä ja materiaaleja käyttäen energiatehokas asuinrakennus, joka täyttää normit ja määräykset ja tulee luontevaksi osaksi maisemaa. Koska tarkkoja suunnitelmia ei vielä ole ja ne tullaan aikanaan esittämään varsinaista rakennuslupaa hakiessa, näin ensimmäisessä poikkeuslupa-vaiheessa haluaisimme käyttää samaa kuvaa, jolla poikkeuslupa haettiin 2018. Lopulliset suunnitelmat tulevat pohjautumaan kuitenkin rakennusten sijainnin osalta tähän asemapiirrokseen.

Naapurien kuuleminen

Kaupunki on kuullut kirjeitse naapurin ██████████. Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa.

Kaupunki omistaa kiinteistön ██████████ ja on siten yksi kuultavista naapureista. Kaupungilla ei ole naapurina huomautettavaa poikkeamisen johdosta.

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.

Lausunnot ja aiempi päätöksenteko

Poikkeaminen 15.5.2018

Kaupunkikehityslautakunta on 15.5.2018 kokouksessaan myöntänyt kiinteistölle poikkeamispäätöksen. Poikkeamispäätös on mennyt vanhaksi ja nyt lupaa haetaan uudestaan samoilla ehdoilla.

Poikkeaminen 21.4.2015

Kaupunkisuunnittelulautakunta antoi puoltavan lausunnon kokouksessaan 21.4.2015 Varsinais-Suomen elinkeino-liikenne- ja ympäristökeskukselle. Varsinais-Suomen elinkeino-liikenne- ja ympäristökeskus kuitenkin hylkäsi päätöksellään 6.11.2015, Nro 44AK, Dnro VARELY/2371/2015.

Emätilatarkastelu

Tilan Pyymäki (RN:o 3:127) emätila on Lehtimäki (RN:o 3:86 rekisreöity 14.2.1968, lakannut 28.1.1970). Emätilasta on muodostunut nykyisen tilan RN:o 3:127 lisäksi kaksi rantaan ulottuvaa tilaa (RN:ot 3:87, 3:99) ja kolme vähän etäämmälle sijoittuvaa tilaa (RN:ot 3:91, 3:97 ja 3:98). Emätilan rantaviiva on muodostunut neljästä osasta ollen yhteensä noin 650 metriä. Tämän rantaviivan perusteella emätilan alueelle voisi sijoittua enintään $0,65 \text{ km} \times 5 \text{ lay/km} = 3,25$ loma-asuntoyksikköä.

Kaavoituksellisesti tilan rakennusoikeuden katsotaan kuitenkin perustuvan ennen kaikkea Salon kaupungille siirtyneen tilan 734-662-3-127 rakennusoikeuteen. Tämä tila on rekisteröity jo 1951-luvulla, jolloin sen on katsottu olevan itsenäinen rakennuspaikka. Poikkeamisessa kyseessä siis on rakennusoikeuden siirto sellaiseen paikkaan, joka soveltuu tulevaan kaavoitukseen paremmin.

Rakennuspaikka ja nykytilanne

Kiinteistö sijaitsee Muurlassa Ylisjärven rantavyöhykkeellä. Kiinteistö on pinta-alaltaan n. 2554 m² ja omaa rantaviivaa sillä on yhteensä n. 40 m. Maastollisesti kiinteistö laskee voimakkaasti Ylisjärven rantaa kohden. Kiinteistölle on valmiina tieyhteys. Vesihuolto on tarkoitus järjestää aluksi kiinteistökohtaisesti ja myöhemmin liittää kaupungin verkostoon.

Kiinteistö rajoittuu idässä Ylisjärveen, pohjoisessa rakennettuun yksityisomistuksessa olevaan lomarakennuskiinteistöön ja muilta rajoiltaan kaupungin omistamaan kiinteistöön.

Salo - Lohja ratalinja on merkitty n. 1,5 km etäisyydelle kiinteistön eteläpuolelle.

Suojelutilanne

Kiinteistö sijoittuu Kiskonjoen-Perniönjoen valuma-alueelle, joka on suojeltu. Lisäksi kiinteistö sijoittuu maakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle.

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 metsätaloustalouteen tarkoitettuja alueita, joita voidaan käyttää myös jokamiehenoikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn. Alueita voidaan käyttää harkitusti myös haja-asutusluonteiseen pysyvään tai loma-asutukseen. Suunnittelumääräys: Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti haittaamatta sekä maisema- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asumista ja erityislainsäädännön ohjaamana myös muita toimintoja.

Kiinteistö sijoittuu maakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle. Suunnittelumääräyksen mukaan suunnitelmien ja toimenpiteiden tulee alueella olla maiseman arvoja turvaavia ja edistäviä. Rakentamisen tulee kohdistua aukeamien reunoille olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen. Suunnittelu- ja rakentamistoimenpitein tulee edistää peltojen, niittyjen ja muiden avoimien maisematilojen säilymistä.

Mitoitusalue on 3, jonka mukaan mitoitus on 3-5 lay/km ja vapaata rantaa 50%.

Rakennusjärjestys

Salon rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.6.2010. Rakennuspaikan vähimmäiskoko asemakaavan ulkopuolella on 4 000 m². Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen, jossa on enintään kaksi tai kolme kerrosta ilman ullakkoa ja jonka kerrosala on enintään 400 k-m². Rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa sen käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia. Rakennuspaikalle rakennettavaksi sallittu kerrosala saa olla enintään 15 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Asunnon alimman lattiatason tulee olla vähintään 1,5 m keskivedenkorkeuden yläpuolella, kun ylävesiraja ei ole tiedossa. Muun kuin saunarakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 20 m ja vastaavasti enintään 30 m²:n suuruisen saunarakennuksen vähintään 10 m.

Poikkeamisen edellytykset 171 §

Poikkeaminen ei saa:

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

Hakija on anonut saada rakentaa kiinteistölle ½II-kerroksisen 250 k-m²:n asuinrakennuksen, yksikerroksisen 30 k-m²:n saunarakennuksen sekä yksikerroksisen 20 k-m²:n talousrakennuksen. Kiinteistön kokonaisrakennusoikeudeksi muodostuisi yhteensä 300 k-m². Rakentamisen määrä noudattaa rakennusjärjestystä. Rakennukset on myös sijoitettu asemapiirroksen rakennusjärjestyksen rantaetäisyyksien mukaisesti.

Rakennuspaikka ei täytä rakennusjärjestyksen rakennuspaikan vähim-

mäiskokoa (4 000 m²). Rakennuspaikka on kooltaan (n. 2554 m²) ja siinä verrattavissa tyypilliseen asemakaavoissa esitettyyn omakotitalon rakennuspaikan pinta-alaan. Poikkeamiseen rakennusjärjestyksen rakennuspaikan pinta-alavaatimuksesta ei nähdä estettä.

Ylisjärven ranta-alueelle on tarkoitus laatia asumistarkoitukseen painottuva asemakaava. Ylisjärven asemakaavan laatiminen on mainittu vuoden 2021 kaavoituskatsauksessa ja kaavatyö on tarkoitus käynnistää loppuvuodesta 2021. Tulevassa asemakaavassa kiinteistö voidaan osoittaa pientalon rakennuspaikkana. Hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Kiinteistö sijoittuu Kiskonjoen-Perniönjoen valuma-alueelle. Aluerajaus on laaja eikä rakennushankkeella ole merkittävää haittaa siihen. Kiinteistön hulevesien käsittely on kuitenkin suunniteltava ja toteutettava huolellisesti eikä niistä saa aiheutua haittaa naapurikiinteistöille. 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.

Kaupungin tarkoituksena on asemakaavoittaa Ylisjärven ranta-alueelle uusi asuinalue. Alueen yleisilme tulee siis tulevaisuudessa muuttumaan pientalovaltaiseksi alueeksi. Näin ollen asuinrakennus ja talousrakennukset olisivat luonnollinen osa tulevaa uutta asuinalueetta. Rannan puustoa tulee pyrkiä säilyttämään rakentamisen yhteydessä.

Vesihuolto on mahdollista aluksi ratkaista kiinteistökohtaisin järjestelmin ja Ylisjärven asuinalueen toteutusvaiheessa liittyä kunnalliseen verkostoon. Rakentamisen määrä ja rantaetäisyydet noudattavat rakennusjärjestystä. 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 ½ II -kerroksisen 250 k-m²:n asuinrakennuksen, yksikerroksisen 30 k-m²:n saunarakennuksen sekä yksikerroksisen 20 k-m²:n talousrakennuksen rakentamiseksi kiinteistölle Järvenranta 734-662-3-1 Ylisjärven rantavyöhykkeelle Muurlaan.

Rakennuslupaa tulee hake kahden vuoden kuluessa tämän päätöksen voi-

maantulosta.

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

Päätös:

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.