

**Poikkeaminen, Laidike 734-729-4-83 ja -4-84**

36/10.03.00.03/2021

Kaupunkikehityslautakunta 26.01.2021 § 16

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

**Hakemus ja hanke**

██████████ on hakenut lupaa saada käyttää vapaa-ajan asuinrakennuksen rakennuspaikkaa pysyvän asunnon rakennuspaikkana. Poikkeaminen koskee kahta erillistä rakennuspaikkaa kiinteistöjä Tiainen 734-729-4-83 ja Varpunen 734-729-4-84 Laidikkeen kylässä Suomenselällä.

Alueella on voimassa ranta-asemakaava ja molemmat kiinteistöt on osoitettu loma-asunnon rakennuspaikkoina (RH-1).

**Hakijan perustelut**

Muutosluvan hakeminen oli esillä jo rakennuslupavaiheessa, mutta silloin kunnan rakennusviranomaiset arvioivat, että muutos saattaisi viivästyttää rakentamisen aloittamista n. 6 kuukaudella. Koska talotoimittajien ja rakennusurakoitsijoiden kanssa oli jo tuolloin aiesopuksissa aikataulut sovitettu, päädyimme tuolloin normaaliin lupaprosessiin.

Kumpikin asunto on jo alun perin suunniteltu ja rakennettu ympärisvuotiiseen asumiseen soveltuviksi ja vakinaiseen liittyvien rakennusmääräysten mukaisesti. Pinta-alaltaan 97 m<sup>2</sup>:n rakennuksissa on 2 mh, oh, k, s, kph, khh, vh, wc. Ne ovat korkeatasoisesti sekä energiatehokkaasti rakennettu- ja hyvin varusteltuja (mm. tehokas lämmön talteenotto, varaava takka, ilmanlämpöpumppu, hulevesien viemärointi sekä puhelin- ja nettikaapelointi).

Alueella kattava 8 kiinteistön yhteinen viemärointi ja jätevesien puhdistus- ja käsittelyjärjestelmä sekä vesijohtoverkko juomavedelle. Kyseisen kaava-osa-alueen kahdeksasta kiinteistöstä kahdella on jo vakituinen asunto ja lähialueella on vanhastaankin pysyvää asutusta.

**Naapurien kuuleminen**

Hakija on kuullut seuraavat naapurit: ██████████. Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta. Kiinteistö ██████████ on edellä mainittujen yhteisomistuksessa ja katsotaan siten myös kuulluksi.

**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**

Rakennus- ja huoneistorekisterin perusteella kiinteistö Tiainen on pinta-alaltaan n. 860 m<sup>2</sup> ja sillä on vuonna 2011 valmistunut 97 m<sup>2</sup> vapaa-ajan asunto.

Kiinteistö Varpunen on pinta-alaltaan n. 890 m<sup>2</sup> ja sillä on vuonna 2011 valmistunut 97 m<sup>2</sup> vapaa-ajan asunto.

Kiinteistöillä ei ole omaa rantaviivaa, mutta niillä on osuus omarantaiseen yhteiskäyttöalueeseen, jolle on osoitettu rakennusala saunarakennuksille rannan tuntumaan. Rakennuspaikoilta on matkaa Suomusjärven Kitulan palveluihin n. 11 kilometriä ja Salon keskustaan n. 40 kilometriä.

### **Asian aiempi käsittely**

Kaupunkikehityslautakunta käsitteli 24.6.2014 kokouksessaan molempia kiinteistöjä 734-729-4-83 ja -4-84 koskevat käyttötarkoituksen muutospoikkeamiset. Kaupunkisuunnittelulautakunta myönsi poikkeamispäätökset, mutta Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus valitti tehdyistä päätöksistä ja päätökset kumoutuivat. ELY:n näkemyksen mukaan asia olisi tullut tutkia kaavan muutoksella.

### **Lausunnot**

Poikkeamishakemuksesta ei ole pyydetty virallisia lausuntoja. Ympäristönsuojelun kanssa on kuitenkin käyty kyseisestä hankkeesta sähköpostikeskustelua.

Naapurustossa aiemmin käsitellyn poikkeamisen yhteydessä ympäristönsuojelu totesi mm. seuraavaa; *Saatujen tietojen mukaan alueella on kahdeksan kiinteistön yhteinen jätevesijärjestelmä. Järjestelmä on hyväksytty Suomusjärven rakennuslautakunnassa 29.12.2004. Järjestelmässä on kolme saostuskaivoa ja maasuodattamo.*

*Koska tarkempia tietoja järjestelmän mitoituksesta tai toiminnasta ei ole ollut lausunnonantohetkellä saatavilla, ei ole mahdollista lausua siitä, onko järjestelmä nykylainsäädännön mukainen. Periaatteessa kolmen saostuskaivon ja maasuodattamon järjestelmä on toimiva ratkaisu, koska se ei ole herkkä kuormituksen vaihtelulle ja toimii ympäri vuoden ilman sähköä.*

*Jos alueella jo oleva jätevesijärjestelmä ei täytä nykylainsäädännön vaatimuksia tai se ei toimi, se on korjattava. Jätevesijärjestelmä otetaan ympäristönsuojelun valvontaan.*

*Jätevesien käsittely kuitenkin on mahdollista järjestää toimivaksi myös vaihtoisesti asutulle kiinteistölle, joten ympäristönsuojelulla ei ole poikkeamishakemukseen tämän osalta huomautettavaa.*

## **Suojelutilanne**

Kiinteistöt sijoittuvat Kiskonjoen-Perniönjoen suojellun valuma-alueen rajaukselle sekä valtakunnallisesti arvokkaalle kallioalueelle. Kyseessä on arvoluokan 3 kallioalue (Puiretinmäki), joka on maisemallisesti hyvin merkittävä. Kallioalueella kasvaa myös arvokasta ja monipuolista kasvillisuutta. Salo-Lohja -ratalinjavarauksena on suunniteltu rakennuspaikkojen pohjoispuolelle n. 2 kilometrin etäisyydelle.

## **Kaavallinen tilanne ja muut poikkeamisen edellytykset**

### Ranta-asemakaava

Alueella on voimassa 16.5.1973 vahvistettu ranta-asemakaava. Kiinteistöjen kaavamerkintä on loma-asuntoalue (RH-1). Loma-asuntoalueella (RH-1) sijaitsevien rakennuspaikkojen rakennusoikeus on 120 m<sup>2</sup>. Kaavassa sallitaan kaksi loma-asuntoa/kaavan rakennuspaikka, ratkaisutavoissa, materiaalivalinnoissa ja värityksessä on noudatettava yhtäläisyyttä alueittain, vesi- ja jätehuolto kunnan ohjeiden mukaan ja luonnon erityisominaisuudet huomioitava tarkoin.

Rakennuspaikoille on lisäksi osoitettu oikeus yhteiskäyttöalueeseen (RH-2), joka tarkoittaa yhteiskäyttöaluetta (RH-1) korttelinosan rantasauna- ja muuta rantailua varten. Rakennusoikeus on 10 m<sup>2</sup> x yhteiskäyttösaunoihin oikeutettujen loma-asuntojen lukumäärä, 1 asunto yhteiskäyttöalueen hoitohenkilöstöä varten kuitenkin enintään 100 m<sup>2</sup>, vesi- ja jätehuolto kunnan ohjeiden mukaan, luonnon erityisominaisuudet huomioitava tarkoin rakennusmassojen suunnittelussa ja sijoittelussa.

## **Poikkeamisen edellytykset 171 §**

Poikkeaminen ei saa:

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

Molemmille rakennuspaikoille on rakennettu 97 m<sup>2</sup> vapaa-ajan asunnot, jotka hakijan mukaan täyttävät vakituisten asunnon kriteerit. Molemmat rakennukset on liitetty alueen omaan jätevesijärjestelmään. Rakennuspaikat ovat kooltaan pienehköjä ja verrattavissa kuntien asemakaavoitettujen taajamien rakennuspaikkoihin. Rakennuspaikoilla on oikeus hyödyntää viereistä yhteiskäyttöaluetta mm. saunan, venepaikkojen ja laitureiden rakentamisen muodossa. Rakennuspaikat on osoitettu alueelle suunnitelmallisesti, joten kaavoitusteknisesti arvioiden rakennuspaikkojen muuttuminen AO -rakennuspaikoiksi ei sinänsä aiheuta haittaa kaavoitukselle tai kaavan toteuttamiselle. Suomusjärven palvelut on saavutettavissa melko hyvin n. 11 kilometrin etäisyydellä rakennuspaikoista. Samalle ranta-asemakaava-alueelle on jo aiemmin syntynyt pysyvää asumista. Hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Rakennuspaikat sijoittuvat Kiskonjoen-Perniönjoen valuma-alueelle sekä

valtakunnallisesti arvokkaalle kallioalueelle. Käyttötarkoituksen muutos loma-asumisesta pysyvään ei aiheuta merkittävää haittaa näihin, sillä rakennukset on jo rakennettu. Hanke ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Kummallakaan rakennuspaikalla ei sijaitse rakennetun ympäristön suojelekohteita. Hanke ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Rakennuspaikoille ei haeta lisärakentamista tämän käyttötarkoituksen muutospoikkeamisen yhteydessä. 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 saada käyttää vapaa-ajan asuinrakennuksen rakennuspaikkoja pysyvän asunnon rakennuspaikkoina kiinteistöillä Tiainen 734-729-4-83 ja Varpunen 734-729-4-84 Laidikkeen kylässä Suomusjärvellä.

Rakennuslupaa tulee hakea kahden vuoden kuluessa tämän päätöksen voimaantulosta.

Maksu kaupunkikehityslautakunnan myöntämästä käyttötarkoituksen muutoksesta ranta-alueella on 1155 € ja kielteinen 285 € kaupunkikehityslautakunnan 8.10.2019 § 198 hyväksymän taksan mukaisesti. Poikkeamispäätös koskee kahta erillistä rakennuspaikkaa, jolloin maksu on kaksinkertainen.

Päätös:

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Merkittiin, että Timo Alhoke poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen klo 18.25.