

**Poikkeaminen, Vartsala 734-537-6-40**

3652/10.03.00.03/2018

Kaupunkikehityslautakunta 13.04.2021 § 88

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

**Hakemus ja rakennushanke**

██████████ on hakenut poikkeamista tilalle Aunen metsä 734-537-6-40. Hakijoiden tarkoituksena on muodostaa kaksi uutta rakennuspaikkaa ja lohkoa ne myöhemmin omiksi kiinteistöiksi. Kummallekin rakennuspaikalle on tarkoitus rakentaa enintään 120 m2 vapaa-ajan asunto, 30 m2 saunarakennus ja 40 m2 talousrakennus.

**Hakijoiden perustelut**

Hakijat ovat esittäneet hakemuksensa tueksi seuraavia perusteluita: Halikon kunnan on aikoinaan ollut tarkoitus kaavoittaa kyseiset kaksi rakennuspaikkaa, mutta kaavoitustyö on jäänyt kesken. Rakentaminen ei aiheuta haittaa alueella olemassa olevalle rakennuskannalle. Rakentamista ei voida tulkita merkittäväksi. Rakentamisesta ei aiheudu haittaa ympäröivälle luonnolle. Rakentaminen ei aiheuta haittaa alueella olemassa olevalle rakennuskannalle.

**Naapurien kuuleminen**

Kaupunki on kuullut kirjeitse seuraavat naapurit: ██████████. Naapureilta ei tullut muistutuksia määräaikaan mennessä.

**Esityslistan liitteet**

- ympäristökartta
- asemapiirros

**Rakennuspaikka**

Tila sijaitsee Vartsalansaassa ja sen kokonaispinta-ala on n. 5,6 ha. Tilalla ei sijaitse entuudestaan rakennuksia. Hakijoiden tarkoituksena on muodostaa kaksi uutta lomarakennuspaikkaa, jotka on tarkoitus lohkoa myöhemmin erillisiksi kiinteistöiksi. Lähtökohtaisesti vesihuolto järjestetään kiinteistökohtaisesti.

**Kaavallinen tilanne, muu maankäyttö ja rakentamista ohjaavat määräykset**

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Salon seudun maakuntakaava, joka on vahvistettu 12.11.2008. Kaavamerkintä on maa- ja metsätalousvaltainen alue (M). Merkinnällä osoitetaan pääasiassa maa- ja metsätaloukseen tarkoitett-

tuja 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 maisema- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asumista ja erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.

Lisäksi alue on maiseman kannalta tärkeä. Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti arvokkaat maisema-alueet. Suunnittelumääräyksen mukaan suunnitelmien ja toimenpiteiden alueella tulee 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.

Loma-asutuksen mitoituksessa Vartsalansaari kuuluu osa-alueeseen 2, jonka mukaan 5-7 lay/km ja vapaata rantaa 40 %.

#### Yleiskaava

Tilan alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

Tila kuuluu kuitenkin Halikon kunnanvaltuuston 14.11.1994 hyväksymän yleiskaavan alueeseen, jonka lääninhallitus jätti vahvistamatta mm. Vartsalansaaren osalta. Vahvistamatta jätetyssä kunnanvaltuuston hyväksymässä kaavassa tilalle on merkitty kaksi uutta loma-asunnon rakennuspaikkaa. Vahvistamatta jättäminen perustui silloin voimassa olleeseen seutukaavaan, minkä vastainen Vartsalansaaren yleiskaava oli. Seutu- ja maakuntakaavaa on sittemmin muutettu siten, että poikkeamiset eivät enää ole maakuntakaavan vastaisia. Lomarakennuspaikat ovat omarantaisia.

#### **Rakennusjärjestys**

Salon kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.2.2021. Rakennuspaikan vähimmäiskoko on 4 000 neliometriä. Rakennusoikeus on enintään 5 % rakennuspaikan pinta-alasta jakautuen siten, että loma-asunnon kerrosala saa olla enintään 120 m<sup>2</sup>, rantasaunan kerrosala saa olla enintään 30 m<sup>2</sup> ja talousrakennukset yhteensä enintään 50 m<sup>2</sup>. Rakennusten lukumäärä saa olla enintään neljä.

Rantaetäisyydet mitataan keskiveden mukaisesta rantaviivasta. Enintään 30 m<sup>2</sup> rantasauna tulee sijoittaa vähintään 10 metrin päähän rantaviivasta. Enintään 120 m<sup>2</sup> vapaa-ajan asunto tulee sijoittaa vähintään 20 metrin etäisyydelle rannasta. Alle 30 m<sup>2</sup> talousrakennukset tulee sijoittaa 20 metrin etäisyydelle ja vastaavasti sitä suuremmat talousrakennukset 30 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

#### **Suojelutilanne**

Tila sijaitsee arvokkaalla maisema-alueella.

#### **Toimivalta asiassa**

Toimivalta asiassa on kaupunkikehityslautakunnalla 1.4.2016 voimaantul-

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

### **Poikkeamisen edellytykset 171 §**

Poikkeaminen ei saa:

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

Hakijoiden aikomuksena on muodostaa kaksi uutta lomarakennuspaikkaa Vartsalansaareen. Tarkoituksena on rakentaa kummallekin rakennuspaikalle enintään 120 m<sup>2</sup> loma-asunto, 30 m<sup>2</sup> saunarakennus ja 40 m<sup>2</sup> talourakennus. Suunniteltu rakentamisen määrä noudattaa rakennusjärjestyksiä. Vapaa-ajan asunnot on sijoitettu n. 25 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Talourakennuksien sijoittelussa on rakennuslupavaiheessa huomioitava myös riittävät rantaetäisyydet.

Rakennuspaikat on sijoitettu asemapiirroksessa vahvistamatta jätetyn yleiskaavan mukaisesti. Rakennuslupavaiheessa on asemapiirrosta kuitenkin täydennettävä siten, että siihen merkitään molempien rakennuspaikkojen rajat. Rakennuspaikan vähimmäiskoko on rakennusjärjestyksen mukaan 4 000 neliometriä. Rakennuspaikkojen rajojen muodostamisessa tulee myös huomioida, että rakentamiselta vapaaksi jäävä rannanosuus jää riittäväksi. Hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Kiinteistöllä ei ole tiedossa erityisiä luontokohteita. 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.

Tila sijaitsee arvokkaalla maisema-alueella. Uudisrakennuksien on sopeuttava luonnonympäristöön kokonsa, muotonsa, ulkomateriaaliensa ja väriensä sekä julkisivujen jäsenyyksen suhteen. Jätevesien käsittelyssä tulee noudattaa voimassa olevia säädöksiä. Hanke ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Kaupunkikehitysjohdaja:

Kaupunkikehityslautakunta päättää edellä mainituin perustein hyväksyä MRL:n 171 §:n mukaisen poikkeamisen muodostaa kaksi uutta vapaa-ajan

asunnon rakennuspaikkaa tilalle Aunen metsä 734-537-6-40.

Molemmille rakennuspaikoille voidaan rakentaa vapaa-ajan asunto kerrosalaltaan enintään 120 m<sup>2</sup>, saunarakennus enintään 30 m<sup>2</sup> ja talousrakennus enintään 40 m<sup>2</sup>. Rakennusten etäisyyksissä tulee noudattaa rakennusjärjestystä. Hankkeiden selkeyttämistä varten on rakennuslupaa haettaessa rajattava asemapiirroksessa molemmille rakennuspaikoille omat, vähintään 4000 m<sup>2</sup>:n suuruiset rakennuspaikat/määräalat. Rakennuspaikojen rajojen muodostamisessa tulee myös huomioida, että rakentamiselta vapaaksi jäävä rannanosuus jää riittäväksi.

Maksu kaupunkikehityslautakunnan myöntämästä poikkeamispäätöksestä uusi rakennuspaikka ranta-alueella on 1155 € (kielteinen 285 €) kaupunkikehityslautakunnan 8.10.2019 § 198 hyväksymän taksan mukaisesti. Poikkeamispäätös sisältää kaksi uutta rakennuspaikkaa, joten hinta veloitetaan kahdesta uudesta lomarakennuspaikasta.

Rakennuslupaa on haettava kahden vuoden kuluessa tämän päätöksen voimaantulosta.

Päätös:

Kaupunkikehitysjohtaja täydensi valmistelua seuraavasti:

Lautakunnalle on esityslistan lähettämisen jälkeen toimitettu intraan seuraava tieto naapurikiinteistön jättämästä huomautuksesta:

Naapurikiinteistön 734-537-6-35 omistaja jätti huomautuksen poikkeamisesta.

#### Naapurin huomautus

Jos kyseiset tontit muutetaan rakennusluvallisiksi, mitä reittiä mahdolliset rakentajat käyttävät päästäkseen tonteille?

Olen ruopannut itselleni väylän mökkirantaani ja toivoisin että väylä jäisi vain minun käyttööni. Naapuritonteille tulisi mielestäni olla oma väylä ruopattuna.

Toki voi olla, että asia koskee ennemmin rakennusvaihetta, mutta halusin tuoda asian heti esille.

Tämän lisäksi toivon, että tonteille raivatut tiet merkataan piirustuksiin rasiiteiksi. Minun tontilta kulkeminen on mahdotonta ilman rasiitetietä. Kaksi rasiitetietä on merkattu minulle kuuluvaksi. Minun kiinteistölle kuuluu myös rasite talousvesikaivo, toivon että se merkataan myös piirustuksiin.

#### Vastine

Huomautukset eivät sinänsä koske itse poikkeamisen sisältöä.

Rakennuslupavaiheessa voidaan asemapiirrokseseen lisätä rasiitetiet sekä talousvesikaivo. Ruoppausasia toimitetaan myös hakijoiden tiedoksi.

Kaupunkikehityslautakunta merkitsi tiedoksi valmistelun lisäyksen ja hyväksyi päätösehdotuksen.

