

Poikkeaminen, Paatelmaa 734-506-1-7

798/10.03.00.03/2021

Kaupunkikehityslautakunta 13.04.2021 § 89

Valmistelijat: yleiskaavapäällikkö Timo Alhoke, timo.alhoke@salo.fi, p. 044 778 5113 ja maankäyttöinsinööri Lotta Pelto-Timperi, lotta.pelto-timperi@salo.fi, p. 044 778 5111

Hakemus ja hanke

██████████ hakevat poikkeamista saunan rakennusoikeudesta kiinteistölle Rintala 734-506-1-7 Paatelmaan kylään Angelniemelle. Hakijoiden tarkoituksena on purkaa vanha talousrakennus ja rakentaa tilalle uusi 30 m² saunarakennus. Halikon rantayleiskaavan lomarakennuspaikan saunan rakennusoikeus on enintään 20 m². Lisäksi hanke tulee käsitellä poikkeamisena, koska rakennuspaikka ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain 116 § mukaista vähimmäiskokoa 2 000 m².

Hakijoiden perustelut

Poikkeaminen vaaditaan, että saisi rakentaa pinta-alaltaan entistä vastaavan uuden piharakennuksen. Entinen rakennus ei ole kunnostuskelpoinen. Kiinteistölle tarvitaan asukkaalle kunnollinen peseytymismahdollisuus sekä varasto- ja kodinhoitotilaa. Ei haittaa mitään ja maisemalliset arvot paranevat siistin rakennuksen myötä. Samalla myös kiinteistön jätevesien käsittely paranee. Nykyisin kantovesi. Piirustuksia ei vielä ole, mutta lupaehtojen mukaisesti rakennukseen suunnitellaan pieni löylyhuone, peseytymistila sekä varasto- ja kodinhoituhuone.

Naapurien kuuleminen

Hakijat ovat kuulleet naapurin ██████████. Naapurilla ei ole ollut huomautettavaa. Hakijoiden omistuksessa on myös kiinteistö ██████████.

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

Kiinteistö ei ole omarantainen, mutta se sijaitsee rantavyöhykkeellä Angelniemellä. Kiinteistön pinta-ala on noin 1720 m². Rakennus- ja huoneistorekisterin perusteella kiinteistöllä on 95 k-m² asuinrakennus, joka on valmistunut 1954. Lähtökohtaisesti vesihuolto järjestetään kiinteistökohtaisesti.

Suojelutilanne

Kiinteistölle ei kohdistu erityisiä luontokohteita.

Kaavallinen tilanne ja muut poikkeamisen edellytykset

Yleiskaava

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

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

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

Rakennusjärjestys

Salon rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.2.2021. Määräyskohdan 7.2 mukaan saunan kerrosala saa olla enintään 30 m².

Poikkeamisen edellytykset 171 §

Poikkeaminen ei saa:

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

Rakennuspaikalla on rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan 95 m² asuinrakennus. Halikon rantayleiskaavassa kiinteistö on osoitettu lomarakennuspaikkana (RA). Hakijoiden tarkoituksena on purkaa vanha n. 34 m² talousrakennus ja rakentaa korvaavasti uusi pihasauna, joka sisältäisi pienen löylyhuoneen, peseytymistilan sekä varastotilaa ja kodinhoitohuoneen. Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeudeksi muodostuisi 125 m². Kiinteistö on nykyisin asuinkäytössä, jolloin 5 m² rakennusoikeuden ylitys ei katsota olevan merkittävä. Kaupungin rakennusjärjestyksessä kaavoittamattomien rakennuspaikkojen saunan rakennusoikeudeksi on määritelty enintään 30 m². Halikon rantayleiskaavassa määritelty (20 m²) saunan rakennusoikeus on verrattain pieni, joten poikkeamisen myöntäminen on perusteltua yhdenvertaisuusnäkökulmasta tarkasteltuna. Hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Kiinteistölle ei kohdistu erityisiä luontokohteita. Hanke ei vaikeuta luonnon-suojelun tavoitteiden saavuttamista.

3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Museon informaatioportaalin mukaan Rintalan päärakennus on arvioiden mukaan rakennettu v.1949-54 ja se on rakennusajankohdalleen hyvin tyyppillinen rakennus. Inventoinnissa on mainittu, että päärakennus on rakennushistoriallisesti ja maisemallisesti arvokas. Uuden talousrakennuksen rakentamisessa on huomioitava, että se sopeutuu historiallisesti arvokkaaseen ympäristökokonaisuuteen. 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 purkaa vanha talousrakennus ja rakentaa sen tilalle uudisrakennuksena pihasauna. Rakennuspaikan kokonaisrakennus-oikeudeksi muodostuisi 125 m². 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 171 §:n mukaisen poikkeamisen rakentaa enintään 30 k-m² saunarakennuksen kiinteistölle Rintala 734-506-1-7 Paatelmaan kylään Angelniemelle. Ehtona on, että talousrakennus sopeutuu historiallisesti arvokkaaseen ympäristökokonaisuuteen. Lisäksi rakennuspaikalla oleva vanha talousrakennus tulee purkaa viimeistään loppukatselmukseen mennessä. Päätös sisältää samalla myös poikkeaminen MRL:n 116 §:n rakennuspaikan pinta-alaa koskevasta määräyksestä.

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.