

Poikkeaminen, Angela 734-443-1-20, 1-84

1219/10.03.00.03/2021

Kaupunkikehityslautakunta 13.04.2021 § 92

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

██████████ ovat hakeneet poikkeamista aikomuksenaan rakentaa 40 m² vierasmaja rakennuspaikalle, joka muodostuu kiinteistöistä Mäntyrinta 734-443-1-20 ja Suviranta 734-443-1-84 Angelan kylässä Angelniemellä. Alueella on voimassa Halikon rantayleiskaava, jossa ei ole erikseen mainintaa vierasmajan rakennusoikeudesta, lisäksi hankkeessa poiketaan kiinteistön kokonaisrakennusoikeudesta. Kiinteistöjen katsotaan hakemuksen ja yleiskaavan perusteella muodostavan yhden lomarakennuspaikan (RA).

Hakijoiden perustelut

Hakijat ovat perustelleet hanketta mm. seuraavasti: Tonteilta on purettu meidän toimesta v. 2000 asunto n. 80 m² (saman kokoinen asunto kuin naapuritontilla 734-446-1-13 on tällä hetkellä). Asunnot on omistanut aikoinaan sama henkilö. Lisäksi olemme purkaneet n. 50 m² sauna/puuvaja/va-rasto/puucee rakennuksen. Lisäksi ennen meitä tontilta purettu vanha rakennus, rakennettu -30 luvulla? Tilalle rakennettu v. 2001 mökki 96 m², sauna 20 m², ulkovarastokatos/ puucee/ klapi-vaja, grillikatos. Haemme vierasmaja 40 m² lupaa erikseen.

Naapurien kuuleminen

Hakijat ovat kuulleet seuraavat naapurit: ██████████
██████████. Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa.

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 kiinteistöllä Mäntyrinta on 96 m² vapaa-ajan asuinrakennus, 20 m² vapaa-ajan asuinrakennus ja 20 m² saunarakennus. Asemapiirroksen perusteella kiinteistöllä on vapaa-ajan asunto 96 m², rantasauna 20 m² ja näiden lisäksi asemapiirrokseseen on piirretty pienehkö talousrakennus, josta ei ole tarkempaa mainintaa. Toista

loma-asuntoa ei enää rakennuspaikalla ole. Asemapiirroksen tiedot perustunevat paikalla mitattuihin tietoihin. Lähtökohtaisesti kiinteistön vesihuolto järjestetään kiinteistökohtaisena. Tiedot ovat valmiina.

Suojelutilanne

Kiinteistöt sijoittuvat valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle.

Kaavallinen tilanne ja muut poikkeamisen edellytykset

Yleiskaava

Alueella on voimassa Halikon rantayleiskaava, joka on tullut voimaan 7.1.1998. Kiinteistöt muodostavat yhdessä yhden omarantaisen lomarakennuspaikan (RA). Rakennuspaikan rakennusoikeus on 120 k-m². Rakennuspaikalle saa sijoittaa yhden enintään 100 k-m² suuruisen loma-asunnon sekä yhden enintään 20 k-m² suuruisen saunarakennuksen. Mikäli enimmäisrakennusoikeutta (120k-m²) ei ylitetä saa rakennuspaikalle sijoittaa lisäksi kaksi talousrakennusta.

Loma-asunto tulee sijoittaa vähintään 50 metrin päähän rannasta ja saunarakennus tulee olla vähintään 10 metrin päässä rannasta.

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 jäsenyyksien suhteen. Rakennettaessa avoimelle paikalle tulee rakennuspaikalle istuttaa mahdollisimman luonnonmukainen kasvillisuuden reunavyöhyke.

Alueen käymäläjäte tulee kompostoida. Jätevesiä ei saa laskea käsittelemättömänä vesistöön.

Halikon rantayleiskaavan liitteenä olevan emättilaselvityksen perusteella Mäntyrinta 73-404-1-20 muodostaa yhden lomarakennuspaikan ja Suviranta 73-404-1-40 (nyk.734-443-1-84) ei ole itsenäinen rakennuspaikka. Kiinteistötunnukset ovat Halikon kunnan aikaisia.

Rakennusjärjestys

Salon kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.2.2021. Rakennusjärjestyksen mukaan vierasmajan suurin sallittu kerrosala saa olla enintään 40 m². Rakennusjärjestyksen mukaan yli 30 m² talousrakennukset tulee sijoittaa vähintään 30 metrin etäisyydelle keskiveden mukaisesta rantaviivasta. Lisäksi todetaan, että vierasmaja on rakennuspaikalla olevalle päärakennukselle alisteinen majoittumiseen tarkoitettu talousrakennus, joka kuuluu samaan pihapiiriin päärakennuksen kanssa.

Poikkeamisen edellytykset 171 §

Poikkeaminen ei saa:

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

Kiinteistöt Mäntyranta 734-443-1-20 ja Suviranta 734-443-1-84 muodostavat yhdessä yhden lomarakennuspaikan.

Entuudestaan on asemapiirroksen perusteella rakennuspaikalle rakennettu 96 m² vapaa-ajan asunto ja 20 m² rantasauna. Nyt hakijoiden aikomuksena on rakentaa lisäksi 40 m² vierasmaja. Kokonaisrakennusoikeudeksi muodostuisi yhteensä 156 m². Huomioiden, että rakennuspaikka muodostuu nykyhetkellä kahdesta erillisestä kiinteistöstä, joka on suhteessa isokoinen voidaan katsoa, ettei rakennusoikeuden ylitys ole merkittävä. Rakennusoikeus ei ylitä rakennusjärjestyksen mukaisen vastaavan kokoisen lomarakennuspaikan rakennusoikeutta.

Vierasmaja on sijoitettu samaan pihapiiriin päärakennuksen kanssa. Kiinteistöt on kuitenkin syytä yhdistää yhdeksi kiinteistöksi, jotta rakennusjärjestyksen edellyttämä periaate toteutuu. Hanke ei silloin aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Kiinteistöillä ei sijaitse erityisiä luontokohteita. 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.

Kiinteistöt sijoittuvat valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle. Halkon rantayleiskaavan mukaan uudisrakennuksen on sopeuduttava sekä oleviin rakennuksiin että luonnonympäristöön kokonsa, muotonsa, ulkomateriaaliensa ja -väriensä sekä julkisivujen jäsennyksen suhteen. Rakennettaessa avoimelle paikalle tulee rakennuspaikalle istuttaa mahdollisimman luonnomukainen kasvillisuuden reunavyöhyke. Rakentaminen 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 rakentaa enintään 40 m² vierasmajan rakennuspaikalle, joka muodostuu kiinteistöistä Suviranta 734-443-1-84 ja Mäntyranta 734-443-1-20 Angelan kylässä Angelniemellä. Poikkeaminen myönnetään ehdolla, että kahdesta

kiinteistöstä 734-443-1-84 ja 734-443-1-20 muodostetaan yksi rekisterikiinteistö ennen rakennuslupan myöntämistä. 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.