

Poikkeaminen, 734-795-1-18 m-a

1491/10.03.00.03/2021

Kaupunkikehityslautakunta 13.04.2021 § 93

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 hanke

██████████ hakevat poikkeamista määräalalle kiinteistöstä Östervik 734-795-1-18. Hakijoiden tarkoituksena on rakentaa toisiinsa kytkettynä vapaa-ajanasunnon, sauna ja vierasmaja. rakennuksen kokonaispinta-alaksi muodostuu 200 m²:n. Poikkeamista haetaan loma-asunnolle ja vierasmajalle osoitettujen rakennuskohtaisen rakennusoikeuksien ylittämiseen sekä rakennuksen sijainnin osoittavaan rantaetäisyydsmääräykseen. Hakemus perustuu kauppakirjaan. Hakijoiden tarkoituksena on yhdistää katetulla terassilla 130 m² vapaa-ajan asunto, 40 m² vierasmaja sekä 30 m² saunarakennus. Yhdistetty rakennus sijoitetaan n. 27 - 33 metrin etäisyyteen meren rantaviivasta. Määräalalla on voimassa Särkisalo Östervik -niminen ranta-asemakaava, jossa rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 200 m².

Hakijoiden perustelut

Kesämökki: Olemme rakentamassa kapealle niemelle yhteensä rakennusoikeuden verran (200 m²) 2-4 eri rakennukseen. Haemme poikkeusta sijoittaa rakennukset katetun terassin kautta kytkettynä rantaluonnon säilymiseksi.

- 1.) Saunan ja mökin kytkeminen katetulla terassilla
- 2.) Vierasmajan ja mökin kytkeminen katetulla terassilla
- 3.) Vierasmajan koko 40m² (asemakaava 30m², rakennusjärjestys 40m²)
- 4.) Mökin koko 130m² (asemakaava ja rakennusjärjestys 120m²)

Kapealle ja mäkiselle tontille on haastava sijoittaa erillisiä rakennuksia hajalleen. Tarkoituksena on sijoittaa rakennus siten, että ranta ja suuri osa tontista jää luonnontilaan. Yhdistettyjen rakennusten avulla kiinteistö on helppokulkuinen myös isovanhemmille.

Yhteneväinen rakentaminen luo ekologisen kokonaisuuden, jossa maalämpöä ja lämpöä talteenottavaa ilmanvaihtoa voidaan hyödyntää koko kiinteistössä. Lisäksi jätevesien käsittely on riskittämpää. Kokonaisrakennusoikeus ei ylity. Rakennukset, myös sauna, sijoittuvat 30m päähän rannasta. Rannassa oleva puusto pääosin säilytetään.

Naapurien kuuleminen

Hakijat ovat kuulleet naapurin ██████████. Naapurilla 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

Määräala on kooltaan n. 6 570 m² ja se on vielä rakentamaton. Tarkoituksena on rakentaa saman kattorakenteen alle 130 m² vapaa-ajan asunto, 40 m² vierasmaja sekä 30 m² saunarakennus. Tuleva tieyhteys on esitetty asemapiirroksessa. Rakennuspaikalle rakennetaan lähtökohtaisesti kiinteistökohtainen vesihuoltojärjestelmä.

Suojelutilanne

Määräalalle ei kohdistu suoraan luontokohteita. Määräalan välittömässä läheisyydessä on kuitenkin sl -alueen osa, jolla sijaitsee suojeltava tervaleppälehto. Alueella on kielletty sellaiset maankamaraan, kasvillisuuteen tai puustoon kohdistuvat toimenpiteet, jotka vaarantavat alueen suojeluarvon.

Kaavallinen tilanne ja muut poikkeamisen edellytykset

Ranta-asemakaava

Alueella on voimassa Särkisalo Östervik -niminen ranta-asemakaava, joka on tullut voimaan 28.11.2006. Määräala muodostaa yhden lomarakennuspaikan (RA), kyseessä on korttelin 5 rakennuspaikka 4. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon sauna- ja talousrakennuksineen sekä vierasmajan yli 5000 m²:n suuruisille rakennuspaikoille. Yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikkaa kohti saa olla enintään 200 k-m². Loma-asuntorakennuksen kerrosala saa olla enintään 120 k-m², saunarakennuksen enintään 30 k-m² ja vierasmajan enintään 30 k-m². Saunarakennuksen saa sijoittaa vähintään 15 m:n päähän keskiveden mukaisesta rantaviivasta ja muut rakennukset vastaavasti 30 m:n etäisyydelle rantaviivasta.

Kaava-alueelle rakennettavien rakennusten, rakenteiden ja laitureiden tulee olla muodoltaan, materiaaliltaan ja väriältään luontoon ja ympäristöön soveltuvia. Rakennuspaikkojen rakentamaton osa on säilytettävä luonnonmukaisena. Rakennusten ja rannan välissä on säilytettävä suojapuusto. Kaava-alueen vesi- ja jätehuolto on hoidettava ko. lupaviranomaisen määrämällä tavalla.

Rakennusjärjestys

Salon kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.2.2021. Ranta-alueella vapaa-ajan rakennusten yhteenlaskettu kokonaiskerrosala on enintään 200 m². Loma-asunnon kerrosala saa olla enintään 120 m², ranta-saunan enintään 30 m² ja vierasmajan suurin sallittu kerrosala saa olla enintään 40 m². Rakennusjärjestyksen mukaan yli 120 m² rakennukset tulee sijoittaa vähintään 30 metrin etäisyydelle keskiveden mukaisesta rantaviivasta.

Rakennettaessa ranta-alueella tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja värikyseen. Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja rakennusten sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Rantaetäisyydet mitataan keskiveden mukaisesta rantaviivasta tai kiinteistön rajana olevasta rantaviivasta.

Poikkeamisen edellytykset 171 §

Poikkeaminen ei saa:

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

Ranta-asemakaavan mukainen kokonaisrakennusoikeus on enintään 200 m² jakautuen siten, että loma-asuntorakennuksen kerrosala saa olla enintään 120 m², saunarakennuksen enintään 30 m², vierasmaja enintään 30 m² ja näiden lisäksi saa rakentaa erillisen talousrakennuksen rakennusoikeuden puitteissa.

Rakennuspaikka on pinta-alaltaan n. 6 570 m². Hakijoiden tarkoituksena on rakentaa yhdistetty 130 m² vapaa-ajan asunto, 40 m² vierasmaja sekä 30 m² saunarakennus. Yhdistetty rakennus on tarkoitus sijoittaa n. 27 - 33 metrin etäisyyteen rantaviivasta. Hakijat perustelevat esitettyä ratkaisua maastollisin ja maisemallisin perustein sekä niemen rantaluonnon säilyttämiseksi.

Suunniteltu vapaa-ajan asunto 130 m² ylittää ranta-asemakaavan mukaisen sekä rakennusjärjestyksen rakennuskohtaisen rakennusoikeuden. Lisäksi suunniteltu 40 m² vierasmaja ylittää ranta-asemakaavan mukaisen rakennuskohtaisen rakennusoikeuden. Voimassa oleva rakennusjärjestys sen sijaan sallii enintään 40 m² vierasmajan rakentamisen. Maankäyttöpäätökset katsovat, että esitetty suunnitelma on kuitenkin toteutettavissa, kunhan rakennuksen tarkemmassa suunnittelussa ja toteutuksessa huomioidaan rakennuksen soveltuminen luontoon ja ympäristöön mm. korkeuden, muodon, materiaalien ja värikyksen suhteen. Hankkeen ei myöskään katsota vaarantavan rantarakentamisen yhdenvertaisuusperiaatetta, koska hankkeessa ei ylitetä ranta-asemakaavan rakennuspaikan mukaista kokonaisrakennusoikeutta eikä myöskään lisätä rakennuspaikkojen määrää. Hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Määräalalle ei kohdistu luontokohteita. Hyvä kuitenkin huomioida, että rakennuspaikan välittömässä läheisyydessä sijaitsee suojeltava tervaleppälehto. Toimenpiteet, jotka voivat vaarantavat alueen suojeluarvoja on kielletty. Hanke ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Määräalalla 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.

Rakennettaessa melko massiivinen katetuilla terasseilla yhdistetty rakennus, tulee rakennuksen korkeuteen ja väritykseen kiinnittää erityistä huomiota, jotta se maastoutuu rantamaisemaan. Rakennuspaikan rakentamaton osa tulee säilyttää luonnonmukaisena ja rantapuusto tulee säilyttää. Rakennuspaikan ranta-asemakaavan mukainen kokonaisrakennusoikeus (200 m²) ei ylity. 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 rakentaa katetuilla terasseilla yhdistetyn 130 m² vapaa-ajan asunnon, 40 m² vierasmajan sekä 30 m² saunarakennuksen määräalalle kiinteistöstä Östervik 734-795-1-18. Luonto-olosuhteiden niin vaatiessa yhdistetty rakennus voidaan vähäisiltä osin sijoittaa ranta-asemakaavan mukaista rantaetäisyyttä lähemmäksi, mikä määritellään tarkemmin rakennuslupavaiheessa. Muilta osin rakentamisessa tulee noudattaa ranta-asemakaavaa koskevia määräyksiä.

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.