

**Poikkeaminen, 734-750-1-154**

1658/10.03.00.03/2021

Kaupunkikehityslautakunta 04.05.2021 § 114

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 poikkeamislupaa vapaa-ajan asunnon laajentamiseen kiinteistöllä Rantavesa I, 734-750-1-154 Kiskossa. Hakijoiden tarkoituksena on laajentaa nykyistä 83,35 m<sup>2</sup> vapaa-ajan asuntoa 45,65 m<sup>2</sup> laajennusosalla. Poikkeamista haetaan ranta-asemakaavan loma-asunnolle osoitetun kokonais- ja rakennuskohtaisen rakennusoikeuden ylittämiseen sekä rakennuksen sijaintiin.

**Hakijoiden perustelut**

Hakijat ovat perustelleet hanketta seuraavasti: Haemme lupaa poikkeamiseen loma-asuntomme laajentamiseksi. Kohde: 734-750-1-154, Rantavesa 1. Ostimme tontin v. 1996 ja silloin halusimme mahdollisimman ”mökkimäisen” lomapaikan ilman juoksevaa vettä, sisävessaa ja muita mukavuuksia. Ikää kuitenkin karttuu ja eläkeiän lähestyessä kesäpaikalta haluaankin enemmän helppoutta. Jatkuva pesuvesien lämmitys saunan padassa tuntuukin nykyään hankalalta. Mökin viihtyisyyden kannalta ja sen käyttöasteen nostamisen kannalta olisi toivottavaa, että voisimme laajentaa mökkiämme ja saattaa se nykyaikaisempaan tilaan.

Haaveemme on seuraava:

1. WC (polttava) - ja suihkutila
2. Sisävarasto, kuraeteinen ja kuivatustila
3. Olohuoneen jatko + pieni vierashuone

Asemakaavakuvaan piirretyn laajennuksen mittojen mukaan tarvitsisimme 47,5m<sup>2</sup> lisärakennusoikeutta. Ammattiapua suunnitteluun emme ole vielä hakeneet, joten tämä hahmotelma voi tuki muuttaa muotoaan, kunhan joku tekee tarkat suunnitelmat.

Perusteluja hakemukseemme:

1. Lähestyvä eläköityminen ja mökin käytön selvä kasvu ja siihen liittyvä mukavuus.
2. Tonttimme nykyinen rakennusoikeus on selvästi pienempi, kuin esimerkiksi naapurimme rakennusoikeus (päärakennus 100m<sup>2</sup>, sauna 25m<sup>2</sup>, vierasmaja 25m<sup>2</sup> ja vaja 25m<sup>2</sup>), vaikka heidän tonttinsa on selvästi meitä pienempi (7300 vs 5900m<sup>2</sup>). Tämä isompi rakennusoikeus tuntuu olevan vallalla nykyään ympäri Iso-Kisko -järven (tontin koosta huolimatta) ja muutenkin Salon kunnan alueella. Tonttimme nykyinen kaava mahdollistaa vain 85m<sup>2</sup> päärakennuksen, 20m<sup>2</sup> saunan ja 15m<sup>2</sup> talousrakennuksen.

Olemme käyttäneet 83m<sup>2</sup> päärakennukseen, 21m<sup>2</sup> saunaan, 8m<sup>2</sup> puuceehen/puuliiteriin (kylmä tila). Naapureillamme kaava mahdollistaa asumiseen tarkoitettuja neliöitä 150m<sup>2</sup>. Jos saisimme päärakennukseen 125m<sup>2</sup> rakennusoikeuden, olisimme naapuruston kanssa asuinkäyttöön tarkoitettujen tilojen suhteen samalla viivalla ja saisimme tarvittavat tilat mökkimme nykyaikaistamiseen. Koska meillä ei ole porakaivoa, niin sen tekeminen tulisi eteen tässä vaiheessa. Samoin tietysti harmaiden vesien asianmukainen käsittely.

### **Naapurien kuuleminen**

Hakijat ovat kuulleet seuraavat naapurit: [REDACTED]

1. Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa.

### **Esityslistan liitteet**

- ympäristökartta
- asemapiirustus

### **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 sijaitsee Iso-Kisko -nimisen järven rannalla ja sen pinta-ala on n. 7 300 m<sup>2</sup> ja sillä on omaa rantaviivaa n. 80 metriä. Rakennus- ja huoneistorekisterin perusteella rakennuspaikalla on 83 m<sup>2</sup> vapaa-ajan asunto, 21 m<sup>2</sup> saunarakennus ja 8 m<sup>2</sup> talousrakennus. Asemapiirroksen perusteella rakennuspaikalla on 83,35 m<sup>2</sup> vapaa-ajan asunto, 21 m<sup>2</sup> saunarakennus, puucee/puuvarasto 8 m<sup>2</sup>, 20 m<sup>2</sup> kylmävarasto ja 5 m<sup>2</sup> leikkimökki.

### **Suojelutilanne**

Rakennuspaikka sijoittuu Kiskonjoen-Perniönjoen valuma-alueelle, joka on suojeltu. Rakennuspaikalla ei ole tiedossa muita suojelukohteita.

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

#### Ranta-asetmakaava

Alueella on 7.9.1987 voimaan tullut Siskola ranta-asetmakaava ja Kaija I ranta-asetmakaavan muutos. Kiinteistö muodostaa ranta-asetmakaavassa yhden lomarakennuspaikan (RA-1). Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon kerrosalaltaan enintään 85 neliometriä, erillisen tai loma-asuntoon kytketyn saunarakennuksen kerrosalaltaan 20 neliometriä, talousrakennuksen kerrosalaltaan 15 neliometriä, sekä laiturin.

#### **Yleiset määräykset:**

Alueen teiden ja rakennusten toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota luonnon ympäristön säilymiseen. Rakennustapa ja materiaalit on valittava hyvin luontoon sopiviksi. Räikeitä värejä tulee välttää.

Talous- ja saunavedet imeytetään maahan vähintään 15 m etäisyydelle rannasta ja kuivat jätteet hoidetaan kuivakäymälällä ja kompostoimalla. Rakennuspaikalle ei saa sijoittaa vesikäymälää.

RA- alueilla ja M- alueilla rantametsä on hoidettava puistomaisesti vähintään 10 m leveällä alueella rannasta mitattuna.

#### Rakennusjärjestys

Ranta-alueella rakennusten yhteenlaskettu kokonaisrakennusoikeus on enintään 200 m<sup>2</sup>. Jakautuen siten, että loma-asunnon kerrosala saa olla enintään 120 m<sup>2</sup>, rantasaunan 30 m<sup>2</sup>, vierasmajan 40 m<sup>2</sup> tai vastaavasti muita talousrakennuksia rakennusoikeuden puitteissa. Rakennusten lukumäärä saa olla enintään neljä, yli 6000 m<sup>2</sup> rakennuspaikoilla enintään viisi. Rantaetäisyydet mitataan keskiveden mukaisesta rantaviivasta tai kiinteistön rajana olevasta rantaviivasta. Vapaa-ajan asunto 120 m<sup>2</sup> tulee sijoittaa vähintään 20 metrin etäisyydelle rantaviivasta ja yli 30 m<sup>2</sup> talousrakennukset 30 metrin etäisyydelle. Enintään 30 m<sup>2</sup> rantasaunan saa kuitenkin sijoittaa vähintään 10 metrin päähän rannasta.

#### **Poikkeamisen edellytykset 171 §**

Poikkeaminen ei saa:

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

Rakennuspaikka on kooltaan n. 7300 m<sup>2</sup> asemapiirroksen perusteella ennestään on rakennettu 83,35 m<sup>2</sup> vapaa-ajan asunto, 21m<sup>2</sup> saunarakennus, puucee/puubarasto 8 m<sup>2</sup>, 20 m<sup>2</sup> kylmävarasto ja 5 m<sup>2</sup> leikkimökki.

Hakijoiden tarkoituksena on laajentaa nykyistä 83,35 m<sup>2</sup> vapaa-ajan asuntoa 45,65 m<sup>2</sup> laajennusosalla. Laajennusosaan on tarkoitus rakentaa olohuoneen jatko, pieni vierashuone, WC ja suihkutila sekä varasto, kuraeteinen ja kuivatustila. Asemapiirroksen mukaan vapaa-ajan asunnon kokonaiskerrosalaksi muodostuisi laajennuksen jälkeen 129 m<sup>2</sup> ja rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeudeksi 184 m<sup>2</sup>. Poikkeamista haetaan ranta-asemakaavan loma-asunnolle osoitetun kokonais- ja rakennuskohtaisen rakennusoikeuden ylittämiseen sekä rakennuksen sijaintiin, sillä vapaa-ajan asunto on jo alun perin rakennettu saunan rakennusalalle. Hakemuksen perusteluissa lupaa haetaan 125 k-m<sup>2</sup> loma-asunnolle.

Rakennuspaikalla voimassa oleva ranta-asemakaava on laadittu 1980 -luvulla vallinneen lainsäädännön sekä yleisen ohjeistuksen ja käsityksen lomarakentamisen määrästä ja laajuudesta. Ranta-asemakaavan mukainen kokonaisrakennusoikeus on yhteensä 120 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus on verrattavissa rakennusjärjestykseen ja Kiskon rantayleiskaavaan melko pieni. Poikkeamisessa esitettyä rakennusoikeuden määrää voidaan suhteuttaa Kiskon rantayleiskaavan (RA) rakennuspaikoille ositettuun rakennusoikeuden määrään, joka on 150 k-m<sup>2</sup> sekä tämän lisäksi kylmä kevytrakenteinen varastorakennus. Rakennusoikeus on siinä jaettu seuraavasti: loma-asunto 100, sauna 25 ja vierasmaja 25 kerrosneliometriä.

Koska rakennuspaikka sijaitsee ranta-asemakaava-alueella, poikkeamista rajoittavat yleiset asemakaavasta poikkeamisen käytännöt. Rakennusoikeuden merkittävä ylittäminen tulisi pääsäännön mukaan käsitellä kaavan muutoksena. Noin 20 % ylityksiä on kuitenkin saatettu

hyväksyä poikkeamisena. Tässä tapauksessa vertailukohtana voidaan pitää Kiskon rantayleiskaavassa hyväksytyjä lomarakennuspaikan rakennusoikeusnormeja eli siis loma-asunnon ja vierasmajan yhteen laskettua kerrosalaa, 125 k-m<sup>2</sup> loma-asunnolle.

Näin toteutettuna hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Rakennuspaikka sijoittuu Kiskonjoen-Perniönjoen valuma-alueelle, joka on suojeltu. Rakennuspaikalla ei ole tiedossa muita suojelukohteita. Hanke ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Rakennuspaikalla 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.

Hakijoiden tarkoituksena on asemapiirroksen mukaan laajentaa nykyistä 83,35 m<sup>2</sup> vapaa-ajan asuntoa 45,65 m<sup>2</sup> kokoisella laajennuksella. Laajennuksen jälkeen vapaa-ajan asunnon kerrosalaksi muodostuisi 129 m<sup>2</sup>. Hakemuksen perusteluissa lupaa haetaan 125 k-m<sup>2</sup> loma-asunnolle. Rakennuspaikalle on tarkoitus teettää porakaivo ja käsitellä syntyvät harmaat vedet asianmukaisesti. 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 vapaa-ajan-asuinrakennuksen laajentamiselle siten, että lomarakennus laajennuksineen on enintään 125 m<sup>2</sup> ja muutoin asemapiirroksen osoittamalla tavalla kiinteistölle Rantavesa I, 734-750-1-154 Kiskoon.

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.

