

Poikkeaminen, Muurla Ylisjärvi, 734-662-3-2

3521/10.03.00.03/2020

Kaupunkikehityslautakunta 08.06.2021 § 138

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

Hakemus ja hanke

██████████ on hakenut poikkeamista rakennuskieltoon rantavyöhykkeelle rakentamiseksi (MRL 72 §) kiinteistölle Rauharanta 734-662-3-2 Muurlaan. Hakijan tarkoituksena on rakentaa 80 m²:n vapaa-ajan asunto ja muuttaa vanha vapaa-ajan asunto saunarakennukseksi. Kyseessä on vanha rakennuspaikka. Lisäksi haetaan poikkeamista rakennuspaikan pinta-alasta. Rakennuspaikka ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain 116 § mukaista vähimmäiskokoa 2 000 m².

Hakijan perustelut

Hakija on perustellut hanketta seuraavasti: Haetaan lupaa rakentaa uusi loma-asunto, oleva rakennus muutetaan talousrakennukseksi. Uusi rakennus sijaitsee kauempana rannasta, joka on ympäristöllisesti parempi. Uusi rakennus tulee sijaitsemaan etäämmällä n. 30 metriä rannasta ja rantaan jää riittävä suojapuusto. Syntyvät jätevedet käsitellään nykyvaatimusten mukaan. Ei aiheuta haittaa ympäristöön.

Naapurien kuuleminen

Kaupunki on kuullut kirjeitse naapurit: ██████████.
Naapureilla ei ollut huomautettavaa hankkeesta.

Esityslistan liitteet

- ympäristökartta
- asemapiirustus

Toimivalta asiassa

Toimivalta asiassa on kaupunkikehityslautakunnalla 1.4.2016 voimaan tulleen maankäyttö ja rakennuslain muutoksen (171 § MRL 2016/196) ja hallintosäännön perusteella.

Rakennuspaikka ja nykytilanne

Kiinteistö sijaitsee Muurlassa Ylisjärven rantavyöhykkeellä. Kiinteistön pinta-ala on n. 1857 m². Rakennus- ja huoneistorekisterin perusteella kiinteistöllä on nykyisin 36 m² vapaa-ajan asunto, joka on valmistunut 1950. Asemapiirroksen perusteella vapaa-ajan asunnon todellinen kerrosala on 33,5 m². Vanha vapaa-ajan asunto on tarkoitus muuttaa saunarakennukseksi ja rakentaa uudisrakennuksena 80 m² vapaa-ajan asunto. Pääsytie on valmiina. Harmaat jätevedet on tarkoitus suodattaa harmaavesisuodattamossa ja wc on todennäköisesti polttava käymälä.

Suojelutilanne

Kiinteistölle sijoittuu maakunnallisesti arvokas maisemakokonaisuus sekä Kiskonjoen – Perniönjoen suojeltu valuma-alue.

Kaavallinen tilanne ja muut poikkeamisen edellytykset

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Salon seudun maakuntakaava, joka on vahvistettu 12.11.2008. Kiinteistön kaavamerkintä on maa- ja metsätalousvaltainen alue (M). Merkinnällä osoitetaan pääasiassa maa- ja metsätalouskäyttöön tarkoitettuja 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.

Loma-asutuksen mitoituksessa alue kuuluu osa-alueeseen 3, jonka mukaan 3-5 lay/km ja vapaata rantaa 50 %.

Maakunnallisesti arvokas maisema-alue. 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.

Rakennusjärjestys

Salon kaupunginvaltuusto hyväksyi 14.12.2020 uuden rakennusjärjestyksen, joka tuli voimaan 1.2.2021. Rakennusjärjestyksen mukaan vanhoilla alle 2000 m²:n rakennuspaikoilla rakennusoikeus on enintään 7,5 % rakennuspaikan pinta-alasta. Alle 120 m² lomarakennus tulee sijoittaa vähintään 20 metrin etäisyydelle rannasta. Enintään 30 m² 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.

Rakennusjärjestyksen perusteella vanhoilla alle 2000 m²:n rakennuspaikoilla rakennusoikeus on enintään 7,5 % rakennuspaikan pinta-alasta eli kyseiselle kiinteistölle n.1857 m² muodostuu laskennallisesti rakennusoikeutta n.139 m². Hakijan aikomuksena on rakentaa 80 m²:n vapaa-ajan asunto sekä muuttaa vanhan vapaa-ajan asunnon 33,5 m² käyttötarkoitukseksi saunarakennukseksi. Kokonaisrakennusoikeudeksi muodostuu näistä yhteensä 113,5 m². Saunarakennuksen rakennuskohtainen 3,5 m² ylitys on

vähäinen ja se voidaan tässä tapauksessa hyväksyä, kun kiinteistön kokonaisrakennusoikeus ei kuitenkaan ylitä. Uudisrakennus on sijoitettu noin 20 metrin etäisyydelle rannasta. Rakentamisen määrä ja etäisyydet rannasta noudattavat rakennusjärjestystä. Hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Rakennuspaikka sijaitsee maakunnallisesti arvokkaalla maisemakokonaisuudella sekä Kiskonjoen – Perniönjoen valuma-alueella. Aluerajaukset ovat laajoja eikä tavanomaiselle vapaa-ajan asunnon rakentamisella ole merkittävää haittaa näihin. 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.

Rakennuspaikalle on suunniteltu uutta 80 m² vapaa-ajan asuntoa ja ennestään on 33,5 vapaa-ajan asunto, jonka käyttötarkoitus muutetaan saunarakennukseksi, kokonaisrakennusoikeudeksi muodostuu silloin 113,5 m². Rakentamisen määrä noudattaa rakennusjärjestystä. Harmaat jätevedet on tarkoitus suodattaa harmaavesisuodattamossa ja wc on todennäköisesti polttava käymälä. Hanke ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Kaupunkikehitysjohtaja:

Kaupunkikehityslautakunta päättää hyväksyä myönteisen poikkeamisen hakemuksen mukaisen enintään 80 m²:n vapaa-ajan asuinrakennuksen rakentamiseksi kiinteistölle Rauharanta 734-662-3-2 Muurlaan ehdolla, että rakennuspaikalla oleva vanha vapaa-ajan asuinrakennus puretaan tai sen käyttötarkoitus muutetaan saunarakennukseksi viimeistään loppukatselmukseen mennessä. Poikkeamispäätös sisältää myös poikkeamisen maankäyttö- ja rakennuslain 116 § mukaisesta vähimmäiskoosta 2 000 m².

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.