

Poikkeaminen, Särkisalo Ervastonlahti, 734-781-1-80

1867/10.03.00.03/2021

Kaupunkikehityslautakunta 08.06.2021 § 139

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 saada käyttää vapaa-ajan asuinrakennuksen rakennuspaikkaa pysyvän asunnon rakennuspaikkana kiinteistöllä Mäntykallio 734-781-1-80 Särkisalossa. Hakijoiden tarkoituksena on laajentaa tulevaa asuinrakennusta 50 m²:llä ja rakentaa uusi 50 m²:n talousrakennus.

Hakijoiden perustelut

Hakijat ovat perustelleet hanketta mm. seuraavasti: Haemme poikkeuslupaa muuttaa nykyinen loma-asunto sekä laajentaa sitä n. 50 m², jotta se soveltuu pysyvään asumiseen. Lisäksi tarkoitus on rakentaa tarvittava talousrakennus n. 50 m² Särkisaloon Hästön kylään kiinteistölle 723-411-1-80. Tarkoituksemme on muuttaa kiinteistölle pysyvästi asumaan, jolloin tarvitaan sopiva asuinrakennus sekä muita oheistiloja (varasto tilaa) asumisen mahdollistamiseksi. Kiinteistöllä on ennestään päärakennus, sauna ja pieni varasto. Rakennusten kokonaiskerrosala olisi täten poikkeamisen jälkeen 300 m², joka on yhteneväinen Särkisalon rantaosa-yleiskaavassa olevien ympärivuotiseen tarkoitettujen rakennuspaikkojen kanssa.

Rakennuspaikan koko on n. 1,8 ha, jolloin se täyttää voimassa olevan rakennusjärjestyksen määräykset rakennuspaikan vähimmäiskooksi. Voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaan rakennuspaikalle saa rakentaa:

- Ranta-alueella rakennuspaikalla saa olla enintään yksi yksiasuntoinen kaksikerroksinen asunto. Rakennuspaikan yhteenlaskettu rakennusoikeus on pinta-alaltaan 4000 - 10 000 m² rakennuspaikoilla enintään 300 m². Tätä suuremmilla rakennuspaikoilla rakennusoikeus on enintään 3 % rakennuspaikan pinta-alasta.
- Asuinrakennuksen enimmäiskoko on 250 m².
- Rantasaunan kerrosala saa olla enintään 30 m². Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 3 muuta talousrakennusta ja yli 10 000 m² rakennuspaikalla 4 muuta talousrakennusta.
- Vierasmajan suurin sallittu kerrosala saa olla enintään 40 m².

Rakennuspaikat ja suunnitellut rakennukset täyttävät täten rakennusjärjestyksen vaatimukset.

Kiinteistöllä on oma kaivo, sähkö sekä toimivat tieyhteydet. Myös jätteiden käsittely ja poivienti on järjestetty kaupungin vaatimalla tavalla. Todettakoon myös, että Hästön alueella on jo kaupungin järjestelmän mukaan useita vakituisia asukkaita, joten ympäristössä on pysyvää asutusta jo ennestään.

Poikkeusluvan osalta voidaan lisäksi todeta, että rakentaminen ei aiheuta haitallista yhteiskuntakehitystä, on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista. Hästön alueella on hyväksytty aikaisemmin vastaavia muutoksia. Tasapuolisuuskohdat huomioiden poikkeaminen olisi perusteltua myös nyt käsillä olevalle hakemukselle. Alueen läheisyydessä ei ole tiedossa olevia suojeltavia kohteita eikä suojeltuja rakennuksia tai ympäristöä. Jätevedet käsitellään asetusten vaatimukset täyttävin menetelmin. Näkemyksemme mukaan edellä mainitut syyt ovat riittäviä erityisiä syitä poikkeamiselle. Toivomme että hakemukseen suhtaudutaan myönteisesti ja haettu poikkeuslupa myönnetään.

Naapurien kuuleminen

Kaupunki on kuullut kirjeitse seuraavat naapurit: [REDACTED]. 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

Kiinteistön kokonaispinta-ala on n. 1,8 ha, josta rakennuspaikan osuus on n. 7 000 m² ja loppuosa on maa- ja metsätalousaluetta. Rakennus- ja huoneistorekisterin perusteella kiinteistöllä on 180 m² vapaa-ajan asunto, joka on valmistunut vuonna 2005. Lisäksi on 30 m² saunarakennus ja 20 m² talousrakennus. Asemapiirroksen perusteella rakennuspaikalle on rakennettu päärakennus 120 m², talousrakennus 20 m², vierasmaja 30 m² ja sauna 30 m². Asemapiirroksen tiedot perustunevat todellisiin kerrosaloihin.

Pääsytie on valmiina. Vesihuolto järjestetään lähtökohtaisesti kiinteistökohtaisesti. Rakennuspaikalta on matkaa Perniön keskustaan n. 13 kilometriä ja Salon keskustan monipuolisiin palveluihin n. 35 kilometriä.

Suojelutilanne

Kiinteistö sijoittuu arvokkaalle kallioalueelle. Kyseessä on laaja Kuopanmäestä ja Kruuvanmäestä koostuva kallioaluekokonaisuus. Merkinnällä ei ole vaikutusta alueella tapahtuvaan tavanomaiseen asuntorakentamiseen.

Kaavallinen tilanne ja muut poikkeamisen edellytykset

Yleiskaava

Kiinteistöllä on voimassa Särkisalon rantayleiskaava, joka on tullut voimaan 26.3.2003. Kiinteistölle on merkitty yksi loma-asunnon rakennuspaikka (RA) ja muu osa on maa- ja metsätalousaluetta (M).

Poikkeamisen edellytykset 171 §

Poikkeaminen ei saa:

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

Hakijat ovat anoneet poikkeamislupaa saada käyttää vapaa-ajan asunnon rakennuspaikkaa pysyvän asunnon rakennuspaikkana. Tarkoituksena on myös laajentaa tulevaa asuinrakennusta 50 m²:llä ja rakentaa uusi 50 m²:n talousrakennus. Asemapiirroksen perusteella rakennuspaikalla on nykyisin päärakennus 120 m², talousrakennus 20 m², vierasmaja 30 m² ja sauna 30 m². Särkisalon rantayleiskaava sallii alle 10 000 m² kokoisille erillispientalon A -rakennuspaikoille kokonaisrakennusoikeudeksi enintään 300 m². Rakennusten enimmäiskoot ovat asuinrakennus 250 m² ja sauna 30 m². Lisäksi sallitaan rakennusoikeuden puitteissa muita talousrakennuksia. Suunnitellun laajennuksen ja talousrakennuksen rakentamisen jälkeen rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeudeksi muodostuisi yhteensä 300 m² eli noudattaa Särkisalon rantayleiskaavan periaatteita. Laajennusosa on suunniteltu rannasta pois päin rakennuksen taakse eikä siten aiheuta merkittävää haittaa. Talousrakennus on sijoitettu tontin takaosaan n. 80 metrin etäisyydelle eli huomattavan kauas rannasta. Rakennuspaikalta on matkaa Perniön keskustaan n. 13 kilometriä ja Salon keskustan monipuolisiin palveluihin n. 35 kilometriä. Palvelut ovat hyvin saavutettavissa. Naapurustoon on jo aiemmin myönnetty käyttötarkoituksen muutospoikkeamia. Hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Kiinteistö sijoittuu arvokkaalle kallioalueelle. Kyseessä on yleiskaavan mukainen rakennuspaikka, joka on jo rakentunut. Hankkeen ei katsota aiheuttavan merkittävää muutosta arvokkaalle kallioalueelle. 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.

Suunniteltu rakentaminen noudattaa Särkisalon rantayleiskaavan mukaista A rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeutta. Kiinteistölle on olemassa

pääsytie. Jätevesijärjestelmä on lähtökohtaisesti kiinteistökohtaisesti. Kiinteistöllä on oma kaivo. Hanke ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Kaupunkikehitysjohtaja:

Kaupunkikehityslautakunta päättää edellä mainituin perustein hyväksyä hakemuksen mukaisesti MRL:n 171 §:n mukaisen poikkeamisen saada käyttää vapaa-ajan asuinrakennuksen rakennuspaikkaa pysyvän asunnon rakennuspaikkana kiinteistöllä Mäntykallio 734-781-1-80 Särkisalossa. Lisäksi hyväksytään tulevaan asuinrakennukseen enintään 50 m²:n laajennusosa sekä enintään 50 m² talousrakennuksen rakentaminen.

Rakennuslupaa tulee hakea kahden vuoden kuluessa tämän päätöksen voimaantulosta.

Maksu kaupunkikehityslautakunnan myöntämästä käyttötarkoituksen muutoksesta ranta-alueella, on 1155 € (kielteinen 285 €) kaupunkikehityslautakunnan 8.10.2019 § 198 hyväksymän taksan mukaisesti.

Päätös:

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.