

**Poikkeaminen, Suomusjärvi Taipale, 734-739-2-17**

2316/10.03.00.03/2021

Kaupunkikehityslautakunta 08.06.2021 § 141

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

**Hakemus ja hanke**

██████████ hakevat poikkeamista rakennuskieltoon rantavyöhykkeelle rakentamiseksi (MRL 72 §) kiinteistölle Kallela 734-739-2-17 Suomusjärvellä. Kyseessä on kuitenkin ns. vanha rakennuspaikka, jolloin kyse on korvaavasta lomarakentamisesta. Hakijoiden tarkoituksena on rakentaa 135 m<sup>2</sup> vapaa-ajan asunto sekä 24,5 m<sup>2</sup> aitta ja vanha 16 m<sup>2</sup> saunarakennus säilytettäisiin.

**Hakijoiden perustelut**

Hakijat ovat perustelleet hanketta seuraavasti: Suunnittelemme vanhan lomarakennuksen ja liiterirakennuksen korvaamista uudella lomarakennuksella (päärakennus) ja kesäkäyttöön sopivalla aittarakennuksella. Tonttimme on jostain syystä jäänyt kaavan laatimisvaiheessa ilman yksityiskohtakaavaa (vaikka Piekkalanniemi muuten on pääpiirtein ranta-asemakaavassa), joten rakentaminen tarvitsee poikkeamisluvan. Vanhat, purettavat rakennukset ovat vuodelta 1968, lautarakenteisia, kevyesti rakennettuja ja huonosti eristettyjä, energiatehokkuus on heikko, eikä korjaamisella saavutettaisi toivottuja tuloksia.

Kyseessä on vanha rakennuspaikka ja uudet suunnitellut rakennukset tulevat entisten rakennusten tilalle. Suunnitellun päärakennuksen kerrosala on 135 m<sup>2</sup>, kuitenkin niin, että rakennus on 1,5-kerroksinen, ulkopinta-ala 100 m<sup>2</sup> ja puolikerroksen ala 35 m<sup>2</sup>. Puolikerros ei siis muuta rakennuksen "maisemajälkeä, tontilla, sitä käytetään lähinnä tilapäiseen nukkumiseen, vino katto rajoittaa käyttöä. Rakennukseen on suunnitelmissa vesi nykyisestä porakaivosta ja nykyäänösten edellyttämä jäteveden käsittely, mikä lisää asumisen ekologisuutta (nykyiseen puuceehen verrattuna). Suunniteltu rakennus on ulkoasultaan perinteinen ja rakentamisen vaikutukset tontin puustoon ja muuhun kasvillisuuteen jäävät erittäin vähäisiksi.

Vanhan liiterirakennuksen tilalle suunniteltu aitta on 24,5 m<sup>2</sup>, sen sijainti on 7,5 m naapurin rajasta (kuten nykyinenkin rakennus), eikä näin ollen haittaa naapuria. Samalla poistamme kokonaan käytöstä liiterirakennuksessa sijainneen vanhanaikaisen puuceen, mikä lopettaa mahdollisen aikaisemman hajuhaitan naapuriin.

Rakennusten sijoittelu tontille vanhojen rakennusten tilalle selviää karttakuvasta, suunniteltujen rakennusten etäisyys rannasta on sama kuin nykyisten rakennusten.

Tontilla on lisäksi vanha saunarakennus, 16 m<sup>2</sup>, vuodelta 1951, Tämä rakennus ei sovellu väliaikaisestikaan asumistarkoituksiin, mutta haluamme säilyttää sen perinnearvojen vuoksi. Toivomme kuitenkin, että tämä seikka huomioidaan rakennusneliöitä arvioitaessa.

### **Naapurien kuuleminen**

Hakijat ovat kuulleet seuraavat naapurit:734-739-2-37, 734-739-2-75 ja 734-739-2-82. Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa poikkeamisesta.

### **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**

Kiinteistön pinta-ala on n. 2400 m<sup>2</sup> ja omaa rantaviivaa on n. 88 metriä. Kiinteistö on rekisteröity 16.5.1951. Rakennus- ja huoneistorekisterin perusteella kiinteistöllä on 57 m<sup>2</sup> vapaa-ajan asunto vuodelta 1968, talousrakennus 12 m<sup>2</sup> vuodelta 1968 ja vapaa-ajan asunto 16 m<sup>2</sup> vuodelta 1951. Todellisuudessa 16 m<sup>2</sup> vapaa-ajan asunnoksi merkitty rakennus on sauna-rakennus.

### **Suojelutilanne**

Kiinteistö sijoittuu Kiskonjoen - Perniönjoen suojellun valuma-alueen rajaukseen. Aluerajaus on laaja eikä hankkeella ole merkittävää haittaa tähän.

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

#### Maakuntakaava

Alueella on voimassa Salon seudun maakuntakaava, joka on vahvistettu 12.11.2008. Maakuntakaavassa kiinteistö sijoittuu maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle (M). Merkinnällä osoitetaan pääasiassa maa- ja metsätaloukseen 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 maise- ja ympäristönäkökohtat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.

Loma-asutuksen mitoituksessa alue kuuluu osa-alueeseen 2, jonka mukaan 5-7 lay/km ja vapaata rantaa 40 %.

#### Rakennusjärjestys

Salon rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.2.2021. Vanhoilla rakennetuilla

rakennuspaikoilla pinta-alaltaan 2000 - 3000 m2 rakennusoikeus on enintään 150 m2. Rakennuskohtaiset enimmäiskerrosalat ovat loma-asunto 120 m2, saunarakennus 30 m2, vierasmaja 40 m2 ja talousrakennus 60 m2. Enintään 120 m2 loma-asunto tulee sijoittaa vähintään 20 metrin etäisyydelle rantaviivasta ja 30 m2 saunarakennus vähintään 10 metrin etäisyydelle.

### **Poikkeamisen edellytykset 171 §**

Poikkeaminen ei saa:

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

Hakijoiden tarkoituksena on rakentaa 135 m2 vapaa-ajan asunto sekä 24,5 m2 aitta ja vanha 16 m2 saunarakennus säilytettäisiin. Kiinteistön kokonaisrakennusoikeudeksi muodostuisi silloin 175,5 m2.

Rakennusjärjestys sallii vanhoille rakennetuille rakennuspaikoille pinta-alaltaan 2000 - 3000 m2 rakennusoikeutta enintään 150 m2. Rakennuskohtaiset kerrosalat ovat loma-asunto enintään 120 m2, saunarakennus 30 m2 ja talousrakennus enintään 60 m2. Enintään 120 m2 vapaa-ajan asunto tulee sijoittaa vähintään 20 metrin etäisyydelle rannasta ja 30 m2 rantasauna vähintään 10 metrin päähän.

Koska kyseessä on pienehkö rantakiinteistö, voidaan sille myöntää enintään 120 m2 vapaa-ajan asunto ja 14 m2 aitta rakennus. Näiden lisäksi on ennestään 16 m2 saunarakennus. Asemapiirrookseen ei ole merkitty rakennusten etäisyyksiä rantaan nähden. Rantaetäisyyksissä tulee noudattaa rakennusjärjestystä eli loma-asunto ja aitta on sijoitettava pääosin 20 metrin etäisyydelle rannasta. Kiinteistö on muodoltaan melko kapea, jolloin joltain osin saattaa olla hankala saada rantaetäisyyttä täyttymään. Hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Kiinteistö sijoittuu Kiskonjoen - Perniönjoen suojellun valuma-alueen rajaukseen. Aluerajaus on laaja eikä hankkeella ole merkittävää haittaa tähän. Hanke ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Kiinteistöllä 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.

Hakijat ovat anoneet rakennusoikeutta enemmän kuin rakennusjärjestys sallii. Koska kyseessä on pienehkö kiinteistö voidaan sille myöntää enintään 120 m2 vapaa-ajan asunto, 14 m2 aittarakennus ja ennestään on 16

m2 saunarakennus. Kokonaisrakennusoikeudeksi muodostuu silloin 150 m2. Tämä noudattaa rakennusjärjestyksen periaatteita. Hanke ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Päätösesityksen valmistelun yhteydessä on hakijan kanssa neuvoteltu edellä ehdotetuista poikkeamishakemukseen nähden pienennetyistä rakennusoikeuksista, ja hakija on ilmoittanut hyväksyvänsä ne.

Kaupunkikehitysjohtaja:

Kaupunkikehityslautakunta päättää edellä mainituin perustein hyväksyä enintään 120 m2 vapaa-ajan asunnon ja 14 m2 aitta rakennuksen rakentamisen kiinteistölle Kallela 734-739-2-17 Suomusjärvelle ehdolla, että rakennukset tulee sijoittaa noin 20 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Rakennuspaikalla oleva vanha vapaa-ajan asunto ja talousrakennus on purettava viimeistään loppukatselmukseen mennessä.

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.