

## Poikkeaminen, Förby 734-777-2-20

376/10.03.00.03/2021

Kaupunkikehityslautakunta 02.03.2021 § 60

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

██████████ ovat hakeneet poikkeamista aikomuksenaan rakentaa 20 m<sup>2</sup> vierasmaja kiinteistölle Männikkö 734-777-2-20, Förbyn kylään Särkisaloon. Rakennushanke käsitellään poikkeamisena, koska voimassa olevassa ranta-asemakaavassa ei ole eritelty vierasmajan rakentamismahdollisuutta. Lisäksi poiketaan rakennusten määrästä. Kaavan mukainen kokonaisrakennusoikeus ei rakennushankkeen jälkeen ylittyisi.

### Hakijoiden perustelut

Hakijat ovat perustelleet hanketta mm. seuraavasti; Haemme lupaa saada poiketa voimassa olevasta kaavasta, tarkoituksena rakentaa 20 m<sup>2</sup> vierasmaja kiinteistölle Männikkö 734-777-2-20 Särkisaloon. Vanha loma-asunto on pieni (47 m<sup>2</sup>), huoneet ahtaat. Täten vieraiden majoittaminen siihen ei ole sellaisenaan onnistunut ratkaisu. Nykyisen lomarakennuksen laajentaminen ei myöskään ole ajankohtaista.

Täten katsomme että nyt ehdotettu ratkaisu tehdä pienehkö erillinen vierasmaja palvelee parhaiten kiinteistön käyttöä. Rakentaminen ei muuta tontin käyttöä, toiminnot monipuolistuvat. Näin saavutetaan ratkaisu joka lisää kiinteistön monipuolista käyttöä. Rakennusten sijaintipaikat pysyvät riittävän etäällä rannasta sekä naapurin rajasta. Myös rakennusten keskinäisessä etäisyydessä on huomioitu paloturvallisuus. Kaavan mukainen kokonaisrakennusoikeus ei ylitä nyt haettavalla toimenpiteellä. Naapureita on kuultu ja he suhtautuvat myönteisesti hankkeeseen. Rakennukset sijaitsevat runsaan puuston suojassa. Täten rakentaminen ei rasita mitenkään vallitsevaa rantamaisemaa.

### Naapurien kuuleminen

Hakijat ovat kuulleet seuraavat naapurit: ██████████. 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 hal-

lintosäännön perusteella.

### **Rakennuspaikka ja nykytilanne**

Rakennus- ja huoneistorekisterin perusteella kiinteistöllä on ennestään 34 m<sup>2</sup> vapaa-ajan asunto, 13 m<sup>2</sup> saunarakennus ja 8 m<sup>2</sup> talousrakennus. Asemapiirroksen perusteella rakennuspaikalla on ennestään 47,3 m<sup>2</sup> loma-asunto, 10,6 m<sup>2</sup> vaja, 21,6 m<sup>2</sup> sauna. Rakennusoikeutta on tähän mennessä käytetty yhteensä 79,5 m<sup>2</sup>. Asemapiirroksen kerrosalat perustuvat paikan päällä mitattuihin tietoihin. Kiinteistön pinta-ala on n. 2640 m<sup>2</sup> ja se sijaitsee meren rantavyöhykkeellä, mutta se ei ole kuitenkaan omarantainen.

### **Suojelutilanne**

Kiinteistölle ei kohdistu suojelukohteita.

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

#### Ranta-asetmakaava

Kiinteistöllä on voimassa Särkisalo Förby -niminen ranta-asetmakaava, joka on tullut voimaan 1.1.1985. Kiineistö muodostaa yhden lomarakennuspaikan (RA-2). Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksikerroksisen loma-asuntorakennuksen sekä erillisen saunan. Rakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 100 m<sup>2</sup>.

Lomarakennusten on oltava puurakenteisia ja maastoon sopeutuvia. Rakennusten väriyksessä on käytettävä tummia sävyjä. Heijastavia kattopinnoja ei saa käyttää.

Jätehuollossa loma-asuntojen korttelialueella sallitaan kuivakäymälät ja kompostointi. Jätehuolto on hoidettava siten, ettei jätteistä koidu haittaa naapureille ja ettei saastetta joudu mereen, pohjaveteen eikä juomavedenottoihin. Saunan jätevedet on imeytettävä maahan vähintään 15 m:n etäisyydelle rantaviivasta.

### **Poikkeamisen edellytykset 171 §**

Poikkeaminen ei saa:

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

Asemapiirroksen perusteella rakennuspaikalla on ennestään 47,3 m<sup>2</sup> loma-asunto, 10,6 m<sup>2</sup> vaja, 21,6 m<sup>2</sup> sauna. Nyt hakijoiden aikomuksena on rakentaa 20 m<sup>2</sup> vierasmaja. Kiinteistön kokonaisrakennusoikeudeksi muodosisi rakennushankkeen jälkeen 99,5 m<sup>2</sup> eli ranta-asetmakaavan mukainen kokonaisrakennusoikeus ei ylittyisi. Rakennukset on sijoitettu asemapiirroksen siten, että ne muodostavat sopusuhtaisen pihapiirin. Kyseessä ei ole omarantainen lomarakennuspaikka. Rakennusjärjestyksen mukaan rakennuspaikoilla rakennusten lukumäärä saa olla enintään neljä. Hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Rakennuspaikalle ei kohdistu suojelukohteita. Hanke ei vaikeuta luonnon-suojelun 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 rakentaa 20 m<sup>2</sup> vierasmaja. Ranta-asemakaa-  
van mukainen kokonaisrakennusoikeus ei rakennushankkeen jälkeen ylitysi. Rakentaminen 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 enintään 20 m<sup>2</sup> vierasmajan kiinteistölle Männikkö 734-777-2-20, Förbyn kylään Särkisaloon.

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.