

Poikkeaminen, Murom 734-785-1-1

471/10.03.00.03/2021

Kaupunkikehityslautakunta 02.03.2021 § 61

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 saada käyttää vapaa-ajan asuinrakennuksen rakennuspaikkaa pysyvän asunnon rakennuspaikkana kiinteistöllä Solbacka 734-785-1-1, Muromin kylässä Särkisälössä. Lisäksi hankkeessa poiketaan rantayleiskaavan mukaisesta rakennusoikeudesta.

Hakijoiden tarkoituksena on rakentaa 190 m² asuinrakennus ja 60 m² talousrakennus. Rakennuspaikalla on ennestään rakenteilla yhdistetty vierasmaja ja saunarakennus, jonka kerrosala on 50 m². Kiinteistön kokonaisrakennusoikeudeksi muodostuisi rakennushankkeiden jälkeen yhteensä 300 m².

Hakijoiden perustelut

Hakijat ovat perustelleet hanketta seuraavasti: Haemme poikkeuslupaa rakentaa pysyvään asumiseen tarkoitettua asuinrakennuksen n. 190 m² sekä tarvittavia talousrakennuksia n. 60 m² Särkisälöön Muromin kylään kiinteistölle 734-785-1-1. Tarkoituksemme on muuttaa kiinteistölle pysyvästi asumaan, jolloin tarvitaan siihen sopiva asuinrakennus sekä muita oheistiloja asumisen mahdollistamiseksi.

Kiinteistöllä on ennestään työn alla oleva sauna/vierasmaja n. 50 m². Rakennusten kokonaiskerrosala olisi täten poikkeamisen jälkeen 300 m², joka on yhtenevä Särkisälön rantaosayleiskaavassa olevien ympärivuotiseen tarkoitettujen rakennuspaikkojen kanssa.

Tilan koko on n. 1,1 ha, jolloin se täyttää voimassa olevan rakennusjärjestyksen määräykset rakennuspaikan vähimmäiskooksi asemakaava-alueen ulkopuolella noin 4000 m². Voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaan rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen, kaksikerroksisen asuinrakennuksen, jonka kerrosala on enintään 400 m². Rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa sen käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia. Rakennuspaikat ja suunnitellut rakennukset täytävät täten rakennusjärjestyksen vaatimukset.

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

Poikkeusluvan osalta voidaan lisäksi todeta, että rakentaminen ei aiheuta haitallista yhdyskuntakehitystä, on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

Alueella on hyväksytty aikaisemmin vastaavia muutoksia. Tasapuolisuusnäkökohdat huomioiden poikkeaminen olisi perusteltua myös nyt käsillä olevalle hakemukselle. Alueen läheisyydessä ei ole tiedossa olevia suojeltavia kohteita eikä suojeltuja rakennuksia tai ympäristöä. Jätevedet käsitellään asetuksen vaatimukset täyttävin menetelmin.

Naapurien kuuleminen

Salon kaupunki on kuullut seuraavat naapurit kirjeitse: [REDACTED]. Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta.

Esityslistan liitteet

- ympäristökartta
- asemapiirustus
- kaavaote

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

Tilan kokonaispinta-ala on noin 1,1 ha ja omaa rantaviivaa sillä on n. 69 metriä. Rakennus ja huoneistorekisterin perusteella rakennuspaikalla on aloittamaton 50 m² saunarakennus, käytännössä tämä on yhdistetty vierasmaja ja saunarakennus. Rakennuspaikalla on oma kaivo ja tarkoituksena on rakentaa kiinteistökohtainen jätevesijärjestelmä. Tieyhteydet ovat valmiina. Rakennuspaikalta on matkaa Perniön taajamaan noin 19 kilometriä Salon keskustaan on matkaa noin 40 kilometriä. Tila on myös järjestetty jätteenkuljetuksen alueella. Lähin pysyvästi asuva naapuri on viereisellä rakennuspaikalla.

Suojelutilanne

Rakennuspaikalle ei kohdistu erityisiä luontokohteita.

Kaavallinen tilanne ja muut poikkeamisen edellytykset

Yleiskaava

Alueella on voimassa Särkisalon rantayleiskaava, joka on tullut voimaan 26.3.2003. Tilan alueelle on merkitty yleiskaavassa yksi loma-asunnon rakennuspaikka (RA) sekä maa- ja metsätalousaluetta (M). Tilan kokonaispinta-ala on noin 1,1 ha, josta rakennuspaikan osuus on noin 6 000 m².

Loma-asunnon rakennuspaikka (RA)

Kullekin yli 5 000 m²:n rakennuspaikalle saa sijoittaa

- loma-asunnon 120 kerros-m²
- saunan 30 kerros-m²

- vierasmajan 30 kerros-m²
- muita talousrakennuksia

Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on rakennuspaikan koosta riippuen
Alle 10 000 m² rakennuspaikat
- 200 kerros-m²

Rakennuspaikkaa ja rakentamista koskevat määräykset
Rakennusten vähimmäisetäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta:
-sauna 15 m
-muut rakennukset 30 m

Rakennuslupaviranomainen voi myöntää etäisyyttä koskevasta määräyksestä poikkeuksen, jos se maasto-olosuhteiden johdosta on perusteltua ja rakennus sopeutuu maastoon ja maisemaan. Rakennusten ja rakenteiden tulee sopeutua malliltaan, materiaaleiltaan, mittasuhteiltaan ja värityksen puolesta luonnonmaisemaan sekä rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Maa- ja metsätalousvaltainen alue (M). Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueelle ei saa sijoittaa rakentamista, lukuunottamatta kaavassa osoitettua rakennusoikeutta sekä maa- ja metsätalouden sekä kalastuselinkeinon rakennuksia. Alueelle ei saa muodostaa rakennuspaikkoja.

Erillispientalon rakennuspaikalle (A) voidaan rakentaa erillispientalo ja siihen liittyviä talousrakennuksia sekä palveluja ja ympäristöä häiritsemättömiä työtiloja rakennusjärjestyksen mukaisesti.

Kullekin rakennuspaikalle saa sijoittaa
- enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen 250 kerros-m²
- saunan 30 kerros-m²
- muita talousrakennuksia

Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on rakennuspaikan koosta riippuen
Alle 10 000 m²:n rakennuspaikat: 300 kerros-m²

Salon rakennusjärjestys

Salon rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.2.2021. Määräyskohdan 7.2 mukaan ranta-alueella vakituisen asunnon rakennuspaikalla saa olla enintään yksi yksiasuntainen kaksikerroksinen asunto. Rakennuspaikan yhteenlaskettu rakennusoikeus on pinta-alaltaan 4000 -10 000 m² rakennuspaikoilla enintään 300 m². Asuinrakennuksen enimmäiskoko on 250 m² ja rantasaunan kerrosala saa olla enintään 30 m². Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään kolme muuta talousrakennusta. Asuinrakennus, joka on kerrosalaltaan yli 120 m² tulee sijoittaa vähintään 30 metrin etäisyydelle keskiveden mukaisesta rantaviivasta.

Poikkeamisen edellytykset 171 §

Poikkeaminen ei saa:

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

Hakijat ovat anoneet poikkeamista saada käyttää vapaa-ajan asuinrakennuksen rakennuspaikkaa pysyvän asunnon rakennuspaikkana. Hakijoiden tarkoituksena on rakentaa enintään 190 m² asuinrakennus ja 60 m² talousrakennus. Rakennuspaikalla on ennestään rakenteilla oleva yhdistetty vierasmaja ja saunarakennus 50 m².

Tilan kokonaispinta-ala on noin 1,1 ha, josta rakennuspaikan osuus on noin 6 000 m². Särkisalon rantayleiskaava sallii alle 10 000 m² erillispientalon rakennuspaikalle kokonaisrakennusoikeudeksi enintään 300 m². Rakennusten vähimmäisetäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta on sauna 15 metriä ja muut rakennukset 30 metriä.

Uudisrakennukset eli 190 m² asuinrakennus ja 60 m² talousrakennus ovat sijoitettu asemapiirroksen ylemmäs rinteeseen. Asemapiirroksen ei ole merkitty rakennusten tarkkoja etäisyyksiä rantaan nähden, mutta karttatulokinnan perusteella kaavan mukaiset ja rakennusjärjestyksen etäisyysvaatimukset täyttyvät. Rakennuslupavaiheessa tulee asemapiirrosta täydentää ja lisätä siihen uudisrakennusten etäisyydet rantaviivaan nähden. Rakennuspaikan yhteenlaskettu rakennusoikeus 300 m², tämä noudattaa yleiskaavan sekä rakennusjärjestyksen periaatteita. Tiedot ovat valmiina. Rakennuspaikalta on matkaa Perniön kuntakeskukseen noin 19 kilometriä, josta löytyvät monipuoliset palvelut. Rakennuspaikalla on oma kaivo ja muutoin tarkoituksena on rakentaa kiinteistökohtainen jätevesijärjestelmä. Muskonlahden alueelle on jo aiemmin muodostunut runsaasti pysyvää asutusta. Hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Rakennuspaikalla ei sijaitse erityisiä luontokohteita. Hanke ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Rakennuspaikalla 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 A-rakennuspaikan sekä rakennusjärjestyksen rakentamisperiaatteita rakentamisen määrän suhteen. Rakennuspaikalle ei ole tiedossa erityisiä luontokohteita. 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 saada

käyttää vapaa-ajan asuinrakennuksen rakennuspaikkaa pysyvän asunnon rakennuspaikkana kiinteistöllä Solbacka 734-785-1-1, Muromin kylässä Särkisalossa. Lisäksi hyväksytään poikkeaminen rakennuskohtaisista määräyksistä enintään 190 m² asuinrakennuksen rakentaminen sekä 60 m² talousrakennuksen rakentaminen ao. rakennuspaikalle. Kokonaisrakennusoikeudeksi voidaan hyväksyä enintään 300 m², joka vastaa rantayleiskaavan A-rakennuspaikalle sallimaa tontin pinta-alaan perustuvaa enimmäisrakennusoikeutta. Rakennuslupavaiheessa tulee rantaetäisyydet lisätä asemapiirrokseen ja huolehtia, että ne täytävät rantayleiskaavan mukaiset etäisyysvaatimukset.

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.