

Alunperin alueen siirtolapuutarhamökit ovat olleet 20-30 m2. Alueella on ollut jonkin verran uudisrakentamista, mutta mitään suunnitelmaa alueen rakennusoikeuksista ei ole, ja koska mitään kaavaa ei ole, rakentaminen tulee perustaa poikkeamisharkintaan. Maankäyttöpalveluissa on valmisteltu ohjetta alueen rakentamisen ja muun toiminnan ohjaamiseksi, mutta työ on

vielä kesken. Valmistelutyössä on mökkipalstan päärakennuksen rakennusoikeuden maksimiksi suunniteltu 40 k-m², mikä ei välttämättä voi toteutua alueen kaikilla palstoilla. Kyseisen palstan sijainti alueen reunalla antaa mahdollisuuden toteuttaa paikalla kerrosalaltaan 40 m² loma-asunto.

Alueella ei ole vesihuoltoa ja käytössä on rakennuspaikkakohtaiset kuivakäymälät. Alueella on sovellettu ns. kantovesiratkaisuja.

Suojelutilanne

Kiinteistö 734-669-1-8 sijoittuu Kiskojoen - Perniönjoen valuma-alueelle sekä maakunnallisesti arvokkaalle maisemakokonaisuudelle. Lisäksi kiinteistö sijoittuu osittain maakuntakaavassa osoitetulle muinaisjäännöskeskittymälle. Kyseiselle palstalle ei ole kuitenkaan osoitettu tarkempaa muinaismuistokohdetta.

Kaavallinen tilanne ja muut poikkeamisen edellytykset

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Salon seudun maakuntakaava, joka on vahvistettu 12.11.2008. Kaavamerkintä on maa- ja metsätalousvaltainen alue (M). Merkinnällä osoitetaan pääasiassa maa- ja metsätaloustalouteen 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.

Alueeseen paikantuu myös muinaisjäännösalue (sm 048).

Suojelumääräys: Muinaisjäännökset tulee ottaa huomioon maankäytön suunnittelussa ja rakentamisessa.

Lisäksi alue on maiseman kannalta tärkeä. Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti arvokkaat maisema-alueet. 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 peltöjen, niittyjen ja muiden avoimien maisematilojen säilymistä.

Rakennusjärjestys

Salon kaupunginvaltuusto hyväksyi 14.12.2020 uuden rakennusjärjestyksen, joka tuli voimaan 1.2.2021. Rakennusjärjestyksen mukaan ranta-alueilla sijaitsevilla vanhoilla alle 2000 m²:n rakennuspaikoilla rakennusoikeus on enintään 7,5 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Poikkeamisen edellytykset 171 §

Poikkeaminen ei saa:

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

Hakijan tarkoituksena on rakentaa palstalle 40 m² siirtolamökki. Rakennusjärjestyksen mukaan rakennusoikeus on enintään 7,5 % rakennuspaikan pinta-alasta. Palsta on kooltaan n. 429 m², jolloin rakennusoikeutta muodostuisi laskennallisesti 32 m². Rakentaminen sijoittuu kuitenkin huomattavan kauas rantaviivasta, noin 70 metrin etäisyydelle Valmisteilla olevaan rakennustapaohjeiston perusteella ko. palstalle voidaan hyväksyä mökki, jonka kerrosala on enintään 40 m².

Alueelle on laadittu alustavat rakennustapaohjeet, joita ei kuitenkaan ole vielä käsitelty. Rakennustapaohjeet saatetaan hakijan tietoon, jotta koko alueen uudisrakentaminen ja pihatoiminnot rakennetaan yhtenäisesti. Hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Vesihuoltoratkaisu on toteutettava ns. kantovesiperiaatteella ympäristönsuojeluviranomaisten ohjeistuksen mukaisesti. Käymäläratkaisu tulee toteuttaa kuivakäymäläperiaatteella.

Rakennus on suunniteltu rinteeseen niin, että taloon tulee luontaisesti kellaritila, johon voidaan sijoittaa vain sellaisia aputiloja, joita ei lasketa rakennusoikeuteen.

2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Palsta sijoittuu Kiskonjoen - Perniönjoen arvokkaalle valuma-alueelle. Aluerajaus on kuitenkin laaja eikä rakennushanke aiheuta haittaa tähän. Hanke ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Palsta sijoittuu maakuntakaavassa osoitetun muinaisjäännösalueen vaikutusalueelle. Kyseiselle palstalle ei ole kuitenkaan osoitettu tarkempaa muinaismuiston kohdemerkintää. Poikkeamisessa tarkoitettu korvaava rakentaminen tapahtuu entisen rakennuksen paikalle eikä muinaismuistomerkinnän katsota aiheuttavan estettä uuden rakennuksen rakentamiselle. Hanke ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Hakijan tarkoituksena on rakentaa 40 m² siirtolamökki. Kyse on korvaavasta rakentamisesta vanhalla rakennuspaikalla. Palsta sijoittuu maakunnallisesti arvokkaalle maisemakokonaisuudelle. Siirtolapuutarha-alue on muodostunut jo 1950 luvulla. Uudisrakennus parantaa ja siisteyttää alueen yleisilmettä. 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 rakentaa enintään 40 m² siirtolapuutarhamökki kiinteistölle Kesäsiirtola 734-669-1-8 palstalle 14 Muurlaan. Kellariin ei saa sijoittaa rakennusoikeuteen laskettavia tiloja.

Suunnittelussa on huomioitava, että vesihuoltoratkaisu on toteutettava ns. kantovesiperiaatteella ympäristönsuojeluviranomaisten ohjeistuksen mukaisesti. Käymäläratkaisu tulee toteuttaa kuivakäymäläperiaatteella tai muulla ympäristönsuojeluviranomaisen hyväksymällä tavalla.

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.