

## Suunnittelutarveratkaisu, 734-541-1-13

Kaupunkikehityslautakunta 28.09.2021  
4234/10.03.00.04/2021

Valmistelija

yleiskaavapäällikkö Timo Alhoke, timo.alhoke@salo.fi, 02-778 5113 ja maankäyttöinsinööri Lotta Pelto-Timperinen, lotta.pelto-timperinen@salo.fi, 02-778 5111.

### Hakemus ja hanke

███ on hakenut suunnittelutarveratkaisua aikomuksenaan rakentaa kerrosaltaan 149 m<sup>2</sup>:n suuruinen hallirakennus kiinteistölle Korpilo 734-541-1-13, Vaskiolle. Kiinteistö sijaitsee Salon rakennusjärjestyksen mukaisella suunnittelutarvealueella, jolla rakennusluvan myöntäminen edellyttää laajennettua lupaharkintaa (MRL 137 §).

Kyseessä on olemassa oleva asuinrakennuspaikka. Hakemuksen perusteella rakennuspaikalta on tarkoituksenaan purkaa vanha asuinrakennus ja siihen liittyvät talousrakennukset. Suunniteltu uusi hallirakennus on sijoitettu asemapiirroksen vanhan purettavan asuinrakennuksen tilalle. Kiinteistö on muutoin suurelta osin avointa peltoaluetta. Matkaa rakennuspaikalta on Halikon keskustaan n. 13 kilometriä.

### Perustelut

Puolilämpimän varistorakennuksen rakentaminen ja huonokuntoisten rakennusten purkaminen.

- Rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.
- Ei aiheuta haitallista yhdyskuntakehitystä
- Rakennus on sopiva maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista
- Rakentaminen ei ole vaikutuksiltaan merkittävää eikä se aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia
- Rakennuspaikka on riittävän suuri
- Rakennuspaikalle on olemassa tie
- Rakennukseen ei tule vettä, eikä viemäriä.

### Naapurien kuuleminen

Hakija on kuullut seuraavat naapurit: ████  
███. Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa.

### Esityslistan liitteinä

- ympäristökartta
- asemapiirustus

### Rakennuspaikka ja nykytilanne

Kiinteistön pinta-ala on kokonaisuudessaan n. 1,2 hehtaaria. Rakennus- ja huoneistorekisterin perusteella kiinteistöllä on 60 m<sup>2</sup> asuinrakennus ja 88 m<sup>2</sup> talousrakennus. Asemapiirroksen perusteella rakennuspaikalla on asuinrakennus ja kaksi talousrakennusta. Tarkoituksena on purkaa kaikki vanhat rakennukset. Suunniteltu uusi hallirakennus on sijoitettu asemapiirroksen purettavan asuinrakennuksen paikalle. Alueella on kunnallinen vesijohto. Viemäriverkosto kulkee n. 350 metrin etäisyydellä. Rakennuspaikalle on olemassa oleva pääsytie.

### Kaavallinen tilanne ja rakennusjärjestyksen määräykset

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.

Alue on maiseman kannalta tärkeä. 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 peltojen, niittyjen ja muiden avoimien maisematilojen säilymistä.

Lisäksi rakennuspaikka sijoittuu pohjavesialueelle (pv). Suojelumääräyksen mukaan suunnitelmissa ja toimenpiteissä alueella on otettava huomioon pohjaveden suojeleminen siten, että sen käyttömahdollisuuksia, laatua tai riittävyttä ei vaaranneta. Vesiensuojeluviranomaisille on suunnittelu- ja rakentamistoimenpiteiden yhteydessä varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen.

### **Rakennusjärjestys**

Salon rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.2.2021. Rakennusjärjestyksen mukaan rakennuspaikan vähimmäiskoko on 4 000 neliometriä. Rakennuspaikalle rakennettavaksi sallittu kerrosala saa olla enintään 15 % rakennuspaikan pinta-alasta. Yli 6000 m<sup>2</sup> rakennuspaikoilla rakennusoikeus on kuitenkin enintään 600 m<sup>2</sup> lisättynä 5 % rakennuspaikan pinta-alasta. Suunnittelutarveratkaisuissa ja poikkeamisissa rakennusoikeus voidaan riippuen rakennuspaikan ominaisuuksista määritellä edellä olevasta poiketen.

### **Suojelukohteet ja -alueet**

Salon seudun rakennettu kulttuuriympäristö ja maisema raportissa on todettu, että kyseessä on Alastalon entinen torppa. Torppa on siinä inventoitu rakennushistoriallisesti ja ympäristöllisesti arvokkaaksi. Se ei ole kuitenkaan kaavallinen tai muu suojelukohde.

Kiinteistö sijaitsee pohjavesialueella sekä osittain myös pohjaveden muodostumisalueella. Näiden lisäksi kiinteistö sijoittuu tärkeälle maisema-alueelle.

### **Toimivalta asiassa**

Suunnittelutarveharkinta kuuluu Salon kaupungin hallintosäännön mukaan kaupunkikehityslautakunnalle.

### **Rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella 137 §**

Suunnittelutarvehankkeessa tulee tutkia rakennusluvan erityiset edellytykset MRL:n 137 §:n mukaan käyttäen laajennettua lupaharkintaa. Rakentamisen tulee täyttää muiden rakennusluvan edellytysten lisäksi seuraavat edellytykset:

1) ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Kyseessä on olemassa oleva asuinrakennuspaikka. Hakemuksen perusteella kiinteistöltä on tarkoituksena purkaa vanha asuinrakennus ja siihen liittyvät talousrakennukset ja rakentaa tilalle kerrosalaltaan 149 m<sup>2</sup>:n suuruinen uusi hallirakennus. Rakennus on sijoitettu asemapiirrokseen purettavan asuinrakennuksen paikalle. Suunniteltu rakentaminen noudattaa rakennusjärjestyksen määräyksiä rakentamisen määrän osalta sekä muilta osin. Rakennuspaikan käyttötarkoitus muuttuu asumisesta yritystoimintaan. Yrityksen toiminta on laitteiden huolto- ja asennuspalvelua. Hanke ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

2) on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta.

Rakennuspaikalle on olemassa valmiit tieyhteydet, kulku rakennuspaikalle tapahtuu Kesämäentien yksityistien kautta. Hanke on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta.

3) on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

Rakennuksia ei ole suojeltu. Hakijan perusteluiden mukaan rakennukset ovat huonokuntoisia. Rakennuspaikka sijaitsee arvokkaalla maisema-alueella. Rakentaminen on sijoitettu kiinteistön koillisosaan ja muutoin kiinteistö on avointa peltoaluetta. Kyseessä on ns. vanha rakennuspaikka ja tarkoituksena on rakentaa maltillisen kokoinen hallirakennus. Maisemavaikutukset eivät siten oleellisesti muutu. Hanke on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

4) rakentaminen suunnittelutarvealueella ei myöskään saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Hakemuksen perusteluissa on todettu, että rakennukseen ei ole suunnitteilla vettä eikä viemäriä. Hallirakennus sijoittuu pohjavesialueelle ja sen muodostumisalueelle. Rakentamisessa ja muissa toiminnoissa tulee noudattaa erityistä huolellisuutta, jotta pohjavedelle ei aiheudu pilaantumisvaaraa. Rakentamisen määrä noudattaa rakennusjärjestystä. Rakentaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Esittelijä

Kaupunkikehitysjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunkikehityslautakunta katsoo, että hakemuksen mukaiselle rakentamiselle on edellä olevan perusteella olemassa maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaiset erityiset edellytykset ja hyväksyy hakemuksen mukaisesti myönteisen suunnittelutarveratkaisun aikomuksenaan rakentaa kerrosalaltaan 149 m<sup>2</sup>:n suuruinen hallirakennus kiinteistölle Korpilo 734-541-1-13, Vaskiolle. Rakentamisessa tulee huomioida pohjavesialue ja sen muodostumisalue.

Rakennuslupaa tulee hakea kahden vuoden kuluessa tämän päätöksen voimaantulosta.

Maksu kaupunkikehityslautakunnan myöntämästä suunnittelutarveratkaisusta, on 580 € (kielteinen 285 €) kaupunkikehityslautakunnan 8.10.2019 § 198 hyväksymän taksan mukaisesti.

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Tiedoksianto

Asianosaiset  
Varsinais-Suomen ELY-keskus  
Rakennusvalvonta  
Kaupunkisuunnittelu