

Suunnittelutarveratkaisu, Pettilä 734-429-1-38

Kaupunkikehityslautakunta 16.11.2021
4924/10.03.00.04/2021

Valmistelija

kaavoitusinsinööri Leena Lehtinen, leena.lehtinen@salo.fi, p. 02 778 5108

Hakija, rakennushanke ja rakennuspaikka

██████████ on hakenut suunnittelutarveratkaisua omakotitalon ja talousrakennuksen rakentamiseksi kiinteistölle 734-429-1-38. Rakennuspaikalle on tarkoitus rakentaa yksikerroksinen omakotitalo, joka on kerrosalaltaan 160 m². Talousrakennuksen kerrosala on 40 m².

Kiinteistö sijaitsee Pettiläntien varressa noin 5,5 kilometrin päässä Salon keskustasta. Rakennuspaikan pinta-ala on noin 1,9 hehtaaria. Osa rakennuspaikasta on avointa entistä peltomaata. Rakennuspaikan pohjois- ja itärajalla sekä kaakkoiskulmassa on puustoinen vyöhyke. Maastoilta rakennuspaikka on kaakkoon viettävää rinteä.

Suunnittelutarve, säädökset ja toimivalta

Rakennuspaikka sijaitsee Salon kaupungin rakennusjärjestyksessä määritellyllä suunnittelutarvealueella. Suunnittelutarvealueella rakennusluvan myöntäminen edellyttää laajennettua lupaharkintaa.

Myönteisen suunnittelutarveratkaisun edellytykset on esitetty maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:ssä:

Rakentaminen

- 1) ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta; ja
- 3) on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

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

Suunnittelutarveharkinta kuuluu Salon kaupungin hallintosäännön 38 §:n mukaan kaupunkikehityslautakunnalle.

Kaavatilanne ja rakennusjärjestyksen määräykset

Maakuntakaava

Kiinteistön 734-429-1-38 alueella on voimassa ympäristöministeriön 12.11.2008 vahvistama Salon seudun maakuntakaava. Alue, jolla rakennuspaikka sijaitsee, on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M).

Määräyksen sisältö kokonaisuudessaan:

"Merkinnällä osoitetaan pääasiassa maa- ja metsätalouskäyttöön tarkoitettuja alueita, joita voidaan käyttää myös jokamiehenoikeuden mukaiseen

ulkoiluun ja retkeilyyn. Alueita voidaan käyttää harkitusti myös haja-asutusluonteiseen pysyvään tai loma-asutukseen.

Suunnittelumääräys: Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti haittaamatta loma-asutusta, matkailua ja virkistyskäyttöä palvelevia toimintoja, sekä maisema- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.”

Salon yleiskaava 2020

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jota koskee vuonna 2009 lainvoimaiseksi tullut Salon yleiskaava 2020. Rakennuspaikka ympäristöineen on osoitettu yleiskaavassa merkinnällä M. Merkinnän sisältö kokonaisuudessaan: ”*Maa- ja metsätalousvaltainen alue. Alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätaloukseen. Alueelle sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä sekä haja-asutusluonteinen rakentaminen.*”

Yleiskaavakartalla esitetty arvokkaiden liito-orava- ja linnustoalueiden rajaus ulottuu osittain rakennuspaikan alueelle. Rajaus on osoitettu liitteenä olevalla yleiskaavakartan otteella pistekatkoviivalla sekä merkinnällä li, lin. Rajaus on luonteeltaan viitteellinen.

Rakennusjärjestys

Salon kaupunginvaltuusto hyväksyi 14.12.2020 uuden rakennusjärjestyksen, joka tuli voimaan 1.2.2021. Rakennusjärjestyksen mukaan rakennuspaikan vähimmäiskoko asemakaava-alueen ulkopuolella on 4 000 m². Rakennuspaikalle saa rakentaa joko yhden kaksiasuntoisen asuinrakennuksen tai kaksi yksiasuntoista asuinrakennusta, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla korkeintaan 400 m². Kokonaisrakennusoikeuden salliessa rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa sen käyttötarkoitukseen liittyviä talusrakennuksia.

Rakennuspaikalle rakennettavaksi sallittu kerrosala on alle 6 000 m²:n rakennuspaikoilla 15 % rakennuspaikan pinta-alasta. Yli 6 000 m²:n rakennuspaikoilla rakennusoikeus on kuitenkin enintään 600 m² lisättynä 5 %:lla rakennuspaikan pinta-alasta. Tällä rakennuspaikalla rakennusoikeus on siten 600 m² + 0,05 x 19 281 m² eli yhteensä 1 564 m².

Osallisten kuuleminen

Hakija on hoitanut naapurien kuulemisen kiinteistöjen [REDACTED] [REDACTED] osalta. Naapureilla ei ollut huomautettavaa hankkeesta.

Suunnittelutarveharkinta

Haitta asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle:

Rakennuspaikan lähiympäristö on yleiskaavan mukaisessa maa- ja metsätaloukseen käytössä. Yleiskaavamääräys antaa mahdollisuuden myös haja-asutusluonteiseen asumiseen. Rakennuspaikan rajanaapurina on Pettilän kartano, joka on osoitettu yleiskaavassa maatalouden tilakeskukseksi (AM) sekä maakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöalueeksi (/s2). Kartanon päärakennus on noin 250 metrin päässä suunnittelusta uudesta omakotitalosta. Muut rakennuspaikkaa lähinnä olevat asuinrakennukset sijaitsevat 300-400 metrin päässä pohjoisen suunnassa.

Pettiläntie on noin kolme kilometriä pitkä yksityistie Perniöntien ja Kiskontien välissä. Pettilän kartano sijaitsee tien keskivaiheilla. Kartanon nykyinen päärakennus on 1830-luvulta, vanha päärakennus 1750-luvulta ja lisäksi tilakeskuksen alueella on myös kaksi muuta asuinrakennusta 1800-luvulta. Kartanon lisäksi Pettiläntien varressa on parikymmentä muutakin asuttua kiinteistöä. Asutus on syntynyt pitkän ajan kuluessa. Vanhimmat nykyisistä omakotitaloista ovat 1920-luvulta ja uusin vuodelta 2000. Suurin osa asuinkiinteistöistä sijaitsee tien länsipäässä Perniöntien läheisyydessä.

Lähin asemakaavoitettu pientaloalue on noin 900 metrin päässä sijaitseva Aarnionperän kaupunginosa. Sirkkulan asemakaava-alueen raja on noin kahden kilometrin etäisyydellä rakennuspaikasta. Sirkkulan alueelle on osoitettu yleiskaavassa myös varauksia pientaloalueen laajennusta varten. Pettiläntien varsi on yleiskaavassa pääosin maa- ja metsätalousvaltaista aluetta. Alueelle ei ole kohdistunut rakentamispainetta. Pettiläntien varteen on viimeksi tehty suunnittelutarveratkaisu vuoden 2000 alussa.

Rakennuspaikan rakennusoikeus määräytyy rakennusjärjestyksen mukaisesti. Rakennuspaikka ja suunniteltu rakentamisen määrä täyttävät rakennusjärjestyksen vaatimukset.

Edellä olevan perusteella voidaan todeta, että rakennushanke ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle eikä alueiden käytön muulle järjestämiselle

Sopivuus yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta:

Uusi asuinrakennus on tarkoitus liittää kaupungin vesijohtoverkoston ja jätevesiosuukunnan viemäriin. Vesijohto ja viemäriputki kulkevat rakennuspaikan rajalla.

Rakennuspaikalle on olemassa valmis tieyhteys Pettiläntietä pitkin. Lähimmät linja-autopysäkit ovat Kiskontien varressa noin 1,4 kilometrin päässä rakennuspaikalta. Kiskontietä pitkin kulkee kaksi paikallisliikenteen linjoista. Toinen niistä kulkee linja-autoasemalta Kiskoon ja toinen Muurlan kautta Suomensjärvelle.

Lähimmät alakoulut ovat Sirkkulan koulu kolmen kilometrin päässä rakennuspaikalta sekä Alhaisten koulu, jonne on rakennuspaikalta matkaa noin 4,2 kilometriä. Alhaisten koulun lähellä on myös lähin päivittäistavarakauppa sekä Salon lukio. Anisten päiväkotia on noin 4,8 kilometrin päässä rakennuspaikalta. Yläkouluun ja Salon keskustaajaman palveluihin on matkaa noin 5,5 kilometriä. Rakennuspaikalta pääsee keskustaan sekä Perniöntien että Kiskontien kautta. Kevyen liikenteen yhteydet ovat sujuvampia ja turvallisempia jälkimmäistä reittiä, koska Kiskontien varressa on kevyen liikenteen väylä Aarnionperän alueelta keskustaan saakka.

Hakijan hanketta voidaan pitää sopivana yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta.

Sopivuus maisemaan, erityisten luonnon- ja kulttuuriympäristön arvojen säilyminen ja virkistystarpeiden turvaaminen:

Asuinrakennus on tarkoitus sijoittaa rakennuspaikan tasaisimmalle kohdalle. Talousrakennus on suunniteltu rakennettavaksi päärakennuksen luoteispuolelle. Molemmat rakennukset ovat avoimella alueella, joka on entistä peltoa. Ilmakuva-aineistosta on nähtävissä, että pellon käyttö viljelykseen on loppunut vuoden 2005 paikkeilla, minkä jälkeen alueella oli

joulukuusiviljelmä. Rakennukset on sijoitettu niin, että ne ovat lähellä luoteen puoleisen naapurikiinteistön metsää. Myös lounaassa sijaitseva Pettilän kartanon tilakeskuksen alue on runsaspuustoinen. Kun lisäksi rakennuspaikan kahdella sivulla ja kaakkoiskulmassa on puustoinen reunavyöhyke, uudet rakennukset jäävät kaukomaisemassa puuston suojaan.

Yleiskaavassa osoitettujen arvokkaiden linnustoalueiden rajaukset perustuvat yleiskaavatyön yhteydessä teetettyyn linnustotutkimukseen. Tutkimus toteutettiin vuoden 2003 aikana kaupungin keskustan ympärillä, lähinnä rakentamattomilla metsä- ja viljelysalueilla, mutta osittain myös haja-asutusalueilla. Lintuhavainnoinnin yhteydessä kertyi myös yksittäisiä havaintoja liito-oravan elinympäristöistä.

Osittain rakennuspaikan alueelle ulottuvan linnusto- ja liito-orava-alueen rajaus on tehty alueelta löydetyn harmaapäätikan reviirin perusteella. Harmaapäätikka on vanhojen rehevien maaseutu- ja kulttuuriympäristöjen tuntumassa viihtyvä vähälukuinen pesimälintu. Pettiläntien varressa oleva reviiri oli ainoa laajalta tutkimusalueelta löydetty reviiri. Linnustotutkimuksen teosta on huomattavan pitkä aika, joten varmuudella ei voida sanoa, pesiikö alueella edelleen harmaapäätikkoja. Hakemuksen mukainen rakentaminen ei kuitenkaan heikennä pesimämahdollisuuksia, koska uudet rakennukset on suunniteltu sijoitettavaksi avoimelle alueelle, yleiskaavassa osoitetun arvokkaan linnustoalueen rajauksen ulkopuolelle.

Rakentamista voidaan pitää maisemaan sopivana. Rakentaminen ei uhkaa erityisten luonnon- ja kulttuuriympäristön arvojen säilymistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

Rakentamisen merkittävyys ja ympäristövaikutukset:

Yhden omakotitalon ja talousrakennuksen rakentaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Liitteet

- Ympäristökartta
- Yleiskaavaote
- Asemapiirros

Oheisaineisto

- Julkisivukuvat

Esittelijä

Kaupunkikehitysjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunkikehityslautakunta katsoo, että haetulle rakentamiselle on edellä olevan perusteella olemassa maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaiset erityiset edellytykset. Kaupunkikehityslautakunta tekee myönteisen suunnittelutarveratkaisun omakotitalon ja talousrakennuksen rakentamiseksi kiinteistölle 734-429-1-38.

Rakennuslupaa tulee hakea kahden vuoden kuluessa tämän päätöksen voimaantulosta.

Maksu suunnittelutarveratkaisusta on 580 euroa (kielteinen päätös 285 €) kaupunkikehityslautakunnan 8.10.2019 hyväksymän taksan mukaisesti.

Päätös Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Tiedoksianto Asianosainen
Varsinais-Suomen ELY-keskus
Rakennusvalvonta
Maankäyttöpalvelut, kaavoitus