

Suunnittelutarveratkaisu, 734-668-1-134 Ranta Muurla

Kaupunkikehityslautakunta 01.03.2022
500/10.03.00.04/2022

Valmistelijat

maankäyttöinsinööri Lotta Peltö-Timperi, lotta.pelto-timperi@salo.fi, 02 778 5111 ja yleiskaavapäällikkö Timo Alhoke, timo.alhoke@salo.fi, 02 778 5113.

Hakemus ja hanke

██████████ ovat hakeneet suunnittelutarveratkaisua aikomuksenaan rakentaa 200 m²:n asuinrakennuksen sekä kaksi talousrakennusta, joiden kerrosalat ovat 150 m²:n ja 30 m²:n määräalalle kiinteistöstä Kaarla 734-668-1-134 Muurlaan.

Määräala sijaitsee Salon kaupungin rakennusjärjestyksessä määritellyllä suunnittelutarvealueella. Suunnittelutarvealueella rakennusluvan myöntäminen edellyttää laajennettua lupaharkintaa. Suunnittelutarveratkaisuhakemuksen on allekirjoittanut myös tilan nykyinen maanomistaja. Hakemuksen perusteluissa on todettu, että ██████████ kiinteistöstä on tarkoitus lohkoa tontti ██████████, mikäli hakemus hyväksytään.

Naapurien kuuleminen

Kaupunki on kuullut kirjeitse seuraavat naapurit: 734-668-1-99, 734-664-3-10 ja 734-668-1-97. Naapureilla ei ollut huomautettavaa hankkeesta. Kuuleminen katsotaan riittäväksi, koska Kaarlan tila itsessään on laaja.

Esityslistan liitteinä

- ympäristökartta
- asemapiirustus
- ilmakuva

Rakennuspaikka

Kaarlan tilasta ollaan lohkomassa n. 5000 m²:n määräala. Hakijoiden tarkoituksena on rakentaa määräalalle 200 m²:n asuinrakennus sekä kaksi talousrakennusta, joiden kerrosalat ovat 150 m²:n ja 30 m²:n. Jätevedet on tarkoitus hoitaa kiinteistökohtaisesti ja talousvesi ottaa porakaivosta. Tieyhteys on järjestettävissä Rannantien kautta. Suunniteltu rakennuspaikka on melko puustoinen rinne. Lähimpään alakouluun ja päiväkotiiin on matkaa n. 1,2 kilometriä. Salon keskustaan on matkaa n. 12 kilometriä.

Kaavallinen tilanne ja rakennusjärjestyksen määräykset

Maakuntakaava

Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmässä määräala sijaitsee maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (M). Merkinnällä osoitetaan pääasiassa maa- ja metsätaloukseen 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.

Maiseman kannalta tärkeä alue. 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.

Maakuntakaavayhdistelmässä on esitetty Muurlan taajama taajamatoimintojen kehittämisen kohdealueena (TPLMK). Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä, ensisijaisesti kehitettävä, seudullista palveluverkkoa vahvistava alue. Suunnittelumääräyksen mukaan alueen vetovoimaisuutta tulee parantaa turvaamalla alueen palvelut maankäyttöä kehittämällä ja edistämällä palvelujen kestävästä saavutettavuutta. Asemapaikkojen yhteydessä alueen maankäyttö ja liikenneverkko suunnitellaan ja mitoitetaan paikallisjunaliikenteen toimintaedellytyksiä suosivaksi ja matkaketjuja tukevaksi. Alueen kehittämisessä tulee turvata luonto-, kulttuuriympäristö- ja maisema-arvot sekä yhtenäisten virkistysalueiden ja ekologisten yhteyksien jatkuvuus.

Suojelukohteet ja -alueet

Määräalalle kohdistuu suojeltu Kiskonjoen – Perniönjoen valuma-alue sekä arvokas maisema-alue. Molemmat aluerajaukset ovat laajoja, eikä tavanomaisella omakotitalon ja siihen liittyvien talousrakennuksien rakentamisella katsota olevan merkittävää haittaa. Espoo-Salo oikorata on suunniteltu Muurlan eteläpuolelle noin 3 kilometrin etäisyydelle määräalasta.

Toimivalta asiassa

Suunnittelutarveharkinta kuuluu Salon kaupungin hallintosäännön mukaan kaupunkikehityslautakunnalle.

Rakennusjärjestys

Rakennuspaikan vähimmäiskoko on 4 000 neliometriä. Pysyvään ja vapaa-ajan asumiseen tarkoitetulle rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden kaksiasuntoisen asuinrakennuksen tai kaksi yksiasuntoista asuinrakennusta, joiden kerrosala on yhteensä enintään 400 m². Kokonaisrakennusoikeuden sallissa rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa näiden käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia. Rakennuspaikalle rakennettavaksi sallittu kerrosala saa olla enintään 15 % rakennuspaikan pinta-alasta. Suunnittelutarveratkaisuissa ja poikkeamisissa rakennusoikeus voidaan riippuen rakennuspaikan ominaisuuksista määrittellä edellä olevasta poiketen. Rakennuksen etäisyyden rakennuspaikan rajasta tulee olla yhtä suuri kuin rakennuksen korkeus kuitenkin vähintään 5 metriä. Rakennuksen etäisyyden toisen omistamalla tai hallitsemalla maalla olevasta rakennuksesta tulee olla vähintään 10 metriä.

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.

Kaarlan tilasta on tarkoitus lohkoa n. 5 000 m²:n määräala, josta muodostettaisiin uusi rakennuspaikka. Hakemuksen perusteella hakijoiden tarkoituksena on rakentaa määräalalle 200 m²:n asuinrakennus sekä kaksi talousrakennusta, joiden kerrosalat ovat 150 m²:n ja 30 m²:n. Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeudeksi muodostuisi silloin 380 m².

Suunniteltu rakentamisen määrä noudattaa rakennusjärjestystä. Asemapiirroksen on piirretty ainoastaan asuinrakennus ja yksi talusrakennus, rakennukset muodostavat kuitenkin selkeän pihapiirin ja niistä on riittävästi etäisyyttä rakennuspaikan rajoihin ja Rannantiehen nähden.

Maakuntakaavan kaavamääräykset mahdollistavat alueella haja-asutusluonteisen rakentamisen, kunhan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa huomioidaan rakentamisen soveltuminen maisemaan sekä huomioidaan muut ympäristönäkökohdat. Suunnittelumääräyksen mukaan rakentamisen tulee kohdistua aukeamien reunoille olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen. Suunnittelu- ja rakentamistoimenpitein tulee edistää peltojen, niittyjen ja muiden avoimien maisematilojen säilymistä. Uudisrakennukset sijoittuvat maastossa melko puustoiselle rinteelle, näin ollen rakentamisen ei arvioida aiheuttavan haitallisia maisemavaikutuksia. Rakennuslupavaiheessa tulee vielä varmistaa, että rakennukset sopivat korkeudeltaan, väritykseltään ja materiaaleiltaan ympäröivään luontoon ja maisemaan. Suunniteltu määräala/rakennuspaikka (n. 5 000 m²) täyttää rakennusjärjestyksen asettaman rakennuspaikan vähimmäiskoon (4 000 m²). 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.

Lähimmät peruspalvelut sijaitsevat Muurlan taajamassa, kuten päiväkotia ja alakoulu n. 1,2 kilometrin päässä ja päivittäistavarakauppa n. 3 kilometrin päässä. Salon keskustaan on matkaa n.12 kilometriä. Tieyhteys rakennuspaikalle on järjestettävissä Rannantien kautta. Jätevesiä varten on tarkoitus rakentaa kiinteistökohtainen käsittelyjärjestelmä sekä tehdä oma porakaivo, josta talousvesi otetaan. 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.

Määräala sijaitsee maakuntakaavan mukaisella tärkeällä maisema-alueella. Rakennukset on sijoitettu maakuntakaavan suunnittelumääräyksen mukaisesti puuston suojaan, eikä siten aiheuta haitallisia maisemavaikutuksia. Suunnittelulla rakennuspaikalla ei ole tiedossa erityisiä luontokohteita tai muita arvoja. 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.

Kyseessä on tavanomaisen asuinrakennuksen ja siihen liittyvien talusrakennuksien rakentamisesta. Rakentamisen määrä noudattaa rakennusjärjestystä. Rakennuspaikalle on järjestettävissä tieyhteys. Rakentaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Päätösehdotus	<p>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 enintään 200 m²:n asuinrakennuksen ja kahden talousrakennuksen 150 m²:n ja 30 m²:n rakentamiseksi määräalalle kiinteistöstä Kaarla 734-668-1-134 Muurlaan.</p> <p>Rakennuslupaa tulee hakea kahden vuoden kuluessa tämän päätöksen voimaantulosta.</p> <p>Maksu kaupunkikehityslautakunnan myöntämästä suunnittelutarveratkaisusta on 580 € (kielteinen 285 €) kaupunkikehityslautakunnan 8.10.2019 § 198 hyväksymän taksan mukaisesti.</p>
Päätös	<p>Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.</p>
Tiedoksianto	<p>Asianosaiset Varsinais-Suomen ELY-keskus Maankäyttöpalvelut/kaavoitus Rakennusvalvonta</p>