

## Suunnittelutarveratkaisu, 734-574-1-3 Kirjakkala Teijo

Kaupunkikehityslautakunta 29.03.2022  
1493/10.03.00.04/2022

Valmistelija maankäyttöinsinööri Lotta Peltö-Timperi, lotta.pelto-timperi@salo.fi, 02-778 5111.

### Hakemus ja hanke

██████████ on hakenut suunnittelutarveratkaisua aikomuksenaan rakentaa 13 m<sup>2</sup>:n saunarakennuksen kiinteistölle Tammenpää 734-574-1-3, Kirjakkalaan Teijolle. Kiinteistö sijaitsee Salon kaupungin rakennusjärjestyksessä määritellyllä suunnittelutarvealueella. Suunnittelutarvealueella rakennusluvan myöntäminen edellyttää laajennettua lupaharkintaa.

### Naapurien kuuleminen

Hakija on kuullut seuraavat naapurit: 734-574-1-198, 734-605-13-4, 734-574-1-13 ja 734-574-1-2. Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa.

### Hakijan perustelut

Tontille sijoitetaan pieni saunarakennus. Maa-alue hankittu virkistyskäyttöön, joten pieni saunarakennus sopii aurinkoiselle metsäalueelle virkistyskäyttöön. Rakennukset ovat metsänsuojassa. Näkyvyyttä ympäristöön vähän. Ei haittaa ympäristön kauneusarvoja, luontoarvoja.

### Esityslistan liitteinä

- ympäristökartta
- asemapiirustus
- kaavaote

### Rakennuspaikka

Kiinteistön pinta-ala on n. 1,5 ha. Rakennus- ja huoneistorekisterin perusteella kiinteistöllä ei ole rakennuksia. Asemapiirroksen mukaan kiinteistöllä on nykyisin 19 m<sup>2</sup> tupa/vapaa-ajan asunto ja 10 m<sup>2</sup> varasto.

### Kaavallinen tilanne ja rakennusjärjestyksen määräykset

#### Maakuntakaava

Maakuntakaavassa kiinteistön kaavamerkintä on maa- ja metsätalousvaltainen alue (M). Merkinnällä osoitetaan pääasiassa maa- ja metsätalouskäyttöön 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 laajenukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti haittaamatta, sekä maisema- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asumista ja erityislainsäädännön ohjaamana myös muita toimintoja.

Kiinteistö sijaitsee maiseman kannalta tärkeällä alueella. 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 kiinteistö sijaitsee tärkeällä pohjavesialueella. 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.

#### Yleiskaava

Kiinteistöllä on voimassa oikeusvaikutteinen Perniö Kirjakkala-Mutainen osayleiskaava. Kiinteistö sijaitsee osayleiskaavan mukaisella teollisuusrakennusten alueella, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Alueelle saa rakentaa ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta elinkeinotoimintaa palvelevia rakennuksia. Rakentamiseen saa käyttää enintään 20% alueen pinta-alasta. Rakennusten on sijoitukseltaan, kooltaan, muodoltaan, värytykseltään ja materiaaleiltaan sopeuduttava ympäristöön ja maisemaan. Lisäksi kiinteistö sijoittuu osayleiskaavassa tärkeälle pohjavesialueelle (pv).

Alun perin osayleiskaavaa laadittaessa, on ajatuksena ollut sijoittaa TY-alueelle iso teollisuusyritys. Ajatusta ei nykyisin enää pidetä realistisena.

#### Rakennusjärjestys

Salon rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.2.2021. Rakennuspaikan vähimmäiskoko on 4 000 neliometriä. Pysyvään ja vapaa-ajan asumiseen tarkoitettulle rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden kaksiasuntoisen asuinrakennuksen tai kaksi yksiasuntoista asuinrakennusta, joiden kerrosala on yhteensä enintään 400 m<sup>2</sup>. Kokonaisrakennusoikeuden salliessa rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa näiden käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia. 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> lisätynä 5 % rakennuspaikan pinta-alasta. Suunnittelutarveratkaisuissa ja poikkeamisissa rakennusoikeus voidaan riippuen rakennuspaikan ominaisuuksista määritellä edellä olevasta poiketen.

#### **Aiemmat suunnittelutarveratkaisut alueella**

Yleiskaavan TY-alueelle laadittiin palstoitussuunnitelma vuonna 2016. Palstoitussuunnitelma käsitti viisi rakennuspaikkaa. Näillä palstoitussuunnitelman rakennuspaikoilla sallittiin ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman elinkeinotoimintaa palvelevan rakennuksen 250 m<sup>2</sup> sekä asuinrakennuksen 240 m<sup>2</sup> rakentaminen. Alue ei kuitenkaan lähtenyt toteutumaan palstoitussuunnitelman mukaan.

Nyt käsittelyssä olevassa uudessa hankkeessa rakentamisen määrä on paljon vähäisempää. Pohjoispuolella sijaitsevalle (kiinteistölle 734-574-1-13) myönnettiin 24.9.2019 suunnittelutarveratkaisun kautta niin ikään vapaa-ajan asumista. Suunniteltu saunarakennuksen rakentaminen sopeutuu siten käyttötarkoitukseltaan hyvin alueelle.

#### **Suojelukohteet ja -alueet**

Kiinteistö sijaitsee tärkeällä pohjavesialueella sekä sen muodostumisalueella. Lisäksi kiinteistö sijaitsee arvokkaalla maisema-alueella.

#### **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.

Hakijan tarkoituksena on rakentaa kiinteistölle 13 m<sup>2</sup>:n saunarakennus. Ennestään kiinteistöllä on asemapiirroksen perusteella 19 m<sup>2</sup> tupa/vapaa-ajan asunto sekä 10 m<sup>2</sup> varasto. Rakennus- ja huoneistorekisterissä ei ole mainintaa edellä mainituista rakennuksista. Asemapiirroksessa esitetyt muut rakennukset voidaan luvittaa hankkeen yhteydessä. Kokonaisrakennusoikeudeksi muodostuu yhteensä 42 m<sup>2</sup>. Rakennukset ovat kooltaan pienehköjä ja sijoittuvat puuston suojaan. Viereiselle kiinteistölle on jo aiemmin myönnetty vapaa-ajan asumista, joten saunarakennus ja tupa soveltuvat hyvin käyttötarkoitukseltaan alueelle. 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.

Pääsytie on järjestetty Hamarijärventien kautta. Talousvesi on tarkoituksena ottaa vesiosuuskunnan vesipisteeltä. Teijon kylälle on matkaa n. 5 kilometriä, josta löytyy muun muassa päivittäistavarakauppa. 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.

Hakijan aikomuksena on rakentaa 13 m<sup>2</sup> saunarakennus ja ennestään on asemapiirroksen perusteella 19 m<sup>2</sup> tupa/vapaa-ajan asunto ja 10 m<sup>2</sup> varasto. Kiinteistöllä kasvaa jonkin verran metsää ja rakennukset sijoittuvat puuston suojaan. Rakentaminen sopeutuu alueen luonteeseen ja maisemaan. 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.

Suunniteltu rakentamisen määrä on hyvin maltillinen. Rakennukset muodostavat yhtenäisen pihapiirin. Tärkeällä pohjavesialueella tulee kiinnittää erityistä huomiota jätevesien käsittelyssä, vesihuoltoasiat ratkaistaan rakennusluvan yhteydessä. Rakentaminen suunnittelutarvealueella ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuta 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 rakentaa enintään 13 m<sup>2</sup>:n saunarakennuksen kiinteistölle Tammenpää 734-574-1-3, Kirjakkalaan Teijolle.

Rakennuslupaa tulee hakea kahden vuoden kuluessa tämän päätöksen voimaantulosta.

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

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Tiedoksianto

Asianosaiset  
Varsinais-Suomen ELY-keskus  
Maankäyttöpalvelut/kaavoitus  
Rakennusvalvonta