

Suunnittelutarveratkaisu, 734-464-2-27 Ikelä Halikko

Kaupunkikehityslautakunta 29.03.2022
1223/10.03.00.04/2022

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

Hakemus ja hanke

██████████ on hakenut suunnittelutarveratkaisua aikomuksenaan rakentaa 237 m²:n asuinrakennus autotallilla kiinteistölle Hallintausta 734-464-2-27, Ikelän kylään Halikkoon. Kiinteistö sijaitsee Salon kaupungin rakennusjärjestyksessä määritellyllä suunnittelutarvealueella. Suunnittelutarvealueella rakennusluvan myöntäminen edellyttää laajennettua lupaharkintaa.

Naapurien kuuleminen

Hakija on kuullut seuraavat naapurit: 734-464-2-1, 734-483-1-10, 734-464-2-25, 734-483-1-32, 734-464-2-26, 734-464-2-21, 734-464-2-25. Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa.

Esityslistan liitteinä

- ympäristökartta
- asemapiirustus
- kaavaote

Rakennuspaikka ja nykytilanne

Kiinteistön pinta-ala on n. 16 320 m² ja sillä kasvaa nykyisin metsää. Hakijan tarkoituksena on rakentaa yksikerroksinen omakotitalo autotallilla. Lähtökohtaisesti kiinteistön vesihuolto tullaan järjestämään kiinteistökohtaisesti. Kiinteistölle on järjestettävissä pääsytie. Lähimpään päiväkotiin ja alakouluun on matkaa n. 3,5 kilometriä. Salon keskustan palveluihin on matkaa n. 8 kilometriä.

Kaavallinen tilanne ja rakennusjärjestyksen määräykset

Maakuntakaava

Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmässä kiinteistö sijoittuu maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle (M). Merkinnällä osoitetaan pääasiassa maa- ja metsätaloukseen tarkoitettuja alueita. 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.

Lisäksi kiinteistö sijoittuu maisemallisesti arvokkaalle alueelle. 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.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Halikon keskustan osayleiskaava, joka on tullut voimaan 15.4.2002. Kiinteistö sijoittuu yleiskaavassa maa- ja metsätaloukseen valtaiselle alueelle (M). Alue on tarkoitettu maa- ja

metsätalouskäyttöön sekä siihen liittyvään rakentamiseen. Rakennuspaikan on oltava vähintään 10 000 m². Uudisrakentaminen tulee sijoittaa metsäisille alueille tai jo olevien tilakeskusten yhteyteen. Uudisrakennuksen on sopeuduttava sekä oleviin rakennuksiin että luonnonympäristöön kokonsa, muotonsa, ulkomateriaaliensa ja väriensä sekä julkisivun jäsennyksen suhteen.

Suojelukohteet ja -alueet

Kiinteistö sijaitsee maisemallisesti arvokkaalla alueella.

Toimivalta asiassa

Suunnittelutarveharkinta kuuluu Salon kaupungin hallintosäännön mukaan kaupunkikehityslautakunnalle.

Rakennusjärjestys

Salon rakennusjärjestys on astunut 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 m². Kokonaisrakennusoikeuden salliessa rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa näiden käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia. Rakennuspaikalle rakennettavaksi sallittu kerrosala saa olla enintään 15 % rakennuspaikan pinta-alasta. Yli 6000 m² rakennuspaikoilla rakennusoikeus on kuitenkin enintään 600 m² lisätynä 5 % rakennuspaikan pinta-alasta. Suunnittelutarveratkaisuissa ja poikkeamisissa rakennusoikeus voidaan riippuen rakennuspaikan ominaisuuksista määritellä edellä olevasta poiketen.

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.

Tarkoituksena on muodostaa uusi rakennuspaikka ja rakentaa yksikerroksinen 237 m²:n asuinrakennus autotallilla. Halikon keskustan osayleiskaavan mukaan uudisrakentaminen tulee sijoittaa metsäisille alueille tai jo olevien tilakeskusten yhteyteen. Lisäksi uudisrakennuksen on sopeuduttava sekä oleviin rakennuksiin että luonnonympäristöön kokonsa, muotonsa, ulkomateriaaliensa ja väriensä sekä julkisivun jäsennyksen suhteen. Muodostettava uusi rakennuspaikka sijaitsee metsäisellä alueella. Ikeläntien varrelle on jo entuudestaan muodostunut asuinrakentamista sekä hallirakennus. Kiinteistön kokonaispinta-ala on n. 16 320 m² eli täyttää Halikon keskustan osayleiskaavan (10 000 m²) sekä rakennusjärjestyksen asettaman rakennuspaikan (4 000 m²) vähimmäiskoon. Rakentamisen määrä noudattaa rakennusjärjestyksen sallimaa rakentamistehokkuutta ja täyttää muutkin rakennusjärjestyksen rakennuspaikalle asettamat vaatimukset. Rakennuslupavaiheessa tulee varmistaa, että rakennus sopeutuu ulkomateriaalien ja värityksen suhteen ympäristöön. 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.

Suunniteltu uusi rakennuspaikka sijoittuu Ikeläntien varteen. Tiesuhteudet ovat järjestettävissä. Kiinteistön vesihuolto tullaan järjestämään kiinteistökohtaisesti. Lähimpään päiväkotiin ja alakouluun on matkaa n. 3,5 kilometriä. Salon keskustan palveluihin on matkaa n. 8 kilometriä. 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.

Kiinteistö sijaitsee maisemallisesti arvokkaalla alueella. Suunniteltu rakentaminen sijoittuu puustoiselle metsäalueelle ja rakennus itsessään on sovitettu alueen maaston muotoihin. Uuden rakennuspaikan läheisyydessä on jo ennestään asuinrakentamista. 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.

Hakijan tarkoituksena on rakentaa 237 m²:n omakotitalo autotallilla. Asuinrakennuksen rakentaminen sijoittuu Ikeläntien varteen, johon on jo muodostunut nauhamaista asutusta ennestään. Suunniteltu rakentamisen määrä noudattaa rakennusjärjestystä. Kiinteistöllä ei ole tiedossa erityisiä luontoarvoja. Rakentaminen 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 237 m²:n asuinrakennuksen autotallilla kiinteistölle Hallintausta 734-464-2-27, Ikelän kylään Halikkoon.

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

Asianosainen
Varsinais-Suomen ELY-keskus
Maankäyttöpalvelut/kaavoitus
Rakennusvalvonta