

Suunnittelutarveratkaisu, 734-667-3-167 Pyöli Muurla

Kaupunkikehityslautakunta 26.04.2022
675/10.03.00.04/2022

Valmistelija

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 asuinrakennus ja kaksi talousrakennusta kiinteistölle Kivimäki 734-667-3-167, Pyölin kylään Muurlaan. Kiinteistö sijaitsee Salon kaupungin rakennusjärjestyksessä määritellyllä suunnittelutarvealueella. Suunnittelutarvealueella rakennusluvan myöntäminen edellyttää laajennettua lupaharkintaa.

Hakijoiden perustelut

Olemme hankkineet kiinteistön, joka on rakentamatonta peltoaluetta. Tälle kiinteistölle olisi tarkoitus rakentaa ██████████ perheelle omakotitalo, sekä 1-2 talousrakennusta.

Naapurien kuuleminen

Hakijat ovat kuulleet seuraavat naapurit: 734-667-3-128, 734-667-3-51, 734-667-3-173, 734-667-3-30 ja 734-667-3-166.

Naapureilla ei ollut sinänsä huomautettavaa hankkeesta. Kiinteistön ██████████ omistaja on kirjannut kuulemislomakkeeseen seuraavasti: kommenttina kuitenkin mainittakoon, että hakija esitti selvästi, että tarkoituksena ei ole missään vaiheessa lohkoa tonttia lisää.

Salon kaupunki omistaa maata kiinteistön ympäriltä ja on siten yksi kuultavista naapureista, kaupungilla ei ole huomautettavaa hankkeesta.

Esityslistan liitteinä

- ympäristökartta
- asemapiirustus
- lausunto

Rakennuspaikka ja nykytilanne

Kiinteistö on nykyisin suurelta osin viljeltyä peltomaata. Hakijoiden tarkoituksena on rakentaa omakotitalo sekä 1-2 talousrakennusta, rakennusten arvioitu kokonaiskerrosala olisi 550 m². Rakennuspaikalta on matkaa lähimpään alakouluun n. 1,4 kilometriä ja päiväkotiin n. 1,3 kilometriä. Salon keskustaan on matkaa n. 12 kilometriä.

Kaavallinen tilanne ja rakennusjärjestyksen määräykset

Maakuntakaava

Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmässä kiinteistö sijaitsee taajamatoimintojen alueella (A). Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet. Sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia, pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita. Suunnittelumääräyksen mukaan alueen kehittämistä tulee edistää johdonmukaisella suunnittelulla ja kaavoituksella olevaa yhdyskuntarakennetta täydentäen. Alueen maankäytön kehittämisen,

liikenteellisten ratkaisujen ja palvelujen yhteensovittamisen tulee olla taajamakuvaava eheyttävää ja taajamakuvalliset ominaispiirteet huomioivaa.

Muurlan taajama kokonaisuutena on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisen kohdealueena. Merkinnällä osoitetaan 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 kestävää 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.

Kiinteistö sijoittuu maakuntakaavan mukaiselle muinaisjäännösalueelle (sma 006). Suojelumääräyksen mukaan muinaisjäännökset tulee ottaa huomioon maankäytön suunnittelussa ja rakentamisessa.

Museoviranomaisilta on muinaismuistolain mukaisesti pyydyttävä lausunto suunnitelmista ja toimenpiteistä alueella.

Muurlan Karhujoki on esitetty seudullisesti merkittävänä melonta- tai vesiretkeilyreitillä.

Maiseman kannalta tärkeä alue. Maisema-arvojen tulee olla lähtökohtana alueelle laadittaville suunnitelmille ja toimenpiteille. Suunnitelmien ja toimenpiteiden alueella tulee olla maiseman arvoja turvaavia ja edistäviä ja ottaa huomioon maiseman ja kulttuuriympäristön ominaispiirteet. Maisemaan vaikuttavien suunnitelmien ja hankkeiden (korkeiden rakennelmien) yhteydessä maisemavaikutukset tulee erikseen arvioida. Rakentamisen manneralueella tulee kohdistua aukeamien reunoille olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen ja edistää peltojen, niittyjen ja muiden avoimien maisematilojen säilymistä. Rakentamisen rannikolla ja saaristossa tulee olla alueen kulttuuriperintöön tukeutuvaa. 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.

Kiinteistöllä ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa eikä asemakaavaa. Kiinteistö rajoittuu pohjoisrajalla Muurla keskusta -nimiseen asemakaavaan.

Rakennusjärjestys

Salon rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.2.2021. Rakennuspaikan vähimmäiskoko on 4 000 neliömetriä. Pysyvään 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 lisättynä 5 % rakennuspaikan pinta-alasta. Suunnittelutarveratkaisuissa ja poikkeamisissa rakennusoikeus voidaan riippuen rakennuspaikan ominaisuuksista määritellä 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.

Suojelukohteet ja -alueet

Kiinteistölle kohdistuu muinaismuistoalue, alueelta on löytynyt viitteitä kivikautisesta asuinpaikasta. Lisäksi kiinteistö sijoittuu arvokkaalle maisema-alueelle ja Kiskonjoen – Perniönjoen suojellulle valuma-alueelle.

Muurlan taajaman eteläpuolelle on suunniteltu Salo-Lohja -ratalinja.

Lausunnot

Maankäyttöpalvelut pyysivät lausunnon Varsinais-Suomen alueelliselta vastuumuseolta. Vastuumuseon lausunto: Kiinteistöllä sijaitsee Museoviraston tämänhetkisten tietojen mukaan muinaismuistolain (295/1963) suojelema kiinteä muinaisjäänös, kivikautinen asuinpaikka, 501010027 Kuturmäki 2. Ko. muinaisjäänöskohde aluerajauksineen Museoviraston rekisteriportaalissa: https://www.kyppi.fi/palveluikkuna/mjreki/read/asp/r_kohde_det.aspx?KOHDE_ID=501010027

Arkeologisessa inventoinnissa vuonna 1963 on Kuturamäen kallioselänten ja Karhujoen väliseltä peltoalueelta, noin 500 m matkalta pellon pinnalta löytynyt useita kvartsiesineitä ja -iskoksia sekä hionkivi, jotka viittaavat kivikautiseen asutukseen. Vuoden 2002 Muurlan kuntainventoinnin aikana pelto oli oraalla eikä uusia havaintoja saatu. Koska kohdetta koskevat tiedot ovat vanhentuneet, eikä muinaisjäänöksen nykyiselle aluerajaukselle ole varmoja perusteita, Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo edellyttää ennen rakennushankkeen aloittamista paikalla arkeologisia koetutkimuksia, joilla selvitetään, onko suunnitellun rakennuspaikan alueella muinaisjäänös ja tarvitaanko kohteella vielä sen jälkeen kajoamisluvan alaiset kaivaustutkimukset. Koska kyseessä on yksityisen maanomistajan rakennushanke, tutkimukset toteuttaa Museoviraston koekaivausryhmä ja tutkimuskustannuksista vastaa valtio. Mahdollisesta kajoamislupamaksusta vastaa maanomistaja.

Toimeksianto Museoviraston koekaivausryhmän kenttätöihin annetaan Varsinais-Suomen alueelliselta vastuumuseolta, joten asianosaisten tulee olla yhteydessä mahdollisimman pian vastuumuseon arkeologiin (_____).

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.

Suunnitteilla oleva uusi rakennuspaikka sijaitsee Kuturmäentien varrella. Rakennuspaikaksi on määritetty asemapiiroksessa reilun 4 300 m² kokoinen maa-ala nykyisen viljelykäytössä olevan pellon pohjoisreunasta. Hakijoiden aikomuksena on rakentaa rakennuslualalle omakotitalo sekä 1-2 talousrakennusta. Rakennusten arvioitu kokonaiskerrosala olisi enintään n.

550 m². Rakennusjärjestyksen mukaan rakennuspaikalle rakennettavaksi sallittu kerrosala saa olla enintään 15 % rakennuspaikan pinta-alasta. Rakennuspaikaksi on määritetty n. 4 300 m², laskennallisesti kokonaisrakennusoikeus olisi silloin n. 645 m². Suunniteltu rakentamisen määrä noudattaa rakennusjärjestyksen periaatteita. Asuinrakennus on sijoitettu asemapiirrookseen siten, että näkymät sisätiloista avautuisivat etelänsuuntaan Muurlan peltomaisemiin.

Suunnitellun uuden rakennuspaikan lähistöllä on nykyisin pientalovaltaista asuinrakentamista sekä puisto- ja lähivirkistysalueita. 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.

Ajoyhteys kiinteistölle on järjestettävissä Kuturmäentien kautta. Rakennuspaikalta on matkaa lähimpään alakouluun n. 1,4 kilometriä ja päiväkotiin n. 1,3 kilometriä. Lähimpään päivittäistavarakauppaan on n. 1,5 kilometriä ja Salon keskustan monipuolisiin palveluihin on matkaa n. 12 kilometriä. Kaupungin vesijohto ja viemäri on nykyisin rakennettu viereiselle asemakaava-alueelle asti n. 100 metrin etäisyydellä. Rakennuslupaprosessissa ratkaistaan kiinteistön vesihuoltoratkaisut. 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.

Alueelta on aiemmin löytynyt viitteitä muinaisjäänneksistä. Kohdetta koskevat tiedot ovat jokseenkin vanhentuneet, eikä nykyiselle laajalle aluerajaukselle ole varmoja perusteita. Ennen rakennusluvan myöntämistä alueella on suoritettava Museoviraston toimesta arkeologisia koetutkimuksia. Arkeologisten koetutkimuksien avulla selviää, onko suunnitellun rakennuspaikan alueella muinaisjäänneksiä ja tarvitaanko kohteella vielä sen jälkeen kajoamisluvan alaiset kaivaustutkimukset.

Maankäyttöpalvelut ovat valmistelleet esisopimusta Muurlan joenvarrelta ostettavasta n. 0,47 hehtaarin määräalasta kaupungille. Kaupunki omistaa jo ennestään Muurlasta Karhujoen rantaa ja tällä varataan mahdollisuus toteuttaa tulevaisuudessa virkistysreitti kyseiselle alueelle. Kaupunginhallituksen on tarkoitus käsitellä esisopimusta 25.4.2022 kokouksessa.

Suunniteltu uusi rakennuspaikka sopeutuisi alueelle muodostuneen taajamarakenteen jatkoksi. Rakennuslupavaiheessa tulee varmistaa, että rakennukset sopeutuvat julkisivujen, värityksen ja materiaalien suhteen ympäristöön. 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.

Hakijoiden aikomuksena on rakentaa kiinteistölle omakotitalo sekä 1-2 talousrakennusta. Rakennusten arvioitu kokonaiskerrosala olisi 550 m². Suunniteltu rakentamisen kokonaisrakennusoikeus noudattaa

rakennusjärjestystä. Rakentaminen suunnittelutarvealueella ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

| | |
|---------------|--|
| Esittelijä | Kaupunkikehitysjohtaja |
| 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 rakentaa kiinteistölle omakotitalo sekä 1-2 talousrakennusta, joiden kokonaiskerrosala saa olla enintään 550 m². Suunnittelutarveratkaisun ehtona on kuitenkin, että ennen rakennusluvan myöntämistä alueella on suoritettava aluevastuumuseon toimeksiannosta arkeologisia koetutkimuksia. Koetutkimusten jälkeen on rakennusvalvontaviranomaisen pyydettävä uusi lausunto aluevastuumuseolta, jossa otetaan virallinen kanta, onko rakennusluvalle olemassa perusteet.</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 | Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen. |
| Tiedoksianto | Asianosaiset Varsinais-Suomen ELY-keskus Alueellinen vastuumuseo Maankäyttöpalvelut/kaavoitus Rakennusvalvonta |