

Suunnittelutarveratkaisu, 734-720-2-2

Kaupunkikehityslautakunta 25.10.2022
5032/10.03.00.04/2022

Valmistelija

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

Hakemus ja hanke

[REDACTED] ovat hakeneet suunnittelutarveratkaisua aikomuksenaan muuttaa vapaa-ajanasukerakennuksen rakennuspaikka vakituisen asunnon rakennuspaikaksi kiinteistöllä Karjalampi 734-720-2-2 Suomenselven.

Muodostuneen taajamaluonteisen kiinteistö- ja loma-asuntotihentymän vuoksi käyttötarkoituksen muutos tulee MRL 16.1 §:n johdosta käsitellä suunnittelutarveasiana, vaikka tihentymä ei sijaitse rakennusjärjestyksen mukaisella suunnittelutarvealueeksi määritellyllä alueella.

Hakijoiden perustelut

Haemme loma-asuntomme muuttamista vakituiseksi asunnoksi. Loma-asunto on valmistunut vuonna 1988. Ostettuamme sen v. 2015 olemme tehneet seuraavat peruseräparannukset palvelemaan vakituista asumista:

[REDACTED]

Naapurien kuuleminen

Hakijat ovat kuulleet seuraavat naapurit: 734-720-2-16, 734-720-2-40, 734-720-2-41, 734-720-2-65 ja 734-720-2-39. Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta.

Esityslistan liitteinä

- ympäristökartta
- asemapiirustus
- julkisivukuvat

Rakennuspaikka

Kiinteistön pinta-ala on nykyisin n. 1,6 hehtaaria. Alkuperäiseen kiinteistöön on liitetty 7.12.2020 n. 8337 m² verran lisämaata. Rakennus- ja huoneistorekisterin perusteella rakennuspaikalla on 60 m² vapaa-ajan asunto v. 1988 ja 29 m² saunarakennus v. 2017. Hakemuksen mukaan kiinteistöllä on 74 m² loma-asunto, 8 m² varasto ja 23 m² saunarakennus.

Kiinteistölle on kaivettu lampi, jonka läheisyyteen rakennukset on sijoitettu. Rakennuspaikalle on olemassa pääsytie. Kiinteistön vesihuolto on järjestetty kiinteistökohtaisilla menetelmillä.

Kaavallinen tilanne

Kiinteistöllä ei ole asemakaavaa eikä yleiskaavaa. Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmässä kiinteistö sijoittuu maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle (M). Merkinnällä osoitetaan pääasiassa maa- ja metsätaloustalouteen 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.

Rakennusjärjestys ohjaa rakentamista.

Suojelukohteet ja -alueet

Kiinteistölle ei kohdistu suojelukohteita.

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.

Hakijoiden aikomuksena on muuttaa loma-asunnon käyttötarkoitus pysyväksi asunnoksi. Alueella ei ole asemakaavaa eikä yleiskaavaa. Lähiympäristöön on muodostunut kiinteistö- ja loma-asuntotihentymä, jonka vuoksi hanke käsitellään suunnittelutarveratkaisuna. Rakennuspaikalla on nykyisin lomarakennus ja siihen liittyviä talousrakennuksia. Hakijoiden perusteluiden mukaan rakennuskantaan on tehty useita perusparannuksia. Varsinaista lisärakentamista ei ole esitetty tämän hankkeen yhteydessä. Rakennuslupavaiheessa tarkastetaan, että lomarakennuksen tekniset edellytykset täyttävät vakituisen asumisen kriteerit. Kiinteistön kokonaispinta-ala on n. 1,6 hehtaaria. Rakennuspaikalla on oma porakaivo, josta otetaan käyttövesi. Vuonna 2016 on toteutettu kiinteistökohtainen jätevesijärjestelmä. Maakuntakaavan määräykset sallivat sinällään haja-asutusluonteisen pysyvän asumisen. 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.

Rakennuspaikalta on matkaa Suomusjärven Kitulan palveluihin n. 9 kilometrin matka. Suomusjärven Kitulassa on muun muassa päivittäistavarakauppa sekä päiväkotia ja alakoulu. Kiikalan palvelut sijaitsevat n. 12 kilometrin etäisyydellä ja Salon keskustan kattaviin palveluihin on matkaa n. 30 kilometriä. Rakennuspaikka sijaitsee hieman etäällä palveluista ja yksityistien päässä, mutta soveltuu kuitenkin pysyvään asumiseen. 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.

Kiinteistölle ei kohdistu suojelukohteita. Käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä ei ole haettu lisärakentamista. 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.

Hakemuksen mukaan rakennuspaikalla on nykyisin 74 m² loma-asunto, 8 m² varastorakennus sekä 23 m² saunarakennus. Kiinteistölle ei kohdistu suojelukohteita. Hanke ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Esittelijä

Kaupunkikehitysjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunkikehityslautakunta katsoo, että hakemuksen mukaiselle suunnittelutarveratkaisulle on maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaiset erityiset edellytykset ja hyväksyy hakemuksen mukaisesti myönteisen suunnittelutarveratkaisun saada käyttää loma-asunnon rakennuspaikkaa vakituisen asunnon rakennuspaikkana kiinteistöllä Karjalampi 734-720-2-2 Suomensjärvellä.

Rakennuslupaa tulee hakea kahden vuoden kuluessa tämän päätöksen voimaantulosta.

Kaupunkikehityslautakunnan myöntämästä suunnittelutarveratkaisusta myönteinen maksu on 580 € ja kielteinen 285 € kaupunkikehityslautakunnan 8.10.2019 § 198 hyväksymän taksan mukaisesti.

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Tiedoksianto

Asianosaiset
Varsinais-Suomen ELY-keskus
Rakennusvalvonta
Maankäyttöpalvelut / kaavoitus