

## Suunnittelutarveratkaisu, 734-422-1-52

Kaupunkikehityslautakunta 14.06.2022  
3361/10.03.00.04/2022

Valmistelija

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

### Hakemus ja hanke

██████████ ovat hakeneet suunnittelutarveratkaisua aikomuksenaan rakentaa kerrosalaltaan 150 m<sup>2</sup> suuruisen yksikerroksisen asuinrakennuksen kiinteistölle Kivenmetsä 734-422-1-52, Mäenalan kylään Saloon. Kiinteistö sijaitsee Salon kaupungin rakennusjärjestyksessä määritellyllä suunnittelutarvealueella.

### Naapurien kuuleminen

Hakijat ovat kuulleet seuraavat naapurit: 734-437-3-19, 734-422-1-54, 734-422-1-88, 734-422-1-67, 734-437-7-0, 734-422-1-17 ja 734-422-1-68. Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta.

### Esityslistan liitteinä

- ympäristökartta
- asemapiirustus
- yleiskaavaote

### Rakennuspaikka

Kiinteistön kokonaispinta-ala on n. 6,7 hehtaaria. Rakennuspaikka sijaitsee Santaojantien varrella noin 8,5 kilometrin etäisyydellä Salon ydinkeskustasta. Rakennus- ja huoneistorekisterin perusteella kiinteistöllä on nykyisin ammattiliikenteen kaluston huoltorakennus 280 m<sup>2</sup> ja saunarakennus 60 m<sup>2</sup>. Hakemuksen mukaan saunarakennus on kooltaan 71 m<sup>2</sup>. Rakennus- ja huoneistorekisterin perusteella rakennukset olisivat valmistuneet vuonna 1948.

Hakijoiden tarkoituksena on rakentaa yksikerroksinen 150 m<sup>2</sup>:n omakotitalo samaan pihapiiriin jo olemassa olevien talousrakennusten kanssa. Hakemuksen perusteella tarkoituksena on rakentaa lamellihirsitalo, jonka katemateriaalina olisi konesaumapelti. Santaojantien varrelle on jo ennestään muodostunut nauhamaisesti kylämaista asuinrakentamista sekä maatilakeskuksia.

Rakennuspaikalta on matkaa lähimpään päiväkotiin ja alakouluun noin 7,5 kilometriä. Rakennuspaikalle on olemassa tieyhteys. Vesijohto ja viemäri sijaitsevat n. 300 metrin etäisyydellä rakennuspaikasta. Hakemuksen mukaan kiinteistöä ei ole tarkoitus liittää viemäriverkostoon. Kiinteistön vesihuolto ratkaistaan virallisesti rakennuslupaprosessin aikana.

### Kaavallinen tilanne ja rakennusjärjestyksen määräykset

#### Yleiskaava

Kiinteistöllä on voimassa Salon Yleiskaava 2020, joka on tullut voimaan 12.5.2009. Kiinteistö on osoitettu yleiskaavassa maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouskäyttöön. Alueella sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä sekä haja-asutusluonteinen rakentaminen.

Lisäksi kiinteistö sijoittuu valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle (ma). Maankäytössä, rakentamisessa ja ympäristönhoidossa on huomioitava alueen erityiset maisemalliset arvot.

### Rakennusjärjestys

Salon rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.2.2021. Rakennuspaikan vähimmäiskoko on 4 000 m<sup>2</sup>. Pysyvään ja vapaa-ajan asumiseen tarkoitettulle rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden kaksiasuntoisen asuinrakennuksen tai kaksi yksiasuntoista asuinrakennusta, joiden kerrosala on yhteensä enintään 400 k-m<sup>2</sup>. Kokonaisrakennusoikeuden sallimalla 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> lisättynä 5 %:lla 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 viisi metriä. Rakennuksen etäisyyden toisen omistamalla tai hallitseamalla maalla olevasta rakennuksesta tulee olla vähintään kymmenen metriä.

### **Suojelukohteet ja -alueet**

Kiinteistölle sijoittuu osittain Kulmalan pohjavedenottamon kaukosuoja-alue. Lisäksi kiinteistö sijoittuu valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle.

Museon informaatioportaalin perusteella rakennuspaikalla oleva navetta on 1950-luvulta. Ylisille on rakennettu asuinhuoneisto ja navettaa on jatkettu korjaamohallilla 1970-luvulla. Vilja-aitta/puuvaja 1950-luvulta. Päärakennus purettu. Kyseessä on ympäristöllisesti arvokas kohde.

### **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.

Kiinteistö sijaitsee Salon kaupungin rakennusjärjestyksen mukaisella suunnittelutarvealueella. Suunnittelutarvealueella rakennusluvan myöntäminen edellyttää laajennettua lupaharkintaa. Kiinteistöllä on nykyisin kaksi talousrakennusta. Hanke tulee kuitenkin käsitellä suunnittelutarveratkaisuna, koska rakennuspaikalla ei ole niin kutsuttua päärakennusta. Kiinteistö Kivenmetsä on muodostettu 16.1.1956 Mäenala nimisestä tilasta. Kivenmetsä kiinteistöä ei ole lohkottu tämän jälkeen. Vanhan peruskartan (v. 1964) sekä Museon informaatioportaalin perusteella Kivenmetsä kiinteistöllä on ollut pieni asuinrakennus, joka on ajan saatossa purettu.

Hakijoiden tarkoituksena on rakentaa yksikerroksinen 150 m<sup>2</sup>:n asuinrakennus. Asemapiirroksessa uudisrakennus on sijoitettu samaan pihapiiriin olemassa olevien talousrakennusten kanssa, muodostaen luontevan ja ehjän kokonaisuuden alueen maisemassa. Kiinteistön kokonaisrakennusoikeudeksi muodostuisi rakennushankkeen myötä yhteensä n. 501 m<sup>2</sup>. Kokonaisrakennusoikeuden määrän voidaan katsoa olevan tavanomainen haja-asutustyyppiselle rakentamiselle sekä

suhteessa kiinteistön suurehkoon kokonaispinta-alaan nähden. Yleiskaavan määräykset mahdollistavat haja-asutusluonteisen rakentamisen alueelle. Uudisrakentaminen tukeutuu Santaajantien varrelle muodostuneeseen nauhamaiseen rakenteeseen. Edellä olevien perusteiden mukaan suunniteltu rakentaminen soveltuu esitettyyn paikkaan hyvin. 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.

Tieyhteys rakennuspaikalle on jo olemassa. Yksityistie Santaajantie yhtyy idässä Mäenalantiehen ja lännessä Salaistentiehen. Lähimpään päiväkotiin ja alakouluun on matkaa noin 7,5 kilometriä. Lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee reilun neljän kilometrin etäisyydellä. Etäisyydet peruspalveluihin ovat kohtuulliset. Asemapiirroksessa ei ole vielä huomioitu kiinteistön vesihuoltoratkaisuja, nämä ratkaistaan virallisesti rakennusluvan yhteydessä. Kulmalan pohjavedenottamon kaukosuoja-alue tulee ottaa huomioon. 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 sijoittuu valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle. Uudisrakennus (omakotitalo) on sijoitettu asemapiirroksessa olemassa olevien talousrakennusten kanssa samaan rakennusryhmään. Kyseessä voidaan katsoa olevan jo vakiintunut rakennuspaikka. Rakennuspaikan ympärillä kasvaa metsää, joten rakennukset sijaitsevat suurelta osin puuston suojassa. Vaikutukset maisemaan ovat siten vähäisiä.

Museon informaatioportaalin perusteella vanhat talousrakennukset ovat luokiteltu ympäristöllisesti arvokkaiksi. Vanhojen talousrakennusten ylläpitämisessä ja korjaamisessa on huomioitava niiden ominaispiirteet. Suunnittelutarveratkaisun valmistelun yhteydessä käytettävissä ei ole ollut vielä asuinrakennuksen julkisivukuvia. Rakennusluvan yhteydessä tulee vielä riittävästi huomioida uudisrakentamisen yksityiskohtien, kuten värityksen sopeuttaminen olevaan rakennuskantaan ja maisemakokonaisuuteen. Kiinteistöllä ei ole tiedossa erityisiä luontokohteita. 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.

Olemassa olevien talousrakennusten kanssa samaan pihapiiriin on tarkoitus rakentaa yksikerroksinen 150 m<sup>2</sup>:n asuinrakennus. Vanhojen karttojen perusteella kiinteistöllä on aikoinaan ollut asuinrakennus samassa paikassa, kuin mihin hakijoiden on nyt tarkoituksena rakentaa yksikerroksinen omakotitalo. Rakentaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuta 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 150 m<sup>2</sup>:n asuinrakennuksen kiinteistölle Kivenmetsä 734-422-1-52, Uskelan kylään Saloon.</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>