

## Suunnittelutarveratkaisu, 734-417-1-74 Merikulma

Kaupunkikehityslautakunta 31.01.2023  
5983/10.03.00.04/2022

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

### Hakemus ja hanke

██████████ on hakenut suunnittelutarveratkaisua aikomuksenaan rakentaa kerrosaltaan 99 m<sup>2</sup>:n asuinrakennuksen kiinteistölle Kuusela 734-417-1-74 Merikulmalle Saloon.

Rakennuspaikka sijaitsee Salon rakennusjärjestyksen mukaisella suunnittelutarvealueella (MRL 16 §). Kyseessä on korvaavasta rakentamisesta vanhalla rakennuspaikalla. Rakennuspaikalta on tulipalon seurauksena palanut aiempi asuinrakennus. Rakennuspaikan hallinnasta on annettu erillinen selvitys.

### Hakijoiden perustelut

Tulipalossa vaurioituneen ja puretun kaksikerroksisen asuintalon tilalle rakennetaan uusi 1 kerroksinen omakotitalo.

### Naapurien kuuleminen

Hakijat ovat kuulleet seuraavat naapurit: 734-417-1-73, 734-417-1-32 ja 734-417-1-69. Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa.

Kaupunki on kuullut Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskusta naapurina maantien osalta. Varsinais-Suomen ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue vastasi 30.12.2022 asiaan seuraavasti;

Salon kaupunki on pyytänyt Varsinais-Suomen ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueelta naapurin kuulemislausuntoa koskien ██████████

██████████ suunnittelutarveratkaisuhakemusta ja rakennuslupaa kiinteistölle 734-417-1-74, yhdystien 1824 varrella, Salo.

Hakemus koskee omakotitalon rakentamista kiinteistölle. Kiinteistölle kulkuun esitetään kulkua olemassa olevan liittymän kautta. Uusi omakotitalo rakennetaan vanhan tilalle.

Varsinais-Suomen ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue lausuu naapurina seuraavaa: Yhdystien 1824 suoja-alue ulottuu 20 metrin etäisyydelle maantien keskilinjasta. Rakennusta ei saa pitää maantien suoja-alueella (Laki liikennejärjestelmästä ja maanteistä 44 §). Maantien suoja- ja näkemäalueella ei saa pitää sellaista varastoa, aittaa taikka muuta rakennelmaa tai laitetta, josta tai jonka käytöstä voi aiheutua vaaraa liikenneturvallisuudelle tai haittaa tienpidolle (LjMTL 46 § 1. mom.).

Rakennus sijaitsee asemapiirustuksesta mitattuna lähimmillään noin 25 metrin etäisyydellä maantien keskilinjasta mitattuna. Rakennus sijaitsee suunnilleen samassa paikassa kuin purettu rakennus. Yhdystien 1824 keskimääräinen vuorokausiliikennemäärä ko. alueella on 1830 ajoneuvoa, josta raskaiden ajoneuvojen osuus on n. 4 %. Alueella on nopeusrajoitus 60 km/h.

Varsinais-Suomen ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue suhtautuu kielteisesti hulevesien ja puhdistettujen jätevesien johtamiseen maantien sivuojaan.

Tämä lausunto on oltava käsillä, kun rakentamisesta päättävä viranomainen harkitsee Maankäyttö- ja rakennuslain taikka muun lainsäädännön edellytyksiä luvan myöntämiseksi suunnitellulle hankkeelle. Mikäli kunnan viranomainen katsoo, että asia koskee ELY-keskuksen ympäristö ja luonnonvarat tai elinkeinot, työvoima ja osaaminen - vastuualueita, tulee asiasta kuulla edellä mainittuja vastuualueita erikseen.

ELY-keskus ei vastaa mistään liikenteen aiheuttamista mahdollisista haitoista, joita ovat esim. pöly ja tärinä. ELY-keskus ei vastaa myöskään maantien kunnossapidosta aiheutuvista haitoista, kuten esim. lumen aurauksen aiheuttamat haitat tai tien parantamistoimenpiteet. Varsinais-Suomen ELY-keskus ei vastaa myöskään mahdollisista meluntorjuntatoimenpiteiden kustannuksista.

Varsinais-Suomen ELY-keskuksella ei tällä hetkellä ole tiedossa tienpidon suunnitelmia tai parannustoimenpiteitä maantielle 1824. Varsinais-Suomen ELY-keskuksen liikennevastuualueella ei ole huomautettavaa hankkeeseen.

### **Esityslistan liitteinä**

- ympäristökartta
- asemapiirustus
- ote yleiskaavasta

### **Rakennuspaikka**

Kiinteistön kokonaispinta-ala on n. 1,133 hehtaaria. Rakennuspaikalla on ollut ennestään asuinrakennus, joka on palanut tulipalossa. Rakennus- ja huoneistorekisterin perusteella kiinteistöllä on 80 m<sup>2</sup>:n paritalo vuodelta 1949, tälle tulipalossa palaneelle rakennukselle on tehty purkuilmoitus. Ilmakuvan perusteella pihapiirissä on n. 90 m<sup>2</sup>:n kokoinen talousrakennus sekä psessukatoksia ja muu osa kiinteistöstä on peltoa.

Asemapiirrokseen uusi kerrosalaltaan 99 m<sup>2</sup>:n omakotitalo on sijoitettu Merikulmantien läheisyyteen suunnilleen vanhan asuinrakennuksen paikalle. Kiinteistö on liitetty kaupungin vesijohtoon. Jätevedet johdetaan osuuskunnan jätevesiverkostoon. Rakennuspaikalta on matkaa Salon keskusta n. 4,8 kilometriä. Lähin päiväkotij sijaitsee n. 4,8 kilometrin ja alakoulu n. 4,3 kilometrin etäisyydellä.

### **Kaavallinen tilanne ja rakennusjärjestyksen määräykset**

#### Maakuntakaava

Varsinais-Suomen voimassaolevien maakuntakaavamerkintöjen yhdistelmässä kiinteistö sijoittuu taajamatoimintojen alueelle (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 taajamakuva eheyttävää ja taajamakuvalliset ominaispiirteet huomioivaa.

Maiseman kannalta tärkeä alue. 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.

Pohjavesialue. 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 Rannikon osayleiskaava, joka on tullut voimaan 2.3.2012. Rannikon osayleiskaavassa kiinteistö sijoittuu pientalovaltaiselle asuntoalueelle (AP-1). Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Alueelle rakennettaessa tai tehtäessä muutoksia olemassa oleviin rakennuksiin on huolehdittava siitä, että uudisrakentaminen sijoitukseltaan, mittasuhteiltaan, tyyliltään, materiaaleiltaan ja väreiltään sopeutuu tärkeisiin näkymiin ja avoimeen peltomaisemaan. Toimenpiteissä on otettava huomioon alueen sijainti valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella ja toimenpiteiden tulee olla mahdollisimman häiritsemättömiä suhteessa suojelukohteisiin. Erityisesti on huolehdittava tontin korkeusolosuhteiden, rakenteiden ja rakennuskannan suhteessa muihin rakennuksiin ja tonttikokonaisuuksiin. Rakennuksen tulee pihapiireineen ja tonttijärjestelyineen soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä alueelliseen vanhempaan rakennuskantaan ympäristönkäsitteilyineen.

Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue (ma).

Alueen kehittämisessä tulee vaalia maisema-aluekokonaisuuden, maiseman erityispiirteiden ja luonnon- ja kulttuuriperinnön säilymistä. Alueiden käytön on sovellettava maisema-alueiden historialliseen kerrokselliseen kehitykseen.

Maakunnallisesti arvokas maisema-alue (ma2).

Maankäytössä, rakentamisessa ja ympäristönhoidossa on huomioitava alueen erityiset maisemalliset arvot.

Kiinteistö sijaitsee tärkeällä pohjavesialueella (pv1).

#### Asemakaava

Kiinteistöllä ei ole voimassa asemakaavaa.

#### Rakennusjärjestys

Salon kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.2.2021.

Rakennusjärjestyksen mukaan rakennuspaikan vähimmäiskoko on 4 000 neliömetriä. Rakennuspaikalle rakennettavaksi sallittu kerrosala saa olla enintään 15 % rakennuspaikan pinta-alasta. Suunnittelutarveratkaisuissa ja poikkeamisissa rakennusoikeus voidaan riippuen rakennuspaikan ominaisuuksista määrittellä edellä olevasta poiketen.

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

Kiinteistö sijoittuu pohjavesialueelle sekä arvokkaalle maisema-alueelle.

#### **Toimivalta asiassa**

Rakennuspaikka sijaitsee rakennusjärjestyksen liitekartan mukaisella suunnittelutarvealueella. Suunnittelutarveharkinta kuuluu Salon kaupungin hallintosäännön mukaan kaupunkikehityslautakunnalle.

#### **Rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella MRL 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 kerrosalaltaan 99 m<sup>2</sup>:n omakotitalo vanhan tulipalossa palaneen asuinrakennuksen tilalle. Pihapiirissä on ennestään talousrakennus. Rannikon osayleiskaavassa kiinteistö sijoittuu pientalovaltaiselle asuntoalueelle (AP-1). Kyseinen alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Alueelle ei ole lähiaikoina suunnitteilla laatia asemakaavaa. Kyseessä on korvaavasta rakentamisesta vanhalla rakennuspaikalla. Näin ollen hanke voidaan käsitellä suunnittelutarveharkinnan avulla. 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.

Kiinteistö on liitetty kaupungin vesijohtoon. Jätevedet johdetaan osuuskunnan jätevesiverkostoon. Rakennuspaikalta on matkaa Salon keskusta n. 4,8 kilometriä. Lähin päiväkotij sijaitsee n. 4,8 kilometrin ja alakoulu n. 4,3 kilometrin etäisyydellä. Rakennuspaikalle on olemassa valmiit tieyhteydet ja liittymä. Varsinais-Suomen ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueella ei ollut huomautettavaa hankkeesta. 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.

Rakennuspaikka sijaitsee arvokkaalla maisema-alueella. Yleiskaavan määräykset myös edellyttävät, että uudisrakentamisen tulee sopeutua mittasuhteiltaan, tyyliltään, materiaaleiltaan ja väreiltään sekä sijoittelun suhteen alueen näkyymiin sekä avoimeen peltomaisemaan. Rakennuspaikalle on alustavien suunnitelmien mukaan tarkoituksena rakentaa vaakapaneloitu asuinrakennus, jossa olisi epäsymmetrinen harjakatto. Rakennus olisi väritykseltään harmaa ja yksityiskohdat tumman harmaita/mustia. Rakennuksen katemateriaali olisi pelti ja väritykseltään se olisi musta. Esitetty asuinrakennus sopeutuu väritykseltään ja tyyliltään ympäristöön sekä naapurustossa olevaan rakennuskantaan. 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.

Rakentamisessa tulee huomioida sijainti tärkeällä pohjavesialueella. Rakentamisen määrä noudattaa Salon rakennusjärjestyksen määräyksiä. Kyse on tavanomaisen 99 m<sup>2</sup>:n omakotitalon rakentamisesta. 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 99 m<sup>2</sup>:n omakotitalon rakentamisen kiinteistölle Kuusela 734-417-1-74 Merikulmalle Saloon. Ehdolla, että vanha palanut asuinrakennus tulee purkaa.</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>