

Suunnittelutarveratkaisu, Haukkala 734-406-5-13

Kaupunkikehityslautakunta 29.08.2023 § 126
156/10.03.00.04/2023

Valmistelija

kaavoitusinsinööri Leena Lehtinen, leena.lehtinen@salo.fi, 02 778 5108

Hakijat, rakennushanke ja rakennuspaikka

██████████ ovat hakeneet suunnittelutarveratkaisua omakotitalon ja talousrakennuksen rakentamiseksi kiinteistölle 734-406-5-13. Asuinrakennuksen kerrosala on asemapiirroksen mukaan 133 m² ja talousrakennuksen 64 m².

Rakennuspaikka sijaitsee Inkereentien varressa, noin 6,5 kilometrin päässä Salon keskustajamasta. Rakennuspaikka on kooltaan 2 180 m². Kyse on vanhasta rakennuspaikasta, jolla on ollut asuinrakennus ja kaksi talousrakennusta. Huonokuntoiset rakennukset saivat purkuluvan kesällä 2022. Purkutyöt on tehty, ja loppukatselmus rakennuspaikalla pidetty marraskuussa 2022.

Suunnittelutarve, säädökset ja toimivalta

Rakennuspaikka sijaitsee Salon kaupungin rakennusjärjestyksessä määritellyllä suunnittelutarvealueella. Suunnittelutarvealueella rakennusluvan myöntäminen edellyttää laajennettua lupaharkintaa.

Myönteisen suunnittelutarveratkaisun edellytykset on esitetty maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:ssä:

Rakentaminen

- 1) ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta; ja
- 3) on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

Rakentaminen suunnittelutarvealueella ei myöskään saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Suunnittelutarveharkinta kuuluu Salon kaupungin hallintosäännön 41 §:n mukaan kaupunkikehityslautakunnalle.

Kaavatilanne ja rakennusjärjestyksen määräykset

Maakuntakaava

Kiinteistön 734-406-5-13 alue on osoitettu voimassa olevassa, ympäristöministeriön vuonna 2008 vahvistamassa Salon seudun maakuntakaavassa sekä sitä täydentävässä taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavassa (hyv.2018) merkinnällä A = Taajamatoimintojen alue.

Määräyksen sisältö kokonaisuudessaan:

”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.

SUUNNITTELMÄÄRÄYS: Alueen kehittämistä tulee edistää johdonmukaisella suunnittelulla ja kaavoituksella olevaa yhdyskuntarakennetta täydentäen. Alueen maankäytön kehittämisen, liikenteellisten ratkaisujen ja palvelujen yhteensovittamisen tulee olla taajamakuvaa eheyttävää ja taajamakuvalliset ominaispiirteet huomioivaa asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.”

Maakuntakaavassa on osoitettu myös valtakunnallisesti tärkeän maisema-alueen rajaus, jota koskee suunnittelumääräys: *”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

Rakennuspaikan alueella on voimassa Salon yleiskaava 2020 (hyv. 2006, tullut voimaan 2009). Rakennuspaikka sijaitsee alueella, joka on osoitettu merkinnällä AO = Erillispientalovaltainen asuntoalue. Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue on osoitettu liitteenä olevalla yleiskaavaotteella pistekatkoviivalla ja merkinnällä ma. Määräyksen mukaan maisema-alueen maankäytössä, rakentamisessa ja ympäristönhoidossa on huomioitava alueen erityiset maisemalliset arvot.

Rakennusjärjestys

Salon kaupunginvaltuusto hyväksyi 14.12.2020 uuden rakennusjärjestyksen, joka tuli voimaan 1.2.2021. Rakennusjärjestyksen mukaan rakennuspaikan vähimmäiskoko asemakaava-alueen ulkopuolella on 4 000 m². Rakennuspaikalle saa rakentaa joko yhden kaksiasuntoisen asuinrakennuksen tai kaksi yksiasuntoista asuinrakennusta. Kokonaisrakennusoikeuden salliessa rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa sen käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia. Rakennuspaikalle rakennettavaksi sallittu kerrosala on kooltaan alle 6 000 m²:n rakennuspaikoilla enintään 15 % rakennuspaikan pinta-alasta. Tämän rakennuspaikan enimmäisrakennusoikeus on 0,15 x 2 180 m² = 327 m².

Rakennuspaikka ei täytä rakennusjärjestyksen määräystä rakennuspaikan vähimmäiskoosta. Rakennusjärjestyksen mukaan rakennusluvan myöntävä viranomainen voi poiketa rakennusjärjestyksen määräyksestä, jollei se merkitse määräyksen tavoitteen olennaista syrjäyttämistä. Silloin, kun poiketaan rakennuspaikan vähimmäiskokoa koskevasta määräyksestä, lupa voidaan myöntää, mikäli rakentaminen ei vaikeuta kaavoitusta. Ennen asian ratkaisemista on hankittava kaupunkisuunnittelun lausunto. Kiinteistö 734-406-5-13 on merkitty rekisteriin vuonna 1951. Kiinteistöllä sijainneet rakennukset olivat rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan peräisin vuodelta 1938. Kyse on siis vanhasta rakennuspaikasta. Uusien rakennusten rakentaminen ei muuta kiinteistöllä jo pitkään vallinnutta tilannetta. Tämän vuoksi voidaan sallia poikkeaminen rakennuspaikan vähimmäiskokoa koskevasta rakennusjärjestyksen määräyksestä.

Osallisten kuuleminen

Hakijat ovat hoitanut naapurien kuulemisen kiinteistöjen 734-673-4-39, 734-673-4-51, 734-406-5-12 (samalla omistajalla myös kiinteistö 734-406-

5-35), 734-406-5-14, 734-406-5-16 ja 734-406-5-22 osalta. Naapureilla ei ollut huomautettavaa rakennushankkeesta.

Rakennuspaikka rajoittuu maantiehen 2401 (Inkereentie). Tämän vuoksi Varsinais-Suomen ELY-keskus on yksi kuultavista naapureista. Hakijat ovat hoitaneet ELY-keskuksen kuulemisen ja pyytäneet samalla ELY-keskukselta suostumusta siihen, että autotallin voisi rakentaa osittain maantien suoja-alueelle. ELY-keskuksen lausunto on esityslistan oheisaineistona. Lausunnossa on tuotu esiin seuraavia seikkoja:

”Maantien 2401 suoja-alue ulottuu 20 metrin etäisyydelle maantien keskilinjasta. Rakennusta ei saa pitää maantien suoja-alueella (Laki liikennejärjestelmästä ja maanteistä 44 §). Asemapiirroksen mukaan autotalli on suunniteltu rakennettavaksi lähimmillään noin 16 metrin etäisyydelle maantien keskilinjasta mitattuna.

Suoja-alueelle sijoittamisen perustelu:

Tontti on iso, ja jos autotalli sijoitetaan useita metrejä lähemmäs asuintaloa, jää tontin pinta-alasta hyödyntämättä todella paljon sekä pihapiiri eli asuintalon edusta tulee ahtaaksi, kun autotalli on lähes heti asuintalon edessä. Tämä myös hankaloittaa autojen ajamista talliin.

Huomioiden maantien alhainen nopeusrajoitus ja rakennuspaikan sijainti suorahkolla tieosuudella, ei Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) Liikenne -vastuualue näe tienpidollista estettä autotallin rakentamiselle lähimmillään 16 metrin etäisyydelle maantien keskilinjasta. Rakennuksesta ei aiheudu tarpeetonta vaaraa liikenteelle tai vähäistä suurempaa haittaa tienpidolle.

Varsinais-Suomen ELY-keskuksella ei tällä hetkellä ole tiedossa tienpidon suunnitelmia tai parannustoimenpiteitä maantielle 2401.

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

Lopullisen päätöksen rakennuksen sijoittamisesta maantien suoja-alueelle tekee Pirkanmaan ELY-keskus poikkeuslupahakemuksen perusteella. Poikkeamispäätökseen voidaan liittää tarpeellisia ehtoja.

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

Suunnittelutarveharkinta

Haitta asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle:

Kiinteistö 734-4065-13 on vanha rakennuspaikka, kuten edellä on kuvattu. Lähiympäristössä on kylämaista asutusta, josta suurin osa on ollut olemassa useita vuosikymmeniä. Joukossa on jonkin verran myös uudempia asuinrakennuksia.

Lähimmät asemakaavoitetut asuinalueet ovat Hähkänä, jonne on rakennuspaikalta matkaa noin 1,5 kilometriä sekä Tupuri noin kahden kilometrin päässä. Maakuntakaavan ja yleiskaavan merkinnät tukevat kiinteistön ja sen lähiympäristön käyttämistä asumiseen. Suunniteltu rakentaminen tapahtuu vanhalla rakennuspaikalla ja tukeutuu olemassa olevaan rakenteeseen.

Suunniteltu rakennushanke ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle eikä alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Sopivuus yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta:

Hakijoiden on tarkoitus liittyä olemassa olevaan kaupungin vesihuoltoverkkoon. Rakennuspaikalle on valmiina tieyhteys. Rakennuspaikalle on vanhastaan ollut liittymä Inkereentietä, ja myös jatkossa on asemapiirroksen mukaan tarkoitus ajaa pihaan sitä kautta. Tämä on sikäli perusteltua, että näin rakennuspaikan eteläosaan saadaan oleskeluun sopivaa piha-aluetta. Ajoyhteys olisi mahdollista järjestää myös Mäntyharjuntien puolelta. Tätä vaihtoehtoa kannattaa vielä rakennuslupavaiheessa harkita. Rakennusten sijaintia on siinä tapauksessa mahdollista myös muuttaa, jos näin saadaan parannettua pihajärjestelyjen toimivuutta.

Rakennuspaikka sijaitsee lähellä Salon keskustaajamaa. Kaksi paikallisliikenteen linjoista kulkee Inkereentietä pitkin. Lähimmät pysäkit ovat noin 200 metrin päässä rakennuspaikasta. Joukkoliikennedyhteys Salon keskustaajamaan on kohtuullisen hyvä koulujen lukuvuoden aikana; kesäaikaan vuorovälit ovat pidempiä. Inkereentien varressa on jalankulku- ja pyörätie sekä keskustaajamaan että Inkereelle.

Lähin alakoulu ja päiväkoti sijaitsevat Hähkänän asuinalueella. Päiväkotiin on matkaa noin 1,4 kilometriä ja kouluun noin kaksi kilometriä. Moision yläkoulu on noin 5,3 kilometrin päässä. Lähin päivittäistavarakauppa puolestaan sijaitsee noin 2,8 kilometrin etäisyydellä.

Hakijan hanketta voidaan pitää sopivana yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta.

Sopivuus maisemaan, erityisten luonnon- ja kulttuuriympäristön arvojen säilyminen ja virkistystarpeiden turvaaminen:

Suunnitellut rakennukset sijoittuvat vanhalle rakennuspaikalle olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen. Lähiympäristön rakennuspaikat ovat kooltaan kohtuullisen suuria ja puustoisia, minkä ansiosta alueen yleisilme on vehreä ja yksittäiset rakennukset jäävät puuston suojaan.

Rakennuspaikalla ei ole tiedossa olevia luonnonsuojelukohteita. Rakennuspaikka sijaitsee valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön tuntumassa. Alueen rajaus (merkintä s1 yleiskaavakartalla) kulkee pitkin Inkereentien vartta rakennuspaikan länsireunalla.

Rakennushanke ei vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen turvaamista. Rakennushankkeella ei ole vaikutusta virkistystarpeiden turvaamiseen.

Rakentamisen merkittävyys ja ympäristövaikutukset:

Hakijoiden rakennushanke ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Liitteet

- Ympäristökartta
- Kopio yleiskaavasta
- Asemapiirros

Oheisaineisto

- ELY-keskuksen lausunto

Esittelijä	Kaupunkikehitysjohtaja
Päätösehdotus	<p>Kaupunkikehityslautakunta katsoo, että haetulle rakentamiselle on edellä olevan perusteella olemassa maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaiset erityiset edellytykset. Edellytykset poiketa rakennusjärjestyksen rakennuspaikan vähimmäiskokoa koskevasta määräyksestä ovat myös olemassa. Kaupunkikehityslautakunta tekee myönteisen suunnittelutarveratkaisun omakotitalon ja talousrakennuksen rakentamiseksi kiinteistölle 734-406-5-13.</p> <p>Rakennuslupaa tulee hakea kahden vuoden kuluessa tämän päätöksen voimaantulosta. Ennen rakennusluvan myöntämistä on varmistettava, että hakijat ovat saaneet ELY-keskukselta poikkeamispäätöksen talousrakennuksen sijoittamiseksi osittain maantien suoja-alueelle.</p> <p>Maksu suunnittelutarveratkaisusta on 580 euroa (kielteinen päätös 285 €) kaupunkikehityslautakunnan 8.10.2019 hyväksymän taksan mukaisesti.</p>
Päätös	Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.
Tiedoksianto	Asianosaiset Varsinais-Suomen ELY-keskus Rakennusvalvonta Maankäyttöpalvelut/kaavoitus