

Suunnittelutarveratkaisu, Ranta 734-668-1-97 määräala

Kaupunkikehityslautakunta 29.08.2023 § 127
2827/10.03.00.04/2023

Valmistelija

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

Hakijat, rakennushanke ja rakennuspaikka

■■■■■■■■■■ ovat hakeneet suunnittelutarveratkaisua omakotitalon ja siihen liittyvien talousrakennusten rakentamiseksi kiinteistön 734-668-1-97 määräalalle. Hakijoiden aikomuksena on rakentaa 1,5 kerroksinen omakotitalo, jonka kerrosala on 200 m². Lisäksi rakennuspaikalle on tarkoitus rakentaa autotalli (60 k-m²) ja pihasauna (30 k-m²).

Suunnittelutarveratkaisua haetaan kiinteistön 734-668-1-97 omistajien ■■■■■■■■■■ antamalla valtakirjalla. Kiinteistön pinta-ala on noin kaksi hehtaaria. Hakijoiden rakennuspaikka sijoittuu kiinteistön pohjoisosaan. Määräala on kooltaan noin 8 000 m² ja se on tarkoitus myöhemmin lohkoa omaksi kiinteistöksi.

Rakennuspaikka sijaitsee Kosmäentien varressa Muurlan kirkonkylän tuntumassa. Salon keskustajamaan on matkaa noin 12 kilometriä.

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

Kiinteistö sijaitsee alueella, joka on osoitettu Salon seudun maakuntakaavassa (vahvistettu 2008) ja sitä täydentävässä luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavassa (hyväksytty 2021) maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M).

Määräyksen sisältö kokonaisuudessaan:

”Merkinnällä osoitetaan pääasiassa maa- ja metsätalouskäyttöön tarkoitettuja alueita. Alueita voidaan käyttää harkitusti myös haja-asutusluonteiseen pysyvään tai loma-asutukseen.

Suunnittelumääräys: 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.”

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

Muurlan kunnanvaltuusto hyväksyi vuonna 1997 yleiskaavan koko kunnan alueelle. Tässä kaavassa rakennuspaikan alue on osoitettu merkinnällä maa- ja metsätalousvaltainen alue (M). Mainittu yleiskaava on kuitenkin oikeusvaikutukseton, koska rakennuslain aikaista yleiskaavaa ei alistettu ministeriön vahvistettavaksi. Rakennuspaikan alueella ei siis ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, joka ohjaisi mahdollista asemakaavoitusta.

Rakennusjärjestys

Salon kaupunginvaltuusto hyväksyi 14.12.2020 uuden rakennusjärjestyksen, joka tuli voimaan 1.2.2021. Rakennusjärjestyksen mukaan rakennuspaikan vähimmäiskoko asemakaava-alueen ulkopuolella on 4000 m². Rakennuspaikalle saa rakentaa joko yhden kaksiasuntoisen asuinrakennuksen tai kaksi yksiasuntoista asuinrakennusta, joiden kerrosala on yhteensä enintään 400 m². 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. Jos rakennuspaikka on tätä suurempi, rakennusoikeus on enintään 600 m² lisätynä viidellä prosentilla rakennuspaikan pinta-alasta.

Suunnittelutarveratkaisuissa ja poikkeamisissa rakennusoikeus voidaan määritellä myös edellä olevasta poiketen rakennuspaikan ominaisuuksien perusteella.

Osallisten kuuleminen

Hakijat ovat hoitaneet naapurien kuulemisen kiinteistöjen 734-664-5-0, 734-668-1-97, 734-668-1-98 ja 734-668-1-134 osalta. Naapureilla ei ollut huomautettavaa rakennushankkeesta.

Suunnittelutarveharkinta

Haitta asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle:

Kosmäentien varrella on entuudestaan kaksi asuinkäytössä olevaa kiinteistöä. Lähistöllä sijaitsevan Koskenkyläntien varteen on muodostunut jonkin verran kylämäistä asutusta. Rakennuspaikan pohjoispuolella on Eriksbergin kartanon maita. Kartanon tilakeskus on noin 800 metrin päässä rakennuspaikasta. Kartano on aikaisemmin tunnettu nimellä Kosken

kartano. Rakennuspaikan lounais- ja länsipuolella on Kaarlan maatilan peltoaluetta.

Lähin asemakaavoitettu alue on noin 700 metriä kaakkoon rakennuspaikalta. Tämä Muurlantien varressa sijaitseva Kosken alue on pääosin tarkoitettu liike- ja teollisuusrakennuksia varten. Muurlan kirkonkylän asemakaavoitettu taajama-alue alkaa reilun kilometrin päässä rakennuspaikan eteläpuolella.

Rakennuspaikan lähistölle ei ole kohdistunut rakennuspainetta. Oikeusvaikutteisen yleiskaavan puuttumisen vuoksi mahdollista asemakaavoitusta ohjaisivat maakuntakaavan merkinnät ja määräykset. Maakuntakaavan määräyksen mukaan alueelle voitaisiin yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta haittaamatta mm. uutta pysyvää asumista. Maakuntakaavan määräys antaa mahdollisuuden käyttää maa- ja metsätalousvaltaista aluetta harkitusta myös haja-asutusluonteiseen pysyvään tai loma-asutukseen.

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

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

Asemapiirrokseen on kirjattu, että käyttövesi on tarkoitus ottaa kunnan vesijohtoverkostosta. Jätevesien käsittely hoidetaan oman järjestelmän avulla. Rakennuspaikalle on valmiina tieyhteys.

Rakennuspaikka sijaitsee melko lähellä Salon keskustaajamaa. Yksi paikallisliikenteen linjoista kulkee Muurlantietä pitkin. Lähimmät pysäkit ovat noin kilometrin päässä rakennuspaikasta. Joukkoliikenneyhteys Salon keskustaajamaan on kohtuullisen hyvä sekä talvi- että kesäkaudella. Moottoritien liittymään on rakennuspaikalta matkaa noin 2,6 kilometriä, joten yhteydet myös Turun ja Helsingin suuntiin ovat sujuvia.

Muurlan kirkonkylän palveluihin on lyhyt matka. Lähin alakoulu ja päiväkotit ovat noin 1,5 kilometrin päässä. Lähin päivittäistavarakauppa puolestaan sijaitsee noin 3,7 kilometrin etäisyydellä. Yläkoulut ovat keskustaajamassa.

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 tien läheisyyteen. Rakennusten ja peltoaukean väliin jää suojaavaa puustoa. Rakennuspaikka jää jo olemassa olevien asuttujen rakennuspaikkojen väliin ja tukeutuu siten olemassa olevaan rakenteeseen.

Rakennuspaikka ympäristöineen kuuluu laajaan valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen. Rakennuspaikan ja sillä olevien rakennusten sijainti on maisema-aluetta koskevan suunnittelumääräyksen mukainen.

Rakennuspaikka jää Kiskonjoen-Perniönjoen suojellun valuma-alueen rajauksen sisään. Suojeltu valuma-alue on laaja kokonaisuus, joka pitää sisällään koko Salon itäosan. Yksittäisellä kuivan maan rakennuspaikalla ei ole vaikutusta valuma-alueen kannalta. Rakennuspaikalla ei ole muita tiedossa olevia luonnonsuojelukohteita.

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

Rakentamisen merkittävyys ja ympäristövaikutukset:

Hakijoiden rakennuspaikka ja suunniteltu rakentamisen määrä ovat rakennusjärjestyksen määräysten mukaisia. Hakijoiden rakennushanke ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Muuta huomattavaa

Rakennuspaikka on osittain kallioinen. Koska suunnittelutarveratkaisua haettaessa ei vielä ole tarkempaa tietoa rakennuspaikan maaperästä, rakennuslupavaiheessa joudutaan mahdollisesti muuttamaan rakennusten sijaintia liitteenä olevaan asemapiirrokseen verrattuna. Rakennusten paikan vähäinen muuttaminen on mahdollista, jos näin vältetään louhinnalta tai muulta maaperää rajusti muokkaavalta toimenpiteeltä. Rakennuksia ei kuitenkaan saa siirtää oleellisesti lähemmäksi peltoaluetta.

Liitteet

- Ympäristökartta
- Asemapiirros

Oheisaineisto

- Kopio yleiskaavasta (oikeusvaikutukseton)

Esittelijä

Kaupunkikehitysjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunkikehityslautakunta katsoo, että haetulle rakentamiselle on edellä olevan perusteella olemassa maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaiset erityiset edellytykset. Kaupunkikehityslautakunta tekee myönteisen suunnittelutarveratkaisun omakotitalon ja talousrakennusten rakentamiseksi kiinteistön 734-668-1-97 määrälalalle.

Rakennuslupaa tulee hakea kahden vuoden kuluessa tämän päätöksen voimaantulosta.

Maksu suunnittelutarveratkaisusta on 580 euroa (kielteinen päätös 285 €) kaupunkikehityslautakunnan 8.10.2019 hyväksymän taksan mukaisesti.

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Tiedoksianto

Asianosaiset
Varsinais-Suomen ELY-keskus
Rakennusvalvonta
Maankäyttöpalvelut/ kaavoitus