

Suunnittelutarveratkaisu 734-516-1-80

Elinvoimajaosto 26.03.2024 § 32
1285/10.03.00.04/2024

Valmistelija

maankäyttöinsinööri Anne Villberg, anne.villberg@salo.fi, 02 778 5100

Rakennushanke ja rakennuspaikka

██████████ ovat hakeneet suunnittelutarveratkaisua olemassa olevan omakotitalon laajentamiseksi 60m² kiinteistöllä 734-516-1-80 Halikossa. Kiinteistö sijaitsee suunnittelutarvealueella ja kyseessä on asuinrakennuksen vähäistä suurempi laajentaminen, joten hanke edellyttää suunnittelutarveratkaisua. Olemassa oleva asuinrakennus on kerrosalaltaan 116m², joten hankkeen toteuduttua asuinrakennuksen kerrosalaksi muodostuu 176m². Asuinrakennuksen lisäksi kiinteistöllä sijaitsee kerrosalaltaan 200m² ja 84m² talousrakennukset.

Rakennuspaikka sijaitsee yleiskaavan alueella MU/s eli maa- ja metsätalousvaltaisella alueella, jolla ympäristö säilytetään.

Salon kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan asumiseen tarkoitettulle rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden kaksiasuntoisen asuinrakennuksen tai kaksi yksiasuntoista asuinrakennusta, joiden kerrosala on yhteensä enintään 400 m². Kokonaisrakennusoikeuden salliessa rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa talousrakennuksia. Kiinteistö on rakennuspaikaksi suuri (2,78ha), ja sen rakennusjärjestyksen mukainen maksimikokonaisrakennusoikeus on 1990m². Suunniteltu laajennus jää reilusti alle maksimirakennusoikeuksien sekä asuin- että kokonaisrakennusoikeuden suhteen.

Suunnittelutarve, säädökset ja toimivalta

Olemassa oleva rakennuspaikka sijaitsee Salon kaupungin rakennusjärjestyksessä määritellyllä suunnittelutarvealueella. Kyseessä on asuinrakennuksen vähäistä suurempi laajentaminen, jonka vuoksi hanke edellyttää suunnittelutarveratkaisua.

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 vaikutuksiin merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Suunnittelutarveharkinta kuuluu Salon kaupungin hallintosäännön 43 §:n mukaan elinvoimajaostolle.

Osallisten kuuleminen

Hakijat ovat kuulleet naapureita (kiinteistöt 734-516-1-81, 734-516-1-59, 734-516-1-58 ja 734-516-1-3). Naapureilla ei ollut huomautettavaa rakennushankkeesta.

Suunnittelutarveharkinta

Haitta asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle:

Kyse on olemassa olevan omakotitalon maltillisesta laajentamisesta rakennusjärjestyksen puitteissa, joten suunniteltu rakennushanke ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle eikä alueiden käytön muulle järjestämiselle.

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

Kyseessä on olemassa oleva rakennuspaikka, jonne on valmis tieyhteys. Uusia verkostoja tai väyliä ei ole tässä tapauksessa tarpeen rakentaa.

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

Kyseessä on olemassa oleva rakennuspaikka, joten maisema tai muut luonnon- ja kulttuuriympäristön arvot eivät oleellisesti muutu.

Rakentamisen merkittävyys ja ympäristövaikutukset:

Omakotitalon laajennus ei ylitä rakennusjärjestyksen mukaista maksimirakennusoikeutta. Hakijoiden rakennushanke ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Liitteet

- Ympäristökartta
- Asemapiirros
- Kopio osayleiskaavasta

Esittelijä	Elinvoimajohtaja
Päätösehdotus	<p>Elinvoimajaosto myöntää suunnittelutarveratkaisun omakotitalon laajennukselle kiinteistöllä 734-516-1-80 edellä mainituin perustein.</p> <p>Rakennuslupaa tulee hakea kahden vuoden kuluessa tämän päätöksen voimaantulosta.</p> <p>Maksu suunnittelutarveratkaisusta on 580 euroa (kielteinen päätös 285 €) kaupunkikehityslautakunnan 8.10.2019 hyväksymän taksan mukaisesti.</p>
Päätös	Elinvoimajaosto hyväksyi päätösehdotuksen.
Tiedoksianto	Asianosaiset Varsinais-Suomen ELY-keskus Rakennusvalvonta Maankäyttöpalvelut/kaavoitus