

Suunnittelutarveratkaisu, Mököinen 734-423-1-154

Elinvoimajaosto 16.04.2024 § 45
601/10.03.00.04/2024

Valmistelija

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

Hakija, rakennushanke ja rakennuspaikka

██████████ on hakenut suunnittelutarveratkaisua talousrakennuksen rakentamiseksi kiinteistölle 734-423-1-154. Hakijan aikomuksena on rakentaa 266 k-m²:n kokoinen puolilämmin, hallimainen talousrakennus rakennuspaikan pohjoisosaan.

Rakennuspaikan pinta-ala on 4 100 m². Se sijaitsee Fribölentien varressa noin kolmen kilometrin päässä Salon keskustasta. Rakennuspaikalla on entuudestaan asuin-/ verstarakennus, jonka kerrosala on asemapiirroksen mukaan 348 k-m². Tämä rakennus on alun perin rakennettu puusepänverstaaksi 1950- ja 1960-lukujen vaihteessa, mutta se on ollut vuosien varrella myös muussa käytössä.

Nykyinen omistaja on muuttanut osan rakennuksesta asunnoksi. Kaupunkikehityslautakunta teki 2.3.2021 tätä koskevan myönteisen suunnittelutarveratkaisun. Tällöin rakennuspaikka muodostui kiinteistöstä 734-423-1-132, jonka pinta-ala oli 2 300 m². Tämän jälkeen hakija osti rakennuspaikkansa ja seututien 110 välissä olleen kiinteistön 734-423-1-112, jonka koko oli 1 800 m². Edellä mainitut kiinteistöt on yhdistetty ja merkitty syksyllä 2023 kiinteistörekisteriin tunnuksella 734-423-1-154.

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

Olemassa olevaan asuntoon kuuluvan talousrakennuksen rakentaminen voisi olla MRL 137.2 §:n nojalla mahdollista myös ilman suunnittelutarveratkaisua. Koska tarkoituksena on rakentaa tavanomaista talousrakennusta huomattavasti suurempi, hallimainen rakennus, rakennushanke edellyttää suunnittelutarveharkintaa. Suunnittelutarveharkinnan tarpeellisuutta puoltaa sekin, että kiinteistöjaotus on muuttunut edellä kerrotulla tavalla.

Suunnittelutarveharkinta kuuluu Salon kaupungin 1.1.2024 voimaan tulleen hallintosäännön 43 §:n mukaan elinvoimajaostolle.

Kaavatilanne ja rakennusjärjestyksen määräykset

Maakuntakaava

Kiinteistö sijaitsee alueella, joka on osoitettu Salon seudun maakuntakaavassa (vahvistettu 2008) ja sitä täydentävässä taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavassa (hyväksytty 2018) taajamatoimintojen alueeksi (A).

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.

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS: Alueen kehittämistä tulee edistää johdonmukaisella suunnittelulla ja kaavoituksella olevaa yhdyskuntarakennetta täydentäen. Alueen maankäytön kehittämisen, liikenteellisten ratkaisujen ja palvelujen yhteensovittamisen tulee olla taajamakuvaa eheyttävää ja taajamakuulliset ominaispiirteet huomioivaa.”

Yleiskaava

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jota koskee toukokuussa 2009 voimaan tullut Salon yleiskaava 2020. Rakennuspaikan eteläosa on osoitettu erillispientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AO). Rakennuspaikan pohjoisosa on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL).

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.

Tämä rakennuspaikka täyttää rakennusjärjestyksessä määritellyn vähimmäiskoon. Rakennusoikeus on enintään 0,15 x 4 100 m² eli 615 m². Asemapiirroksen mukaan talousrakennuksen rakentamisen jälkeen rakennuspaikalla käytetty rakennusoikeus on 614 m².

Naapurien kuuleminen

Hakija on hoitanut naapurien kuulemisen kiinteistöjen 734-411-4-77, 734-411-4-81, 423-1-108 ja 734-423-1-131 osalta. Naapureilla ei ollut

huomautettavaa rakennushankkeesta. Kaupunki omistaa kiinteistön 734-423-1-134 ja on siten yksi kuultavista naapureista. Kaupungilla ei ole naapurina huomautettavaa hankkeesta.

Rakennuspaikka rajoittuu pohjoisessa seututiehen 110, jonka kiinteistötunnus on 734-895-0-110. Tämän kiinteistön osalta kuultava naapuri on Varsinais-Suomen ELY-keskus. Kaupunki pyysi ELY-keskukselta naapurinkuulemislausunnon. ELY-keskuksen lausunto on sisällöltään seuraava:

”Salon kaupungin kaavoitus on pyytänyt Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta (ELY-keskus) naapurin kuulemislausuntoa [REDACTED] suunnittelutarveratkaisuhakemuksesta suurikokoisen talousrakennuksen rakentamiseksi kiinteistölle 734-423-1-154.

Talousrakennuksen kerrosala on 266 m². Rakennuspaikka sijaitsee alueella, joka on osoitettu rakennusjärjestyksessä suunnittelutarvealueeksi. Voimassa olevassa yleiskaavassa rakennuspaikan eteläosa on osoitettu merkinnällä erillispientalovaltainen asuntoalue ja pohjoisosa merkinnällä lähivirkistysalue.

Väyläviraston tiestötietojärjestelmän mukaisessa osoitejärjestelmässä kiinteistön tiealueeseen rajautuva sijainti on: 110/ 24 / noin 7815 - 7870 / vasen.

Rakennuspaikan kohdalla maantie 110 on päällystetty ja valaistu, nopeusrajoitus on 60 km/h. Liikennemäärä (KVL) on noin 3540 ajoneuvoa/vuorokausi.

Maantien 110 suoja-alue ulottuu 20 metrin etäisyydelle ajoradan keskilinjasta. Rakennusta ei saa pitää maantien suoja-alueella (Laki liikennejärjestelmästä ja maanteistä 44 §).

Lausuntopyyynnön liitteenä olevasta asemapiirustuksesta mitattuna uusi talousrakennus on suunniteltu sijoitettavaksi lähimmillään noin 26 metrin etäisyydelle maantien 110 ajoradan keskilinjasta. Kun rakennus sijoitetaan maantien 110 suoja-alueen ulkopuolelle, ei Varsinais-Suomen ELY-keskuksen Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueella ole huomautettavaa uudisrakennuksen sijainnista.

ELY-keskus ei vastaa mistään liikenteen aiheuttamista mahdollisista haitoista, joita ovat esim. melu, 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 suhtautuu kielteisesti hulevesien ja puhdistettujen jätevesien johtamiseen maantien sivuojaan.

Varsinais-Suomen ELY-keskuksella ei tällä hetkellä ole tiedossa tienpidon suunnitelmia tai parannustoimenpiteitä maantielle 110 lausuntopyyynnön mukaisen rakennushankkeen kohdalla.”

Suunnittelutarveharkinta

Haitta asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle:

Fribölentie on lyhyt, päättyvä katu, jonka varrella sijaitsee hakijan omistaman asuin-/ verstarsrakennuksen lisäksi kuusi omakotitaloa. Näistä neljä on tien alkupäässä tiiviinä ryhmänä lähellä hakijan rakennuspaikkaa ja kaksi muuta tien loppupäässä. Seututien 110 ja Karjaskyläntien välissä on

kylämäistä asutusta, joka keskittyy Fribölentien ja Kylänpääntien varteen sekä Karjaskyläntien molemmin puolin. Olemassa oleva asutus on osoitettu liitteessä olevassa yleiskaavaotteessa merkinnällä AO. Yleiskaavassa on lisäksi osoitettu laajahko uuden pientalovaltaisen asuntoalueen (AP, valkoinen väri) varaus Karjaskyläntien ympäristöön.

Yleiskaavassa osoitettu uusi AP-alue on tarkoitettu myöhemmin asemakaavoitettavaksi ja siinä yhteydessä myös olemassa olevat omakotitalot muuttuvat osaksi asemakaavoitettua asuinalueetta. Nykyisin lähimpänä hakijan omistamaa rakennuspaikkaa sijaitsevat asemakaavoitetut asuinalueet ovat Pahkavuori, Linnunpelto ja Tupuri. Ne kaikki ovat vajaan kilometrin päässä hakijan rakennuspaikasta. Metsäjaanun teollisuusalueen länsiosaan on matkaa rakennuspaikalta noin 500 metriä.

Aikaisemman suunnittelutarveharkinnan yhteydessä hakijan tuolloin omistaman kiinteistön on todettu sopivan rakennuspaikaksi. Uusi talousrakennus sijoittuu hakijan myöhemmin ostamalle maalle rakennuspaikan pohjoisen rajan tuntumaan. Tämä osa rakennuspaikasta on osoitettu yleiskaavassa lähivirkistysalueeksi. Pientaloalueen ja seututien väliin jäävä kapea kaistale on kuitenkin luonteeltaan enemmänkin suojaviheralue kuin varsinainen virkistyskäyttöön soveltuva metsä. Yleiskaavassa osoitettu uuden pientaloalueen varaus sijoittuu rakennuspaikan etelä- ja länsipuolelle, joten rakennushanke ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle eikä alueiden käytön muulle järjestämiselle.

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

Rakennuspaikalla on kaupungin vesijohto, johon asuinrakennus on liitetty. Viemäriputkea ei ole, joten alueen talouksien jätevedet käsitellään omien järjestelmien avulla. Uuteen talousrakennukseen ei ole tulossa vesipistettä eikä siten myöskään synny tarvetta jätevesien käsittelylle.

Vuonna 2021 tehdyn suunnittelutarveratkaisun yhteydessä käytiin laajasti läpi rakennuspaikan ja lähimpien palvelujen välinen etäisyys ja palvelujen saavutettavuus. Rakennuspaikan todettiin sijaitsevan lähellä Salon keskustaa. Lähimmät kaupalliset ja kunnalliset peruspalvelut sijaitsevat Pahkavuoren kaupunginosassa. Palvelut ovat helposti saavutettavissa omalla autolla ja kohtuullisen hyvin myös paikallisliikenteen linja-autolla, jonka lähin pysäkki on seututien 110 varressa Fribölentien risteyksen kohdalla.

Maantien suoja-alue ulottuu seututeillä 20 metrin päähän ajoradan keskilinjasta. Talousrakennus on suunniteltu rakennettavaksi kuuden metrin päähän rakennuspaikan pohjoisrajasta. Seututien keskilinjaan tulee matkaa noin 26 metriä. Seututielle ei ole tulossa uutta liittymää.

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:

Rakennuspaikan pohjoisosasta on kaadettu puusto pois, joten uusi hallirakennus näkyy esteettä seututielle ja länsipuolisen rajanaapurin rakennuspaikalle. Halli on seututiehen nähden kuitenkin selvästi alempana. Seututien korkeusasema on rakennuspaikan kohdalla noin 50 metriä. Hallirakennuksen lattian korkeusasema on noin 46 metriä. Länsipuolisen rajanaapurin asuinrakennus sijoittuu maastossa samalle tasolle hallin kanssa. Hallin rakentamisen jälkeen rakennuspaikan rajojen tuntumaan on

suositeltavaa istuttaa puita ja pensaita, joista aikaa myöten muodostuu suojavyöhyke sekä seututien että lähimpien naapurien suuntaan.

Rakennuspaikkaan ei liity erityisiä luonnon tai kulttuuriympäristön arvoja. Salon yleiskaavassa osoitettu arvokas liito-orava-alue on noin 115 metrin päässä rakennuspaikan idän puoleisesta rajasta. Rakennuspaikan itäpuolella sijaitseva metsäalue, joka on osoitettu yleiskaavassa lähivirkistysalueeksi, on kaupungin omistama. Rakennushanke ei vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen turvaamista. Rakennushankkeella ei ole vaikutusta virkistystarpeiden turvaamiseen.

Rakentamisen merkittävyys ja ympäristövaikutukset:

Suunniteltu uusi hallirakennus poikkeaa kooltaan ja julkisivumateriaaleiltaan tavanomaisesta asumiseen liittyvästä talousrakennuksesta. Hallirakennuksen tarpeellisuutta ja kokoa on perusteltu mm. sillä, että laajan piha-alueen hoidossa käytettävät koneet ja välineet saadaan suojaan talousrakennukseen, jolloin piha-alue pysyy siistinä. Hakijan suurikokoinen asuinrakennus on pääosin puulämmitteinen. Tämän vuoksi polttopuita kuluu paljon, joten myös puun varastointia varten tarvitaan runsaasti tilaa.

Hakijan rakennuspaikka ja myös lähimpien naapurien rakennuspaikat ovat kooltaan selvästi suurempia kuin asemakaavoitetun pientaloalueen rakennuspaikat. Myös hakijan asuinrakennus on huomattavasti tavallista omakotitaloa suurempi, minkä vuoksi hallirakennus pysyy suuresta koostaan huolimatta alisteisena asuinrakennukselle.

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

Liitteet

- Ympäristökartta
- Kopio Salon yleiskaavasta
- Asemapiirros

Oheisaineisto

- Julkisivupiirustus

Esittelijä

Elinvoimajohtaja

Päätösehdotus

Elinvoimajaosto katsoo, että haetulle rakentamiselle on edellä olevan perusteella olemassa maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaiset erityiset edellytykset. Elinvoimajaosto tekee myönteisen suunnittelutarveratkaisun talousrakennuksen rakentamiseksi kiinteistölle 734-423-1-154. 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
Asianosainen

Elinvoimajaosto hyväksyi päätösehdotuksen.

Tiedoksianto

Asianosainen
Varsinais-Suomen ELY-keskus

Rakennusvalvontapalvelut
Maankäyttöpalvelut/ asema- ja yleiskaavayksiköt