

Suunnittelutarveratkaisu, 734-639-1-55, Teijo

Elinvoimajaosto 18.06.2024 § 71
2817/10.03.00.04/2024

Valmistelija

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

Rakennushanke ja rakennuspaikka

██████████ ovat hakeneet suunnittelutarveratkaisua noin 200 m² omakotitalon ja 100 m² talousrakennuksen rakentamiseksi kiinteistöllä 734-639-1-55 Teijolla. Kiinteistö sijaitsee suunnittelutarvealueella ja kyseessä on uuden asuinrakennuksen rakentaminen, joten hanke edellyttää suunnittelutarveratkaisua. Kiinteistöllä sijaitsee vanhastaan asuinrakennus ja talousrakennuksia. Hakijan ilmoituksen mukaan asuinrakennuksen kerrosala on noin 50 m² ja talousrakennusten noin 75 m². Vanha asuinrakennus on tarkoitus purkaa. Hakija perustelee hakemustaan sillä, että kyseessä on olemassa oleva rakennuspaikka eikä rakentaminen aiheuta haittaa maankäytölle eikä kaavoitukselle.

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. Kiinteistön pinta-ala on 5300 m². Rakennuspaikalle rakennettavaksi sallittu kerrosala saa olla enintään 15 % rakennuspaikan pinta-alasta, joten rakennuspaikalle saisi maksimissaan rakennusjärjestyksen mukaan rakentaa 795 m². Suunniteltu rakentaminen jää reilusti alle maksimirakennusoikeuksien sekä asuin- että kokonaisrakennusoikeuden suhteen.

Kiinteistö sijaitsee suunnittelutarvealueella. Alueella ei ole yleis- eikä asemakaavaa.

Suunnittelutarve, säädökset ja toimivalta

Olemassa oleva rakennuspaikka sijaitsee Salon kaupungin rakennusjärjestyksessä määritellyllä suunnittelutarvealueella. Kyseessä on uuden asuinrakennuksen rakentaminen, joten 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 vaikutuksiltaan 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 734-639-1-52, 734-639-1-51, 734-639-1-142 ja 734-639-1-268 ja 734-639-1-305). Naapureilla ei ollut huomautettavaa rakennushankkeesta.

Suunnittelutarveharkinta

Haitta asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle:

Kyseessä on olemassa oleva omakotitalon rakennuspaikka ja rakentaminen tapahtuu 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 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:

Suunniteltu rakentaminen jää reilusti alle maksimirakennusoikeuksien sekä asuin- että kokonaisrakennusoikeuden suhteen, joten rakennushanke ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Liitteet

- Ympäristökartta
- Asemapiirros

Esittelijä

Elinvoimajohtaja

Päätösehdotus

Elinvoimajaosto myöntää suunnittelutarveratkaisun noin 200m² omakotitalon ja 100m² talousrakennuksen rakentamiseksi kiinteistöllä 734-639-1-55 edellä mainituin perustein.

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

Elinvoimajaosto hyväksyi päätösehdotuksen.

Tiedoksianto

Asianosaiset
Varsinais-Suomen ELY-keskus
Rakennusvalvonta
Maankäyttöpalvelut/ kaavoitus