

Suunnittelutarveratkaisu 734-410-1-102

Elinvoimajaosto 18.06.2024 § 72
1850/10.03.00.04/2024

Valmistelijat

maankäyttöpalvelujen johtaja Raimo Inkinen, raimo.inkinen@salo.fi, 02 778 5617, maankäyttöinsinööri Anne Villberg, anne.villberg@salo.fi, 02 778 5100

Rakennushanke ja rakennuspaikka

██████████ on hakenut suunnittelutarveratkaisua kiinteistöllä 734-410-1-102 sijaitsevan 227 m²:n huoltorakennuksen muuttamiseksi vakituiseen asuinkäyttöön. Kiinteistö sijaitsee suunnittelutarvealueella, joten hankkeeseen tarvitaan suunnittelutarveratkaisu. Lisäksi kiinteistö sijaitsee 13.5.2009 lainvoimaiseksi tulleen Salon yleiskaava 2020:n mukaisella RV-alueella (Asuntovaunualue), joka ei mahdollista asuinrakentamista, joten myös kaavasta poikkeamisen edellytysten tulee täytyä.

Hakija on perustellut hakemusta seuraavasti: ”Kiinteistöllä on harjoitettu pitkään matkailutoimintaa, joka on kerta kerran jälkeen aina todettu kannattamattomaksi toiminnaksi. Yrittäjiä on ollut lukuisia, mutta yrittäjät on joko lopettanut tai joutuneet maksuvaikeuksiin toiminnasta. Nyt aluetta myy R-P Leirintä Oy:n konkurssipesä. Halukkaita toiminnan jatkajia ei ole ilmaantunut. Kyseessä on olemassa oleva rakennuspaikka, johon on valmis tieyhteys. Toiminta kiinteistöllä ei johda vaikutukseltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuta alueella haitallisia ympäristö- tai muita vaatimuksia. Alueella on myös asutusta, joten muutos ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.”

Kiinteistö sijaitsee suunnittelutarvealueella. Alueella on yleiskaava, jonka mukaan kiinteistö on RV-aluetta (Asuntovaunualue, jolla saa rakentaa toimintaan liittyviä huolto- ja majoitusrakennuksia). Maakuntakaavassa alue on maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyksen kehittämistarpeita.

Osallisten kuuleminen

Hakija on kuullut naapureita (kiinteistöt 734-410-1-134, 734-410-1-139 ja 734-410-1-141). Naapureilla ei ollut huomautettavaa hankkeesta.

Suunnittelutarve, säädökset ja toimivalta

Kiinteistö sijaitsee suunnittelutarvealueella, joten rakennuksen käyttötarkoituksen muutos 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.

Suunnittelutarveharkinta

Haitta asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle:

Kyseessä on olemassa oleva 227 m²:n suuruinen huoltorakennus yleiskaavan RV-alueella (Asuntovaunualue, jolla saa rakentaa toimintaan liittyviä huolto- ja majoitusrakennuksia). Kaavamerkintä ei mahdollista asuinrakentamista. Alue on kuitenkin määritelty suunnittelutarvealueeksi ja kaupungin näkemyksen mukaan alueella ei ole välttämätöntä tarvetta jatkossa matkailuvaunualueelle. Salossa on matkailuvaunupaikkoja Katiskanmäellä (30 paikkaa), Teijon luontotalolla (19 paikkaa) sekä Vuohensaarella ja Salakalliolla.

Maankäyttö- ja rakennuslain 5§:n mukaan alueiden käytön suunnittelun tavoitteena on muun ohella edistää yhdyskuntarakenteen ja alueiden käytön taloudellisuutta. Kunnan kannalta ratkaisevin ero matkailijoiden ja vakituisen asukkaan välillä on se, että vakituiselle asukkaalle on järjestettävä kunnalliset palvelut riippumatta siitä, sijaitseeko asuinpaikka lähellä palveluita vai kaukana niistä. Pysyvän asutuksen lisäämisestä haja-asutusalueille syntyy kustannuksia muun muassa koulukuljetusten, kotihoidon, KELA-kyytien ja paikoittain mahdollisesti myös kunnallistekniikan järjestämisen suhteen.

Alue on alun perin kaavoitettu matkailulle, josta kaupungille ei aiheudu merkittäviä palveluiden järjestämisen vaikutuksia. Oletettavaa on, että kaupungin peruspalvelujen tarjoaminen tulee kiinteistön osalta keskimääräistä kalliimmaksi, mutta kaupunki on aiempien vastaavien päätösten yhteydessä katsonut, että tämä on hyväksyttävissä. Matkaa kouluun ja Salon keskustan muihin palveluihin on noin 10 km, joten palvelut ovat kohtuullisesti saavutettavissa.

Suunniteltu hanke 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. Matkaa kouluun ja Salon keskustan muihin palveluihin on noin 10 km, joten palvelut ovat kohtuullisesti saavutettavissa.

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

Kyseessä on olemassa oleva rakennuspaikka noin 2,4 ha:n suuruisella muokatulla kentällä, joten maisema tai muut luonnon- ja kulttuuriympäristön arvot eivät tässä hankkeessa heikkene.

Rakentamisen merkittävyys ja ympäristövaikutukset:

Kyseessä on olemassa olevan rakennuksen käyttötarkoituksen muutos, joten hanke ei aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Poikkeamisen edellytykset 171 §

Kunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeamisen maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Poikkeaminen ei saa:

1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Kyseessä on olemassa oleva 227 m²:n suuruinen huoltorakennus yleiskaavan RV-alueella (Asuntovaunualue, jolla saa rakentaa toimintaan liittyviä huolto- ja majoitusrakennuksia). Kaavamerkintä ei mahdollista asuinrakentamista. Alue on kuitenkin määritelty suunnittelutarvealueeksi ja kaupungin näkemyksen mukaan alueella ei ole välttämätöntä tarvetta jatkossa matkailuvaunualueelle. Salossa on matkailuvaunupaikkoja Katiskanmäellä (30 paikkaa), Teijon luontotalolla (19 paikkaa) sekä Vuohensaarella ja Salakalliolla. Suunniteltu hanke ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle eikä alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Maankäyttö- ja rakennuslain 5§:n mukaan alueiden käytön suunnittelun tavoitteena on muun ohella edistää yhdyskuntarakenteen ja alueiden käytön taloudellisuutta. Kunnan kannalta ratkaisevin ero matkailijoiden ja vakituisen asukkaan välillä on se, että vakituiselle asukkaalle on järjestettävä kunnalliset palvelut riippumatta siitä, sijaitseeko asuinpaikka lähellä palveluita vai kaukana niistä. Pysyvän asutuksen lisäämisestä haja-asutusalueille syntyy kustannuksia muun muassa koulukuljetusten, kotihoidon, KELA-kyytien ja paikoittain mahdollisesti myös kunnallistekniikan järjestämisen suhteen.

Alue on alun perin kaavoitettu matkailulle, josta kaupungille ei aiheudu merkittäviä palveluiden järjestämisen vaikutuksia. Oletettavaa on, että kaupungin peruspalvelujen tarjoaminen tulee kiinteistön osalta keskimääräistä kalliimmaksi, mutta kaupunki on aiempien vastaavien päätösten yhteydessä katsonut, että tämä on hyväksyttävissä. Matkaa kouluun ja Salon keskustan muihin palveluihin on noin 10 km, joten palvelut ovat kohtuullisesti saavutettavissa.

2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Rakennus on jo olemassa. Rakennuspaikalle ei kohdistu erityisiä luontokohteita. Hanke ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Kiinteistöllä ei ole rakennetun ympäristön suojelukohteita. Hanke ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Rakennus on jo olemassa eikä rakentaminen lisääny tämän poikkeamisluvan seurauksena.

Esityslistan liitteet

- ympäristökartta
- asemapiirustus
- kaavaote

Esittelijä

Elinvoimajohtaja

Päätösehdotus

Elinvoimajaosto päättää myöntää suunnittelutarveratkaisun kiinteistöllä 734-410-1-102 sijaitsevan 227 m²:n huoltorakennuksen muuttamiseksi asuinkäyttöön 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
Rakennusvalvontapalvelut
Asema- ja yleiskaavayksikkö