

Suunnittelutarveratkaisu, 734-433-17-0

Elinvoimajaosto 27.08.2024 § 86
3831/10.03.00.04/2024

Valmistelija

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

Rakennushanke ja rakennuspaikka

██████████ on hakenut suunnittelutarveratkaisua olemassa olevan omakotitalon laajentamiseksi 37m² kiinteistöllä 734-433-17-0. Omakotitalosta on tarkoitus purkaa kuisti ja rakentaa tilalle laajennus. Kiinteistö sijaitsee suunnittelutarvealueella ja kyseessä on asuinrakennuksen vähäistä suurempi laajentaminen, joten hanke edellyttää suunnittelutarveratkaisua. Olemassa olevan asuinrakennuksen säilytettävä osa on asiakkaan ilmoituksen mukaan kerrosalaltaan 105m², joten hankkeen toteuduttua asuinrakennuksen kerrosalaksi muodostuu 142m². Asuinrakennuksen lisäksi kiinteistöllä sijaitsevat kerrosalaltaan 65m² ja 25m² talousrakennukset.

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 3588 m², ja sen rakennusjärjestyksen mukainen maksimikokonaisrakennusoikeus on 538m². Suunniteltu laajennus jää reilusti alle maksimirakennusoikeuksien sekä asuin- että kokonaisrakennusoikeuden suhteen.

Rakennuspaikka sijaitsee yleiskaavan kyläalueella (AT). Kaavamääräyksen mukaan alue on varattu kyläasutukselle sekä sen vaatimille palvelu- ja työtiloille.

Suunnittelutarve, säädökset ja toimivalta

Olemassa oleva rakennuspaikka sijaitsee Salon kaupungin rakennusjärjestyksessä määritellyllä suunnittelutarvealueella. Kyseessä on asuinrakennuksen vähäistä suurempi laajentaminen, minkä 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 vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

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

Osallisten kuuleminen

Hakija on kuullut naapureita (kiinteistöt 734-871-1-1, 734-433-6-58 ja 734-433-6-63). 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
- Kaavaote

| | |
|---------------|---|
| Esittelijä | Elinvoimajohtaja |
| Päätösehdotus | Elinvoimajaosto myöntää suunnittelutarveratkaisun omakotitalon laajennukselle kiinteistöllä 734-433-17-0 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 |