

## Suunnittelutarveratkaisu, 734-402-7-50

Elinvoimajaosto 29.10.2024  
4526/10.03.00.04/2024

Valmistelija

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

### Rakennushanke ja rakennuspaikka

██████████ ovat hakeneet suunnittelutarveratkaisua uuden 150m<sup>2</sup> asuinrakennuksen ja 100m<sup>2</sup> talousrakennuksen rakentamiseksi purettujen rakennusten tilalle kiinteistöllä 734-402-7-50. Kiinteistö sijaitsee asemakaavoittamattomalla suunnittelutarvealueella ja kyseessä on uuden asuinrakennuksen rakentaminen, joten hanke edellyttää suunnittelutarveratkaisua. Kiinteistöllä on vanhastaan sijainnut 111m<sup>2</sup> omakotitalo ja 35m<sup>2</sup> talousrakennus, joille on myönnetty vuonna 2023 purkulupa. Rakennukset on purettu. Hakijat perustelevat hakemustaan sillä, että kyseessä on olemassa oleva rakennuspaikka eikä rakentaminen aiheuta haittaa maankäytölle eikä kaavoitukselle.

Kiinteistö sijaitsee alle 200 metrin päässä Uskelanjoesta eli se on ranta-alueella. Salon kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan ranta-alueella pysyvän rakennuksen rakennuspaikalla saa olla enintään yksi yksiasuntainen kaksikerroksinen asunto. Rakennuspaikan yhteenlaskettu rakennusoikeus on pinta-alaltaan 4000-10000m<sup>2</sup> rakennuspaikoilla enintään 300m<sup>2</sup>. Asuinrakennuksen enimmäiskoko on 250m<sup>2</sup>. Kiinteistön pinta-ala on 5193m<sup>2</sup>. Suunniteltu rakentaminen jää alle rakennusjärjestyksen mukaisten maksimirakennusoikeuksien sekä asuintta kokonaisrakennusoikeuden suhteen.

Kiinteistö sijaitsee suunnittelutarvealueella. Yleiskaavassa alue on erillispientalovaltainen alue (AO).

### Suunnittelutarve, säädökset ja toimivalta

Olemassa oleva rakennuspaikka sijaitsee Salon kaupungin rakennusjärjestyksessä määritellyllä suunnittelutarvealueella. Kyseessä on uuden asuinrakennuksen rakentaminen, 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 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 734-402-15-0, 734-402-7-88, 734-402-7-66 ja 734-402-7-35). Heillä ei ollut huomautettavaa rakennushankkeesta. Kaupunki on kuullut Ely-keskusta, joka on lausunut seuraavaa:

”Maantien 2401 suoja-alue ulottuu 20 metrin etäisyydelle maantien keskilinjasta. Koska rakennukset on sijoitettu maantien 2401 suoja-alueen ulkopuolelle, ei Varsinais-Suomen ELY-keskuksen Liikenne - vastuualueella ole huomautettavaa uudisrakennusten sijainnista. Rakennuspaikan liittymästä on tarkastettava liittymän näkemäalueet maantielle ja jalankulun- ja pyöräilyn väylälle sekä huolehdittava niiden toteutumisesta myös maastossa. Rakennushankkeen aikana on huolehdittava siitä, ettei rakennuspaikan liittymästä kulkeudu maa-ainesta jalankulun- ja pyöräilyn väylälle. Tienpitäjä ei vastaa liikenteen aiheuttamista mahdollisista haitoista, joita voivat olla mm. melu, pöly tai tärinä, tai niiden suojauksen toteuttamisesta rakennuspaikalle. Tienpitäjä ei myöskään vastaa maantien kunnossapidosta mahdollisesti aiheutuvista haitoista rakennuspaikalle, kuten esim. lumen aurauksen aiheuttamista haitoista tai tien parantamistoimenpiteistä. Tämä lausunto on voimassa myös rakennuslupaa varten eikä sitä varten tarvitse erikseen pyytää lausuntoa naapurinkuulemisesta tienpitäjältä.

## 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 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
- Kaavaote

Esittelijä	Elinvoimajohtaja
Päätösehdotus	<p>Elinvoimajaosto myöntää suunnittelutarveratkaisun 150m2 omakotitalon ja 100m2 talousrakennuksen rakentamiseksi kiinteistöllä 734-402-7-50 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	
Tiedoksianto	<p>Asianosaiset Varsinais-Suomen ELY-keskus Rakennusvalvontapalvelut Yleiskaavayksikkö</p>