

Suunnittelutarveratkaisu, 734-574-1-16

Elinvoimajaosto 17.12.2024
5279/10.03.00.04/2024

Valmistelija

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

Rakennushanke ja rakennuspaikka

██████ on hakenut suunnittelutarveratkaisua kiinteistöllä 734-574-1-16 sijaitsevan vanhan kivinavetan käyttötarkoituksen muuttamiseksi kokoontumis- ja majoitustilaksi. Julkisivu säilyy ennallaan. Hakija on perustellut hakemusta alueen kasvavalla matkailulla ja majoituspaikkojen puutteella. Kiinteistö sijaitsee suunnittelutarvealueella, joten hankkeeseen tarvitaan suunnittelutarveharkintaa. Lisäksi kiinteistö sijaitsee yleiskaavan mukaisella AO-alueella (Erillispientalojen alue), joka ei mahdollista kokoontumis- ja majoitustiloja, joten myös kaavasta poikkeamisen edellytysten tulee täytyä.

Kiinteistön kokonaispinta-ala on 1,4 hehtaaria ja tästä noin hehtaari on yleiskaavan mukaista AO-aluetta. AO-alueiden maksimirakennusoikeudeksi on kaavassa määritelty 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, joten maksimirakennusoikeus on 1000 m². Navetan kerrosalaksi on kaupungin rekisterissä merkitty 95 m². Lisäksi kiinteistöllä sijaitsee 75 m² talousrakennus, 40 m² talousrakennus ja 108 m² omakotitalo, joten käytetty kokonaiskerrosala on kaupungin rekisterin mukaan 318 m². Rakennuksen lopullinen kerrosala käyttötarkoituksen muutoksen jälkeen ei ole tiedossa, mutta kiinteistön rakennusoikeus tulee riittämään hankkeeseen.

Kiinteistö sijaitsee suunnittelutarvealueella. Alueella on yleiskaava, jonka mukaan kiinteistö on AO-aluetta (Erillispientalojen alue). Maakuntakaavassa alue on maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyksen kehittämistarpeita. Lisäksi alue kuuluu Teijo-Kemiönsaari-Kasnäs -matkailuvyöhykkeeseen, joka on maakunnallisesti merkittävä retkeilyn, matkailun ja virkistyksen olemassa olevien toimintojen strateginen kehittämisalue tai näiden toimintojen tulevaisuuden kehittämisen kannalta potentiaalia sisältävä vyöhyke. Lisäksi kiinteistö kuuluu Kirjakkalan historialliseen teollisuusmiljööseen.

Osallisten kuuleminen

Hakija on kuullut naapureita (kiinteistöt 734-574-1-14, 734-574-1-4, 734-574-1-17, 734-574-1-5, 734-574-1-178 ja 734-574-1-110) sekä Kirjakkalan yksityistien tiekuntaa. Heillä 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 vaikutuksiltaan 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 rakennus yleiskaavan mukaisella AO-alueella (Erillispientalojen alue). Yleiskaavamerkintä ei mahdollista kokoontumis- ja majoitustiloja. Alue on kuitenkin määritelty suunnittelutarvealueeksi ja maakuntakaavan mukaan alueella on erityisiä matkailun ja virkistykseen kehittämistarpeita. Lisäksi alue kuuluu Teijo-Kemiönsaari-Kasnäs-matkailuvyöhykkeeseen, joka on maakunnallisesti merkittävä retkeilyn, matkailun ja virkistykseen olemassa olevien toimintojen strateginen kehittämisalue tai näiden toimintojen tulevaisuuden kehittämisen kannalta potentiaalia sisältävä vyöhyke.

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 rakennus, jonne on valmis tieyhteys. Uusia verkostoja tai väyliä ei ole tarpeen rakentaa. Rakennus muutetaan kokoontumis- ja matkailukäyttöön, joten kunnan palvelujen saavutettavuus ei ole oleellinen asia.

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

Kiinteistö kuuluu Kirjakkalan historialliseen teollisuusmiljööseen, joka on Salon seudun maakuntakaavassa osoitettu merkittäväksi rakennetun ympäristön aluekokonaisuudeksi. Rakennetun ympäristön inventoinnin mukaan Kullanpuu on entinen Kirjakkalan talon torppa, jonka asuinrakennus ja osa ulkorakennuksista ovat 1900-luvun alkupuolelta. Pihakokonaisuudessa on vanhaa henkeä. Kokonaisuus on paikallisesti arvokas.

Kyseessä on olemassa oleva rakennus, jonka julkisivua ei ole tarkoitus muuttaa, 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 rakennus yleiskaavan mukaisella AO-alueella (Erillispientalojen alue). Yleiskaavamerkintä ei mahdollista kokoontumis- ja majoitustiloja. Alue on kuitenkin määritelty suunnittelutarvealueeksi ja maakuntakaavan mukaan alueella on erityisiä matkailun ja virkistykseen kehittämistarpeita. Lisäksi alue kuuluu Teijo-Kemiönsaari-Kasnäs-matkailuvyöhykkeeseen, joka on maakunnallisesti merkittävä retkeilyn, matkailun ja virkistykseen olemassa olevien toimintojen strateginen kehittämisalue tai näiden toimintojen tulevaisuuden kehittämisen kannalta potentiaalia sisältävä vyöhyke.

Suunniteltu hanke ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle eikä alueiden käytön muulle järjestämiselle.

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.

Kiinteistö kuuluu Kirjakkalan historialliseen teollisuusmiljööseen, joka on Salon seudun maakuntakaavassa osoitettu merkittäväksi rakennetun ympäristön aluekokonaisuudeksi. Rakennetun ympäristön inventoinnin mukaan Kullanpuu on entinen Kirjakkalan talon torppa, jonka asuinrakennus ja osa ulkorakennuksista ovat 1900-luvun alkupuolelta. Pihakokonaisuudessa on vanhaa henkeä. Kokonaisuus on paikallisesti arvokas.

Kyseessä on olemassa oleva rakennus, jonka julkisivua ei ole tarkoitus muuttaa, joten 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 734-574-1-16 sijaitsevan vanhan kavinavetan muuttamiseksi kokoontumis- ja majoitustilaksi edellä mainituin perustein. Suunnittelutarveratkaisu myönnetään sillä ehdolla, että rakennuksen julkisivu säilyy ennallaan.

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

Tiedoksianto

Asianosaiset
Varsinais-Suomen ELY-keskus
Rakennusvalvontapalvelut
Asema- ja yleiskaavayksikkö