

Erillinen sijoittamislupa, 734-433-6-38

Elinvoimajaosto 25.02.2025 § 30
238/10.03.00.04/2025

Valmistelija

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

Rakennushanke ja rakennuspaikka

██████████ ovat hakeneet erillistä sijoittamislupaa 180 m²:n omakotitalon ja 40 m²:n talousrakennuksen sijoittamiseksi kiinteistölle 734-433-6-38. Kiinteistö on ennestään rakentamaton. Kiinteistön koko on noin 8,7 ha ja asemapiirroksen merkityn rakennuspaikan koko on noin 7200 m². Kiinteistö sijaitsee yleiskaavan maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (M) ja suunnittelutarvealueella. Hakijoilla on tavoitteena perustaa kiinteistölle pähkinäkasvien koeviljelmä.

Hakijat ovat perustelleet hakemustaan sillä, että rakennuspaikka sijoittuu metsän reunaan alueella, jolla on jo ennestään asutusta. Kiinteistö sijaitsee kohtuullisen etäisyyden päässä koulusta, päiväkodista ja kuntakeskuksen palveluista. Suunnitellulla rakennuspaikalla on huonokuntoinen lato, joka puretaan. Asuintalosta tulee mittasuhteiltaan, kattoharjan suunnaltaan ja väritykseltään latoa muistuttava, joten kaukomaisemassa muutos ei ole merkittävä eikä rakennusmassa lisääny merkittävästi. Rakennuspaikan vierelle tulee Hossamaan yksityistie, johon tilalla on tieoikeus.

Hakemus on tullut vireille 15.1.2025. Vuoden 2025 alusta on tullut voimaan rakentamislaki, jonka 43 §:n mukaan: "Rakentamislupa koostuu alueidenkäytöllisten edellytysten (*sijoittamisen edellytykset*) tarkastelusta ja olennaisten teknisten vaatimusten (*toteuttamisen edellytykset*) tarkastelusta. Rakentamisluvan myöntää kunnan rakennusvalvontaviranomainen. Luvan hakijan niin pyytäessä kunta voi ratkaista sijoittamisen edellytysten olemassaolon erillisellä päätöksellä (*sijoittamislupa*)." Asiakas on ilmoittanut, että hän haluaa, että sijoittamislupa käsitellään erillisellä päätöksellä.

Yleiskaavassa kiinteistö sijaitsee maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (M), joka on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätaloustalouteen. Alueella sallitaan haja-asutusluonteinen rakentaminen.

Salon kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan asumiseen tarkoitetulle rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden kaksiasuntoisen asuinrakennuksen tai kaksi yksiasuntoista asuinrakennusta, joiden kerrosala on yhteensä enintään 400 k-m². Kokonaisrakennusoikeuden salliessa rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa talousrakennuksia. Asemapiirroksessa rakennuspaikan kooksi on määritelty noin 7200 m², jolloin sen rakennusjärjestyksen mukainen maksimikokonaisrakennusoikeus on 960 m². Suunniteltu rakentaminen jää reilusti alle maksimirakennusoikeuksien sekä asuin- että kokonaisrakennusoikeuden suhteen.

Suunnittelutarve, säädökset ja toimivalta

Rakennuspaikka sijaitsee Salon kaupungin rakennusjärjestyksessä määritellyllä suunnittelutarvealueella.

Sijoittamisen edellytykset suunnittelutarvealueella on määritelty rakentamislain pykälissä 45 ja 46:

- 1) rakennuspaikka on kooltaan vähintään 1 000 neliometriä;
- 2) rakennuspaikalla ei ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa;
- 3) rakennukset voidaan sijoittaa vähintään neljän metrin etäisyydelle kiinteistön rajasta ottaen lisäksi huomioon liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain 44 §:ssä tarkoitettu suoja-alue ja 45 §:ssä tarkoitettu näkemäalue, ratalain 37 §:ssä tarkoitettu suoja-alue ja 38 §:ssä tarkoitettu näkemäalue sekä tarve ilmailulain (864/2014) 158 §:ssä tarkoitettulle lentoesteluvalle;
- 4) rakennuskohde soveltuu rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden, korkeatasoisen arkkitehtuurin tai sopusuhtaisuuden vaatimukset;
- 5) rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen;
- 6) vedensaanti, jätevedet ja hulevedet voidaan hoitaa aiheuttamatta haittaa ympäristölle;
- 7) teiden, vedensaannin tai viemäroinnin järjestäminen ei aiheuta kunnalle tai valtiolle erityisiä kustannuksia;
- 8) rakentaminen ei aiheuta haittaa naapureille eikä vaikeuta naapurikiinteistöjen rakentamista;
- 9) rakentaminen on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista;
- 10) rakentaminen ei aiheuta haittaa maakuntakaavassa, yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä annettujen määräysten toteuttamiselle.

Rakentaminen

- 11) ei olennaisesti vaikeuta kunnan kaavoituskatsauksen mukaista yleis- tai asemakaavan laatimista;
- 12) ei johda vaikutuksiltaan sellaiseen merkittävään rakentamiseen tai aiheuta sellaisia merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, jotka edellyttävät asemakaavan laatimista;
- 13) on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palveluiden saavutettavuuden kannalta.

Erillisistä sijoittamisluvista suunnittelutarvealueella päättää elinvoimajaosto Salon kaupungin hallintosäännön 43 §:n mukaan.

Osallisten kuuleminen

Hakijat ovat kuulleet naapureita (kiinteistöt 734-430-1-34, 734-433-6-72, 734-433-6-73, 734-404-1-148 ja 734-433-6-54). Naapureilla ei ollut huomautettavaa rakennushankkeesta.

Sijoittamislupaharkinta

Kiinteistön koko on noin 8,7 ha. Rakennuspaikan asemapiirroksen merkitty koko on noin 7200 m² eli se ylittää reilusti rakennuspaikan rakennusjärjestyksen mukaisen minimikoon 4000 m². Rakennuspaikalla ei ole tiedossa tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa ja rakennukset voidaan sijoittaa riittävän etäisyyden päähän naapureista ja liikenneväylistä siten, että rakentaminen ei aiheuta haittaa naapureille eikä vaikeuta naapurikiinteistöjen rakentamista.

Rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie. Vedensaanti ja viemärointi hoidetaan kiinteistökohtaisesti, koska kaupungin vesi- ja viemäriverkko eivät ulotu kiinteistölle asti.

Rakennuspaikka sijoittuu Museoviraston määrittelemälle muinaismuistoalueelle. Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo on kuitenkin 16.1.2023 ilmoittanut sähköpostitse, että kivikautinen asuinpaikka

Lehtiniitty sijaitsee pellolla kiinteistöllä 734-433-6-72 eikä ulotu kiinteistön 734-433-6-38 alueelle.

Asuinrakennuksen harjakorkeus on maksimissaan 8,20 m ja talousrakennuksen 5,50 m. Molemmissa on harjakatto. Seinien materiaali on puu ja väritys harmaa tai ruskea. Kattojen materiaali on joko pelti tai tiili ja väritys harmaa tai musta. Rakennuskohteet soveltuvat rakennettuun ympäristöön ja maisemaan. Rakentaminen on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista. Rakentaminen ei aiheuta haittaa maakuntakaavassa, yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä annettujen määräysten toteuttamiselle.

Kaupunki ei suunnittele alueen asemakaavoittamista. Rakentaminen ei johda vaikutuksiltaan sellaiseen merkittävään rakentamiseen tai aiheuta sellaisia merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, jotka edellyttävät asemakaavan laatimista. Rakentaminen on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palveluiden saavutettavuuden kannalta.

Kaupunkisuunnittelulta tulee vielä rakentamislupavaiheessa pyytää lausunto rakennusten soveltuvuudesta maisemaan.

Liitteet

- Ympäristökartta
- Asemapiirros
- Kaavaote

Esittelijä	Elinvoimajohtaja
Päätösehdotus	<p>Elinvoimajaosto myöntää erillisen sijoittamisluvan 180 m²:n omakotitalon ja 40 m²:n talousrakennuksen sijoittamiseksi kiinteistölle 734-433-6-38.</p> <p>Jollei rakennustyötä ole aloitettu kolmessa vuodessa tai saatettu loppuun viiden vuoden kuluessa luvan lainvoimaiseksi tulosta, lupa on rauennut.</p> <p>Erillisille sijoittamisluvulle ei ole määritelty hintaa, joten asiaan sovelletaan suunnittelutarveratkaisuille määriteltyä hintaa, joka on 580 euroa (kielteinen päätös 285 €) kaupunkikehityslautakunnan 8.10.2019 hyväksymän taksan mukaisesti.</p>
Päätös	Elinvoimajaosto hyväksyi päätösehdotuksen.
Tiedoksianto	Asianosaiset Varsinais-Suomen ELY-keskus Rakennusvalvonta Maankäyttöpalvelut/ kaavoitus