

Elinvoimajaoston esitys rakennusjärjestyksen suunnittelutarvealueiksi

Elinvoimajaosto 29.04.2025 § 61
4440/10.03.00.00/2024

Valmistelija

kaavoitusinsinööri Leena Lehtinen, leena.lehtinen@salo.fi, 02 778 5108

Rakennus- ja ympäristölautakunta päätti käynnistää uuden rakennusjärjestyksen valmistelun kokouksessaan 2.10.2024 § 113. Uudistamistarve liittyy vuoden 2025 alussa voimaan tulleeseen rakentamislakiin. Kaupungin on uusittava maankäyttö- ja rakennuslain aikana hyväksymänsä rakennusjärjestys rakentamislain mukaiseksi.

Uuden rakennusjärjestyksen valmistelutyössä on sovittu, että rakennusjärjestykseen liittyvä kartta suunnittelutarvealueiksi ja ns. Salon keskusta-alueen kartta valmistellaan maankäyttöpalveluissa. Karttaluonnokset käsitellään elinvoimajaostossa.

Suunnittelutarvealueet määritellään alueidenkäyttölain 16 §:ssä seuraavasti:

"Suunnittelutarvealueella tarkoitetaan aluetta, jonka käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen taikka vapaa-alueiden järjestämiseen.

Suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä sovelletaan myös sellaiseen rakentamiseen, joka ympäristövaikutusten merkittävyyden vuoksi edellyttää tavanomaista lupamenettelyä laajempaa harkintaa.

Kunta voi oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai rakentamislain 17 §:ssä tarkoitetussa rakennusjärjestyksessä osoittaa suunnittelutarvealueeksi myös alueen, jolla sen sijainnin vuoksi on odotettavissa suunnittelua edellyttävää yhdyskuntakehitystä tai jolla erityisten ympäristöarvojen tai ympäristöhaittojen vuoksi on tarpeen suunnitella maankäyttöä. Yleiskaavan tai rakennusjärjestyksen määräys alueen osoittamisesta suunnittelutarvealueeksi on voimassa enintään 10 vuotta kerrallaan."

Nykyisessä rakennusjärjestyksessä osoitetut suunnittelutarvealueet sijoittuvat lähinnä asemakaavoitettujen taajamien liepeille sekä joidenkin sellaisten maanteiden varsille, joihin on alkanut muodostua kylämaista asutusta. Myös muutamien osayleiskaavoitettujen alueiden kohdalle tai liepeille on osoitettu suunnittelutarvealuetta. Suunnittelutarvealueiden edellisen määrittelyn jälkeen on hyväksytty seitsemän sellaista asemakaavaa tai asemakaavan muutosta, joiden seurauksena kaavoitettu alue on kasvanut ja vastaavasti on syntynyt tarve supistaa suunnittelutarvealuetta. Lisäksi tarkastelussa tuli esiin joitakin ristiriitoja asemakaava-alueen ja suunnittelutarvealueen keskinäisissä rajauksissa. Nämä päällekkäiset aluerajaukset on korjattu.

Suunnittelutarvealueisiin esitetään muutoksia kahden käynnissä olevan yleiskaavatyön vuoksi. Kokkilassa ja Vartsalassa suunnittelutarvealuetta esitetään laajennettavaksi niin, että se kattaa koko kyläyleiskaavan alueen lukuun ottamatta ranta-aluetta. Rannan suunnittelutarve määräytyy suoraan alueidenkäyttölain 72 §:n perusteella.

Lakianummi-Korvenmäki -osayleiskaavatyön takia suunnittelutarvealuetta esitetään laajennettavaksi, jotta voidaan varmistaa yleiskaavoituksen ja sitä seuraavan asemakaavoituksen sujuminen. Voimassa olevassa Salon yleiskaavassa maantien 110 ja moottoritien väliin on osoitettu tieliikenteen

yhteystarve. Maakuntakaavassa tieliikenteen yhteystarve on osoitettu maantieltä 110 Inkereentielle saakka. Suunnittelutarvealuetta esitetään laajennettavaksi niin, että se kattaa osayleiskaavan alueen ympäristöineen sekä edellä mainitun alueen, jolle on osoitettu tieliikenteen yhteystarve.

Nykyiseen rakennusjärjestykseen liittyy suunnittelutarvealuekartan lisäksi Salon keskusta-alueen kartta. Karttaan rajatulla alueella rakennuksen katujulkisivun puolelle sijoitettava ilmalämpöpumppu tai muu tekninen laite on edellyttänyt toimenpideluvan hakemista. Nykyisen rakennusjärjestyksen mukaan yli 1,2 metriä korkeiden aitojen rakentaminen on vaatinut asemakaava-alueella toimenpidelupaa. Toimenpidelupa on lupamuotona poistunut vuoden 2025 alussa voimaan tulleen rakentamislain myötä.

Kaupunki voi uudessa rakennusjärjestyksessä vapauttaa aiemmin toimenpidelupaa vaatineet rakentamiskohteet luvanvaraisuudesta tai määrätä, että niiden toteuttaminen edellyttää rakentamislupaa. Uudessa rakennusjärjestyksessä esitetään, että jatkossa ilmalämpöpumppujen asentaminen katujulkisivun puolelle edellyttää rakentamislupaa Salon keskusta-alueella, joka on osoitettu liitteenä olevalla kartalla. Aitojen rakentaminen on uudessa rakennusjärjestysluonnoksessa tarkoitus pääosin vapauttaa luvanvaraisuudesta. Karttaliitteen osoittamalla keskusta-alueella tai asemakaavoitetulla valtakunnallisesti merkittävällä rakennetun kulttuuriympäristön alueella yli 1,2 metriä korkea aita edellyttäisi kuitenkin jatkossa rakentamislupaa.

Nykyiseen keskusta-aluekarttaan esitetään joitakin muutoksia:

- Salorankadun ympäristö ja Astrum-keskuksen alue sekä Hämeentien pää esitetään poistettavaksi keskusta-alueerajauksesta. Salorankadun ympäristö on vielä nykyisin osin teollisuusaluetta, mutta pitkällä tähtäimellä maankäytöltään muuttuvaa aluetta. Alue on osoitettu vuonna 2016 voimaan tulleessa keskustan osayleiskaavassa keskustatoimintojen alueeksi (C). Osayleiskaava ohjaa alueella tehtäviä kaavamutoksia. Asemakaavoituksen kautta on saavutettavissa riittävä rakentamisen ohjausvaikutus.
- Hämeentien päässä keskusta-alueen rajauksen muutos on luonteeltaan tekninen, koska nykyisellä kapealla rajauksella ei ole selkeää ohjaavaa vaikutusta.
- Keskusta-alueen rajausta esitetään laajennettavaksi Kauniaisten, Moision, Enolan ja Lukkarinmäen kaupunginosissa.

Kartat ovat esityslistan liitteinä.

Esittelijä

Elinvoimajohtaja

Päätösehdotus

Elinvoimajaosto esittää rakennusjärjestyksen laatimista valmistelevalle työryhmälle liitteenä olevan suunnittelutarvealuekartan ja ns. Salon keskusta-alueen kartan hyväksymistä rakennusjärjestyksen luonnosvaiheen käsittelyä varten.

Päätös

Puheenjohtaja Sanna Lundström ilmoitti olevansa asian käsittelyssä esteellinen, osallisuusjäävi, ja poistui asian käsittelyn ajaksi klo 20.44, palasi klo 20.50.

Pekka Salomaa toimi puheenjohtajana tämän asian käsittelyn ajan.

Elinvoimajaosto hyväksyi päätösehdotuksen.

Tiedoksianto

Rakennusvalvontapalvelut
Asemakaavoitus

Yleiskaavoitus