

Suunnittelutarveratkaisu, Kieronperä 734-572-1-34

1452/10.03.00.04/2020

Kaupunkikehityslautakunta 12.05.2020 § 97

Valmistelijat: yleiskaavapäällikkö Timo Alhoke, timo.alhoke@salo.fi, p. 044 778 5113 ja maankäyttöinsinööri Lotta Pelto-Timperi, lotta.pelto-timperi@salo.fi, p. 044 778 511

Hakemus

██████████ ovat hakeneet suunnittelutarveratkaisua aikomuksestaan rakentaa kerrosaltaan 58 m2 suuruinen vapaa-ajan asunto kiinteistölle Korpirinne 734-572-1-34, Kieronperälle Perniöön.

Muodostuneen taajamaluonteisen asuinrakennusten ja kiinteistöjen tihentymän vuoksi tulee vapaa-ajan asunnon rakentaminen MRL 16.1 §:n johdosta käsitellä suunnittelutarveasiana, vaikka tihentymä ei sijaitse rakennusjärjestyksen liitekartan mukaisella suunnittelutarvealueella.

Naapurien kuuleminen

Hakijat ovat kuulleet seuraavat naapurit: ██████████

██████████. Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta.

Lisäksi hakijat ovat lähettäneet kirjatun kirjeen kiinteistön ██████████ omistajalle. Kuitti kirjatusta kirjeestä on toimitettu hakemuksen liitteenä. Naapuri ei ole vastannut kuulemiseen. Kaupunki katsoo, että naapuria on tiedotettu hankkeesta riittävällä tavalla.

Esityslistan liitteet

- ympäristökartta
- asemapiirustus

Rakennuspaikka

Kiinteistö sijaitsee kaivetun lammen rannalla Perniössä ja sen pinta-ala on n. 4,13 hehtaaria. Kiinteistö on rakentamaton. Tiedote on järjestettävissä. Jätevedet on tarkoitus johtaa umpisäiliöön.

Kaavallinen tilanne ja rakennusjärjestyksen määräyksetMaakuntakaava

Kiinteistöllä on voimassa Salon seudun maakuntakaava, jossa alueen valitseva kaavamääräys maa- ja metsätalousvaltainen alue (M). Merkinällä osoitetaan pääasiassa maa- ja metsätaloustalouteen tarkoitettuja alueita, joita voidaan käyttää myös jokamiehen oikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn. Alueita voidaan käyttää harkitusti myös haja-asutusluonteiseen pysyvään tai loma-asutukseen.

Suunnittelumääräyksen mukaan olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoit-

taa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti haittaamatta, sekä maisema- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.

Muinaisjäännösalue

Sma 002 tunnus viittaa luetteloön inventoiduista muinajäännöskohteista. Muinajäännökset tulee ottaa huomioon maankäytön suunnittelussa ja rakentamisessa. Museoviranomaisilta on muinajäännöslain mukaisesti pyydetty lausunto suunnitelmista ja toimenpiteistä alueella.

Rakennusjärjestys

Salon rakennusjärjestyksen mukaan asemakaavan ulkopuolella olevan rakennuspaikan vähimmäiskoko on 4 000 m². Ranta-alueella vapaa-ajanrakennuksien yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 190 m² jakautuen siten, että rakennuspaikalla saa olla enintään yksiasuntainen kaksikerroksinen loma-asunto kerrosalaltaan enintään 120 m², saunarakennus enintään 30 m² ja talousrakennukset yhteensä enintään 40 m². Samalla rakennuspaikalla saa olla enintään 4 rakennusta. Muun kuin saunarakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 20 m, ja vastaavasti enintään 30 m²:n suuruisen saunarakennuksen vähintään 10 m.

Lausunnot

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo antoi sähköpostitse epävirallisen kommentin hankkeesta. Tontin itäreunassa sijaitsee pronssikautinen rökkiö Kieronperä 1 (tunnus muinajäännösrekisterissä 586010005). Rakentaminen ei tapahdu muinajäännöksen välittömässä läheisyydessä. Kyseessä on pienialainen vapaa-ajan asunto, joten muinajäännöksen välittömään läheisyyteen tuskin kohdistuu rakennuspainetta. Muinajäännöksen olemassaolo on myös merkitty sijaintikarttaan ja asemapiirrokskarttaan. Rakentamisessa tulee huomioida muinajäännöslain 295/1963 määräykset.

Suojelukohteet ja -alueet

Kiinteistölle sijoittuu Kiskonjoen - Perniönjoen suojeltu valuma-alue sekä osittain muinajäännösalue. Muinajäännösalue käsittää useita yksittäisiä muinajäännöksiä.

Toimivalta asiassa

Toimivalta asiassa on kaupunkikehityslautakunnalla hallintosäännön perusteella.

Rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella 137 §

Suunnittelutarvehankkeessa tulee tutkia rakennusluvan erityiset edellytykset MRL:n 137 §:n mukaan käyttäen laajennettua lupaharkintaa. Rakentamisen tulee täyttää muiden rakennusluvan edellytysten lisäksi seuraavat edellytykset:

1) ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Hakijoiden aikomuksena on rakentaa kerrosalaltaan 58 m² suuruisen vapaa-ajan asunto kaivetun lammen rantaan. Asemapiirroksessa vapaa-ajan

asunto on sijoitettu noin 27 metrin etäisyydelle lammen rantaviivasta. Kiinteistön pinta-ala on n. 4,13 hehtaaria. Rakennusjärjestyksen vaatimukset rakennuspaikan pinta-alan ja aiotun rakentamisen määrän sekä rantaetäisyyden osalta täyttyvät suunnitellulla rakennuspaikalla. Hanke ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

2) on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta.

Kiinteistölle on järjestettävissä pääsytie ja sen sijainti on esitetty asemapiirroksessa. Perniön keskustaan on n.10 kilometrin matka ja Salon keskustaan n. 16 kilometriä. Hanke on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta.

3) on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

Kiinteistölle kohdistuu osittain muinaismuistoalue. Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo antoi hankkeesta epävirallisen lausunnon ja heillä ei ollut huomautettavaa vapaa-ajan asunnon rakentamisesta asemapiirroksessa esitettyyn paikkaan. Suunniteltu loma-asunto sijoittuu metsän suojaan ja sopeutuu siten alueen maisemaan. Hanke on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

4) rakentaminen suunnittelutarvealueella ei myöskään saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Vesihuolto on tarkoitus järjestää kiinteistökohtaisena. Suunniteltu rakentaminen noudattaa rakennusjärjestyksen määräyksiä. Rakentaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Kaupunkikehitysjohtaja:

Kaupunkikehityslautakunta katsoo, että hakemuksen mukaiselle rakentamiselle on edellä olevan perusteella olemassa maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaiset erityiset edellytykset ja hyväksyy myönteisen suunnittelutarveratkaisun 58 m²:n suuruinen vapaa-ajan asunnon rakentamiseksi kiinteistölle Korpirinne 734-572-1-34, Kieronperälle Perniöön. Kiinteistölle sijoittuu osittain muinaismuistoalue, rakentamisessa tulee huomioida muinaismuistolain 295/1963 määräykset.

Rakennuslupaa tulee hakea kahden vuoden kuluessa tämän päätöksen voimaantulosta.

Kaupunkikehityslautakunnan myöntämästä suunnittelutarveratkaisusta myönteinen maksu on 580 € ja (kielteinen 285 €).

Päätös:

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.