

Suunnittelutarveratkaisu, Talonpoikaisteijo 734-639-1-106

1419/10.03.00.04/2020

Kaupunkikehityslautakunta 12.05.2020 § 98

Valmistelijat: yleiskaavapäällikkö Timo Alhoke, timo.alhoke@salo.fi,
p. 044 778 5113 ja maankäyttöinsinööri Lotta Pelto-Timperi, lot-
ta.pelto-timperi@salo.fi, p. 044 778 5111

Hakemus

██████████ on hakenut suunnittelutarverkaisua kiinteistölle Päivärinne 734-639-1-106, Talonpoikaisteijolle. Hakijan aikomuksena on laajentaa nykyistä asuinrakennusta 31 m2:llä, jolloin rakennuksen kerrosalaksi muodostuu yhteensä 90,5 m2. Lisäksi hakijan on tarkoitus muuttaa talousrakennuksen käyttötarkoitus asuinrakennukseksi sekä laajentaa sitä 37 m2:llä, jolloin sen kerrosalaksi muodostuu yhteensä 117 m2 + kellari 18 m2.

Kiinteistö sijaitsee Salon rakennusjärjestyksen mukaisella suunnittelutarve-
alueella (MRL 16 §).

Hakijan perustelut

Talousrakennuksen käyttötarkoituksen muutos asuinrakennukseksi ja musiikkistudioksi. Rakennuksen käyttötarkoituksen muutos antaa mahdollisuuden rakennuksen monipuolisempaan käyttöön ja palvelee musiikkistudion majoitustarpeita.

Rakennukset säilyvät vanhoilla paikoillaan eivätkä laajene korkeussuunnassa. Esteettiset muutokset ovat rakennuksia ja koko tilaa siistiviä ja parantavia. Rakennusten puuverhoilu toteutetaan alueen muihin taloihin sopivasti punamullattuna. Mahdollinen haitta on rakennustyömaan aiheuttama melu.

Naapurien kuuleminen

Hakija on kuullut seuraavat naapurit:

Esityslistan liitteinä

- ympäristökartta
- asemapiirustus

Rakennuspaikka

Rakennuspaikka sijaitsee suunnittelutarvealueella Talonpoikaisteijolla. Rakennus- ja huoneistorekisterin perusteella kiinteistöllä on vuonna 1928 valmistunut 60 m2 asuinrakennus sekä vuonna 1950 valmistunut 60 m2 talousrakennus. Kiinteistön pinta-ala on n. 3800 m2. Pääsytie on valmiina.

Vesihuolto on tarkoitus toteuttaa kiinteistökohtaisilla menetelmillä.

Rakennuspaikalta on matkaa Teijon taajamaan reilut 2 kilometriä ja Salon keskustan palveluihin on n. 22 kilometriä.

Kaavallinen tilanne ja rakennusjärjestyksen määräykset

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 12.11.2008 vahvistamassa Salon seudun maakunta-kaavassa alue on varattu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Merkinnällä 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 osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti haittaamatta, sekä maise- ma- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.

Rakennusjärjestys

Salon rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.6.2010. Rakennusjärjestyksen mukaan asemakaavan ulkopuolella rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 4000 m² ja sille saa rakentaa yhden enintään 400 k-m²:n suuruisen asuinrakennuksen enintään kahteen kerrokseen ja käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia.

Rakennusjärjestys luonnos

Rakennusjärjestysluonnoksen (13.6.2018) määräyskohdan 6.2 mukaan pysyvään ja vapaa-ajan asumiseen tarkoitettulle rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden kaksiasuntoisen asuinrakennuksen tai kaksi yksiasuntoista asuinrakennusta, joiden kerrosala on yhteensä enintään 400 m². Kokonaisrakennusoikeuden salliessa rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa näiden käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia. Rakennuspaikan vähimmäiskoon tulee olla 4 000 neliömetriä.

Suojelukohteet ja -alueet

Kiinteistölle ei kohdistu suojelukohteita.

Toimivalta asiassa

Rakennuspaikka sijaitsee rakennusjärjestyksen liitekartan mukaisella suunnittelutarvealueella. Suunnittelutarveharkinta kuuluu Salon kaupungin hallintosäännön mukaan kaupunkikehityslautakunnalle.

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.

Hakijan tarkoituksena on laajentaa nykyistä asuinrakennusta 31 m²:llä, jolloin rakennuksen kerrosalaksi muodostuu yhteensä 90,5 m². Lisäksi hakijan on tarkoitus muuttaa talousrakennuksen käyttötarkoitus asuinrakennukseksi sekä laajentaa sitä 37 m²:llä, jolloin rakennuksen kerrosalaksi muodostuu yhteensä 117 m² + kellari 18m². Valmisteilla olevassa rakennusjärjestysluonnoksessa on otettu kohdassa 6.2 kantaa siihen, että asemakaava-alueen ulkopuolella ja muualla kuin ranta-alueella voi samalla rakennuspaikalla sijaita enintään kaksi yksiasuntoista asuinrakennusta. Sen nojalla voidaan pitää perusteltuna muuttaa talousrakennuksen käyttötarkoitus asuinrakennukseksi. Suunniteltu rakennustehokkuus ei ylitä rakennusjärjestyksen sallimaa enimmäismäärää. Rakennuspaikan pinta-ala on n. 3800 m², joten se täyttää kutakuinkin rakennusjärjestyksen rakennuspaikan vähimmäiskoon. Lohkomisia ei ole tarkoitus tehdä. 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.

Rakennuspaikka sijaitsee haja-asutusalueella. Etäisyyttä kiinteistöltä on Teijon taajamaan reilut 2 kilometriä ja Salon keskustan palveluihin n. 22 kilometriä. Tieyhteydet rakennuspaikalle ovat valmiina. 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.

Kiinteistöllä ei ole tiedossa luontokohteita tai kulttuuriympäristön suojelukohteita. Rakennukset on tarkoitus puuverhoilla ja maalata punamullalla, jolloin ne sopivat ympäröivään rakennuskantaan ja 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.

Hakijan aikomuksena on laajentaa asuinrakennusta siten, että sen kerrosalaksi muodostuu yhteensä 90,5 m². Lisäksi talousrakennuksen käyttötarkoitus on tarkoitus muuttaa asuinrakennukseksi sekä laajentaa sitä siten, että rakennuksen kerrosalaksi muodostuu yhteensä 117 m² + kellari 18m². Rakentamisen määrä noudattaa rakennusjärjestystä. Kiinteistöllä ei ole tiedossa erityisiä luontokohteita. Vesihuolto on tarkoitus toteuttaa kiinteistökohtaisilla menetelmillä. Hanke 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 hakemuksen mukaisesti myönteisen suunnittelutarveratkaisun laajentaa nykyistä asuinrakennusta 31 m²:llä, jolloin rakennuksen kerrosalaksi muodostuu yhteensä 90,5 m². Lisäksi hyväksytään muuttaa talousrakennuksen käyttötarkoitus asuinrakennukseksi sekä laajentaa sitä 37 m²:llä, jolloin rakennuksen kerrosalaksi muodostuu yhteensä 117 m² + kellari 18m². Suunnittelutarveratkaisu koskee kiinteistöä Päivärinne 734-639-1-106, Talonpoikaisteijolla. Ehdolla kuitenkin, että rakennuspaikkaa ei saa lohkoa.

Rakennuslupaa tulee hakea kahden vuoden kuluessa tämän päätöksen voimaantulosta.

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

Päätös:

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.