

Suunnittelutarveratkaisu, Mutainen 734-605-6-6

1645/10.03.00.04/2020

Kaupunkikehityslautakunta 12.05.2020 § 99

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 5111

Hakemus

██████████ on hakenut suunnittelutarveratkaisua aikomuksenaan rakentaa kerrosalaltaan 108 m2 suuruinen yksikerroksinen asuinrakennus ja 58 m2 talourakennus kiinteistölle Lepikko 734-605-6-6, Mutaisten kylään Teijolle.

Rakennuspaikka sijaitsee rakennusjärjestyksen mukaisella suunnittelutarvealueella, jolla rakennusluvan myöntäminen edellyttää laajennettua lupaharkintaa (MRL 137 §).

Hakijan perustelut

Rakennukset sijoitetaan siten, että ne sopivat maisemaan. Rakentaminen ei aiheuta haitallisia ympäristövaikutuksia. Rakentamisen aikana huolehditaan asianmukaisesta jätehuollosta. Rakennusten käyttövesi ja jätevesi liitetään muki-vesiosuuskuntaan. Rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, eikä ole haitaksi yhdyskuntakehitykselle. Rakentaminen ei vaikeuta luonnon- tai kulttuuriympäristön säilyttämiseen, eikä vaikeuta virkistystarpeen turvaamista.

Naapurien kuuleminen

Hakija on kuullut seuraavat naapurit: ██████████

Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta.

Esityslistan liitteinä

- ympäristökartta
- asemapiirustus
- ote osayleiskaavasta

Rakennuspaikka

Tila/kiinteistö sijaitsee Mutaisissa Teijolla ja sen kokonaispinta-ala on yhteensä n. 2,67 hehtaaria. Kaavan mukaisen tontin pinta-ala on noin 7500 m2. Rakennuspaikka on vielä rakentamaton. Hakijan tarkoituksena on rakentaa 108 m2 omakotitalo ja 58 m2 talourakennus. Kiinteistö on tarkoitus liittää osuuskunnan vesi- ja viemäriverkostoon. Kiinteistöltä on matkaa Teijon kyläkeskukseen n. 6.5 kilometriä ja Salon keskustan palveluihin n. 14 kilometriä.

Rakennuslupavaiheessa asemapiirrosta on tarkennettava siten, että siinä

näkyä yleiskaavan mukainen rakennuspaikka ja siihen liittyvä rakennusoikeuslaskelma. Suunnittelutarveratkaisu voidaan hyväksyä vain yleiskaavan osoittamalle rakennuspaikalle, ei koko tilalle. Kaavan mukaisen tontin pinta-ala on noin 7500 m². Liitteenä olevassa asemapiirroksessa oleva rakennusoikeuslaskelma perustuu koko tilan pinta-alaan eli on virheellinen.

Kaavallinen tilanne ja rakennusjärjestyksen määräykset

Yleiskaava

Kiinteistöllä on voimassa Perniö Kirjakkala-Mutainen osayleiskaava v.2010. Kiinteistölle on merkitty osayleiskaavassa yksi erillispientalon rakennuspaikka (AO) sekä maa- ja metsätalousaluetta (M).

- Erillispientaloalueella (AO) rakennuspaikan vähimmäiskoko tulee olla 3500 m² ja sen tulee olla muodoltaan asuinpaikaksi soveltuva. Rakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla korkeintaan 10 % rakennuspaikan pinta-alasta. Yleismääräyksen mukaan: rakennusten on sijoitukseltaan, muodoltaan, materiaaleiltaan ja väriytykseltään sopeuduttava rakennuskantaan ja maisemaan turmelematta luonnonarvoja. Rakennettavat tiet ja yhdyskuntateknisen huollon verkostot tulee sopeuttaa ympäristöön sekä sijainniltaan että rakenteiltaan.

- Maa- ja metsätalousalueelle (M) sallitaan maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen. Metsänreunat tulee maisemakuvallisin perustein jättää rakentamatta.

Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestyksen mukaan rakennuspaikan vähimmäiskoko on 4 000 m². Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen enintään kaksikerroksisen tai kolme kerrosta ilman ullakkoa olevan asuinrakennuksen, jonka kerrosala on enintään 400 k-m². Rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia. Rakennuspaikalle rakennettavaksi sallittu kerrosala saa olla enintään 15 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Suojelukohteet ja -alueet

Kiinteistölle ei kohdistu erityisiä 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 aikomuksena on rakentaa yksikerroksinen 108 m² asuinrakennus ja 58 m² talousrakennus. Rakentaminen sijoittuu osaksi osayleiskaavan mukaista suunniteltua rakennusryhmää. Suunniteltu asuinrakennuksen ja talousrakennuksen rakentaminen sopeutuu hyvin alueen ympäristökokonaisuuteen. Suunniteltu rakentaminen ja rakennuspaikka noudattavat myös rakennusjärjestyksen määräyksiä. 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.

Lähimmät palvelut sijaitsevat Teijon kyläkeskuksessa n. 6.5 kilometrin etäisyydellä ja Salon keskustassa n. 14 kilometrin etäisyydellä. Rakennushanke sopeutuu ja täydentää alueen olevaa yhdyskuntarakennetta, eikä siten aiheuta mainittavaa haitallista yhdyskuntakehitystä. Kiinteistö on tarkoitus liittää (muki) osuuskunnan vesi- ja viemäriverkostoon. 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.

Kyseessä on tavanomaisen asuinrakennuksen ja talousrakennuksen rakentamisesta. Rakennuslupavaiheessa tulee vielä varmistaa, että rakennus sopeutuu muodoltaan, materiaaleiltaan ja väritykseltään ympäröivään rakennuskantaan ja maisemaan. Kiinteistöllä ei ole tiedossa rakennetun ympäristön suojelukohteita. 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.

Suunniteltu rakentaminen noudattaa osayleiskaavan määräyksiä sekä rakennusjärjestystä. Kiinteistölle ei kohdistu erityisiä suojelukohteita. 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 hakemuksen mukaisesti myönteisen suunnittelutarveratkaisun 108 m² suuruinen yksikerroksinen asuinrakennuksen ja 58 m² talousrakennuksen rakentamiseksi kiinteistön Lepikko 734-605-6-6 yleiskaavan rakennuspaikan mukaiselle määräalalle, Mutaisten kylään Teijolle.

Rakennuslupaa tulee hakea kahden vuoden kuluessa tämän päätöksen voimaantulosta.

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

Päätös:

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.