

Suunnittelutarveratkaisu, Uskelan isokylä 734-409-8-72

1382/10.03.00.04/2020

Kaupunkikehityslautakunta 09.06.2020 § 127

Valmistelija: kaavoitusinsinööri Leena Lehtinen, leena.lehtinen@salo.fi,
p. 044 778 5108

Hakija, rakennushanke ja rakennuspaikka

██████████ on hakenut suunnittelutarveratkaisua omakotitalon rakentamiseksi kiinteistölle 734-409-8-72. Rakennuspaikka sijaitsee Puontintien varressa noin neljän kilometrin päässä Salon keskustasta. Kiinteistön pinta-ala on 10 611 m². Kiinteistölle on tarkoitus rakentaa yksikerroksinen, puuverhoiltu omakotitalo, joka on kerrosalaltaan 130 m². Rakennuksen paikaksi on suunniteltu kiinteistön eteläosan loivaa rinteitä. Rinne laskee kaakkoon ja lounaaseen päin. Uusi rakennus sijoittuu rinteessä olevalle melko tasaiselle alueelle.

Puontin vanhan tilakeskuksen alue on lohkottu vuonna 2016 kolmeksi eri kiinteistöksi. Rakennuspaikka on yksi näistä kiinteistöistä. Tällä kiinteistöllä sijaitsee entuudestaan vuonna 2010 rakennettu 1½-kerroksinen omakotitalo, jonka kerrosala on 285 m². Lisäksi kiinteistöllä on vanha aitta sekä tallirakennus, jonka toisessa päädyssä on pieni asunto. Asunto ei ole enää käytössä. Aitan kerrosala on rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan 35 m² ja tallin kerrosala on 80 m². Molemmat talousrakennukset on rakennettu 1800-luvun lopussa.

Rakennuspaikan lähimpiä naapureita ovat muut Puontin lohkotilat, Puontin kantatila sekä Kupilan tila, joka sijaitsee Puontintien pohjoispuolella. Puontin vanhan tilakeskuksen alueella on useita eri ajoilta peräisin olevia rakennuksia. Tilakeskuksen vanha päärakennus, joka sijaitsee pohjoisimmalla lohkotilalla, on rakennettu 1900-luvun alussa. Eteläisimmällä lohkotilalla oleva uusi päärakennus on rakennettu vuonna 1957. Molemmat ovat edelleen asuinkäytössä. Talousrakennukset ovat pääosin peräisin 1800-luvun lopusta ja 1900-luvun alusta. Hieman uudempaa rakennuskantaa talousrakennusten joukossa edustaa 1940-luvun lopussa rakennettu navetta, joka sijaitsee suunnitellun uuden omakotitalon läheisyydessä.

Suunnittelutarve, säädökset ja toimivalta

Rakennuspaikka sijaitsee Salon kaupungin rakennusjärjestyksessä määritellyllä suunnittelutarvealueella. Suunnittelutarvealueella rakennusluvan myöntäminen edellyttää laajennettua lupaharkintaa.

Myönteisen suunnittelutarveratkaisun edellytykset on esitetty maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:ssä:

Rakentaminen

- 1) ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta; ja
- 3) on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

Rakentaminen suunnittelutarvealueella ei myöskään saa johtaa vaikutuksiin merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Suunnittelutarveharkinta kuuluu Salon kaupungin hallintosäännön 38 §:n mukaan kaupunkikehityslautakunnalle.

Kaavatilanne ja rakennusjärjestyksen määräykset

Maakuntakaava

Kiinteistön 734-409-8-72 alueella on voimassa Ympäristöministeriön 12.11.2008 vahvistama Salon seudun maakuntakaava sekä taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava, joka on hyväksytty 11.6.2018. Alue, jolla rakennuspaikka sijaitsee, on osoitettu viimeksi mainitussa kaavassa taajamatoimintojen alueeksi (A).

Määräyksen sisältö kokonaisuudessaan:

”Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet. Sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia, pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita.

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

Alueen kehittämistä tulee edistää johdonmukaisella suunnittelulla ja kaavoituksella olevaa yhdyskuntarakennetta täydentäen. Alueen maankäytön kehittämisen, liikenteellisten ratkaisujen ja palvelujen yhteensovittamisen tulee olla taajamakuvaa eheyttävää ja taajamakuvalliset ominaispiirteet huomioivaa.”

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, joka on osoitettu Salon seudun maakuntakaavassa kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeäksi alueeksi. Kyseessä on Uskelan- ja Halikonjokien jokilaaksojen ja niiden väliin jäävän alueen muodostama laaja, valtakunnallisesti merkittävä maisemakokonaisuus.

Maisema-alueita koskeva suunnittelumääräys:

Maisema-arvojen tulee olla lähtökohtana alueelle laadittaville suunnitelmille ja toimenpiteille.

Suunnitelmien ja toimenpiteiden alueella tulee olla maiseman arvoja turvaavia ja edistäviä ja ottaa huomioon maiseman ja kulttuuriympäristön ominaispiirteet. Maisemaan vaikuttavien suunnitelmien ja hankkeiden (korkei-

den rakennelmien) yhteydessä maisemavaikutukset tulee erikseen arvioida.

Rakentamisen manneralueella tulee kohdistua aukeamien reunoille olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen ja edistää peltojen, niittyjen ja muiden avoimien maisematilojen säilymistä. Rakentamisen rannikolla ja saaristossa tulee olla alueen kulttuuriperintöön tukeutuvaa.

Osayleiskaava

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa 16.9.2013 hyväksytty Isokylä-Toijala-Tavolan osayleiskaava. Rakennuspaikka ympäristöineen on osoitettu maatilojen talouskeskusten alueeksi (AM/s). Aluetta koskeva kaavamääräys kokonaisuudessaan: *Ympäristö säilytetään. Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennusperinnön ja kulttuurimaiseman arvoihin. Alueella sallitaan täydennysrakentaminen olemassa olevien tilakeskusten yhteydessä.*

Lisäksi Puontin tilakeskuksen aluetta koskee kaavamerkintä sr-3/1, joka tarkoittaa paikallisesti arvokasta rakennussuojelukohdetta. Merkinnän sisältö kokonaisuudessaan: *Rakennuksissa ja niiden ympäristössä tehtävien toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että alueen rakennushistoriallisesti, kulttuurihistoriallisesti ja maisemahistoriallisesti arvokas luonne säilyy. Rakennuksia ja muita rakenteita ei saa ilman erityisiä pakottavia syitä purkaa. Rakennuksissa tehtävistä toimenpiteistä, jotka eivät kuitenkaan saa muuttaa niiden kulttuurihistoriallista arvoa, on pyydettävä lausunto museoviranomaiselta.*

Rakennusjärjestys

Voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaan rakennuspaikan vähimmäiskoko asemakaava-alueen ulkopuolella on 4000 m². Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen, jossa on enintään kaksi kerrosta tai kolme kerrosta ilman ullakkoa. Rakennuksen kerrosala saa olla korkeintaan 400 m². Rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa sen käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia. Rakennuspaikalle rakennettavaksi sallittu kerrosala saa kuitenkin olla enintään 15 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Osallisten kuuleminen

Hakija on hoitanut naapurien kuulemisen kiinteistöjen [REDACTED] [REDACTED] osalta. Hakija omistaa naapurikiinteistön [REDACTED] yhdessä kahden muun naapurina kuullun kiinteistönomistajan kanssa.

Naapureilla ei ollut huomautettavaa suunnittelutarveratkaisusta.

Suunnittelutarveharkinta

Haitta asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle:

Isokylä-Toijala-Tavolan osayleiskaava on laadittu keskustaaajaman ja moottoritien väliselle alueelle. Lännessä rajana on Vaskiontie ja idässä Uskelan-

joki. Osayleiskaava-alue on merkittävä asutuksen laajenemisa-alue. Osayleiskaavassa on osoitettu sekä täydennysrakennettavia omakotitaloalueita että varauksia uusille pientalovaltaisille asuinalueille. Osayleiskaava ohjaa uusien asuinalueiden asemakaavoitusta. Koska kyseessä on laaja alue, asemakaavoitus tapahtuu osa-alueittain.

Puontin tilakeskuksen alue on osayleiskaavassa osoitettu maatalojen ta-
louskeskusten alueeksi. Aluetta ei ole tarkoitettu laajamittaiseen uudisra-
kentamiseen, vaan kaavamääräyksen mukaisesti alueella sallitaan täyden-
nysrakentaminen olemassa olevan tilakeskuksen yhteyteen. Myös raken-
nussuojeluun liittyvät määräykset tuovat omat reunaehdonsa uudisrakenta-
miselle ja yksityiskohtaisemmalle kaavoitukselle.

Uusi omakotitalo on suunniteltu rakennettavaksi olemassa olevien raken-
nusten läheisyyteen. Rakentaminen ei tuota haittaa mahdolliselle tulevalle
asemakaavoitukselle.

Sopivuus yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta:

Rakennus on tarkoitus liittää kaupungin vesihuoltoverkkoon. Rakennus-
paikalle on olemassa tieyhteys valmiina. Rakennuspaikan sijaintia voidaan
pitää liikenteellisesti edullisena. Rakennuspaikalta on matkaa Somerontiel-
le (kantatie 52) noin 130 metriä ja lähimpään moottoritie liittymään noin 750
metriä. Somerontien varressa on kevyen liikenteen väylä, jota pitkin
pääsee turvallisesti sekä moottoritie liittymän luona sijaitsevalle Piihovin
liikenneasemalle että kaupungin keskustan suuntaan. Somerontietä pitkin
kulkee yksi Salon paikallisliikenteen linja-autoreiteistä. Somerontietä käyt-
tävät myös muut Someron suuntaan menevät vakiovuorot. Lähin pysäkki
on Puontintien ja Somerontien risteuksen kohdalla.

Somerontien ja Puontintien risteys on liikenneturvallisuuden kannalta jos-
sain määrin hankala. Somerontie on vilkkaasti liikennöity kantatie ja tiellä
on myös raskasta liikennettä. Hankalinta on kääntyminen Puontintielle kau-
pungin suunnasta tultaessa, koska Somerontielle ei ole ryhmittymiskaisto-
ja. Tämä johtuu siitä, että Puontintie on yksityistie, jonka liikennemäärä on
vähäinen. Liikenneturvallisuuden kannalta on hyvä, että risteysalue sijait-
see avoimella peltoalueella, joten näkyvyys sekä Salon että Someron
suuntaan on hyvä.

Parhaillaan on käynnissä asemakaavan laatiminen Salon itäisen ohikulkuti-
en toista vaihetta varten. Asemakaavaa laaditaan maantien 110 ja Some-
rontien väliselle osuudelle. Asemakaavatyön yhteydessä on myös alusta-
vasti suunniteltu rinnakkaistien linjausta Ollikkalan ja moottoritien väliin
nykyisen Somerontien länsipuolelle. Rinnakkaistien rakentaminen on
ajankohtaista siinä vaiheessa, kun itäisen ohikulkutien toinen vaihe toteute-
taan. Sen jälkeen sekä Isokyläntielle että Puontintielle kuljetaan rinnakkais-
tien kautta.

Lähimpään alakouluun ja päiväkotiin, jotka sijaitsevat Ollikkalassa, on ra-
kennuspaikalta matkaa noin 1,8 kilometriä. Moision yläkoulu on noin kol-
men kilometrin päässä. Lähimmät päivittäistavara-kaupat ovat Piihovissa
vajaan kilometrin päässä ja Ollikkalassa koulun vieressä.

Hakijan hanketta voidaan pitää sopivana yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta.

Sopivuus maisemaan, erityisten luonnon- ja kulttuuriympäristön arvojen säilyminen ja virkistystarpeiden turvaaminen:

Uusi omakotitalotalo on suunniteltu sijoitettavaksi lähelle peltoaukean reunaan, mutta kuitenkin puuston suojaan ja olemassa olevien rakennusten läheisyyteen. Tämä on maaseudun perinteinen rakennustapa ja myös maakuntakaavan maisema-alueita koskevan suunnittelumääräyksen mukainen. Kaavoittajat ja hakija ovat pitäneet rakennuspaikalla maastokatselmuksen. Maastokäynnin yhteydessä on keskusteltu myös siitä, että rakennuksen lopullinen sijoituspaikka voi poiketa jonkin verran siitä, mikä asemapiirroksessa on esitetty. Rakennuslupavaiheessa rakennus pyritään sovittamaan maaston muotoihin mahdollisimman hyvin. Suojaavan puuston säilyttäminen rakennuspaikan Somerontien puoleisella rajalla on tärkeää maisemalliselta kannalta. Puista ja pensaista muodostuva kerroksellinen kasvillisuusvyöhyke suojaa pihapiiriä myös jonkin verran Somerontien liikenteen ääniltä.

Osayleiskaavamääräykset velvoittavat kiinnittämään erityistä huomiota rakennusperinnön ja kulttuurimaiseman arvoihin. Puontin tilakeskus ympäristöineen muodostaa kokonaisuuden, jonka on katsottu olevan paikallisesti arvokas rakennuskohde. Suojelumääräykset koskevat sekä olemassa olevia rakennuksia että niiden ympäristöä. Olemassa olevien rakennusten osalta määräykset ovat selkeät. Rakennukset on säilytettävä ja niitä koskevista toimenpiteistä on pyydettävä lausunto museoviranomaiselta.

Suojelumääräysten mukaan myös ympäristössä tehtävien toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että alueen rakennushistoriallisesti, kulttuurihistoriallisesti ja maisemahistoriallisesti arvokas luonne säilyy. Osayleiskaavatasolla kaavamääräykset ovat luonteeltaan yleispiirteisiä eivätkä sisällä suoraa ohjeistusta siitä, minkälaisia uudisrakennusten tulee olla. Suurin osa tilakeskuksen rakennuskannasta on vanhaa, kuten edellä on todettu. Asuinkäytössä olevat muut rakennukset on rakennettu pitkän aikavälin kuluessa, vanhin reilu sata vuotta sitten ja uusien kymmenen vuotta sitten. Kaksi vanhempaa asuinrakennusta ovat muodoltaan suorakaiteen muotoisia ja niissä on asuinkerroksen lisäksi kellari- ja/ tai ullakkokerros. Uusin asuinrakennus on muodoltaan neliömäisempi, mutta korkeutensa ja julkisivumateriaaliensa puolesta se sopii yhteen vanhempien asuinrakennusten kanssa.

Esityslistan liitteenä on luonnos uuden omakotitalon julkisivuista. Hakijan kanssa on keskusteltu rakennuksen ulkoasusta ja rakennuksen sovittamisesta maastoon jo ennen suunnittelutarvehakemuksen jättämistä. Keskeisenä on noussut esiin kysymys rakennuksen mittasuhteista. Suunnitellun omakotitalon rakennusrungon syvyys on noin yhdeksän metriä. Rakennuksen lounaan puoleisella pitkällä sivulla on kolme metriä leveä katettu terassi, minkä seurauksena rakennuksen pääty on jo varsin leveä. Asuinrakennukseen on suunniteltu melko loivaa harjakattoa (noin 1:5). Kattokulma poikkeaa tilakeskuksen muista rakennuksista. Uudisrakennuksen katon harja on suunnilleen viiden metrin korkeudessa. Loiva harjakatto yhdessä

leveän päädyn kanssa saa aikaan vaikutelman todellisuutta matalammasta rakennuksesta.

Rakennuksen mittasuhteille on eduksi, jos rakennuksen jatkosuunnittelussa kiinnitetään huomiota siihen, miten terassi liittyy rakennukseen ja mitkä ovat rakennuksen korkeuden, leveyden ja kattomuodon keskinäiset suhteet. Rakennuslupavaiheessa on syytä pyytää vielä kaupunkisuunnittelun lausunto lupakuvista.

Rakennuspaikan läheisyydessä, Puontintien varressa on ollut rautakautinen hautaröykkiö. Alueella on tehty arkeologisia kaivauksia 1800-luvun lopussa. Tällöin oli löytynyt mm. rautakautinen keihäänkärki sekä palanutta luuta. Salossa suoritettiin ns. SARAKUM (= Salon seudun rakennettu kulttuuriympäristö ja - maisema) - projektin puitteissa muinaisjäännösinventoinnin kenttäosuus keväällä 2001. Kaikki tiedossa olevat muinaisjäännös-kohteet tarkastettiin ja samalla etsittiin uusia kohteita. Vuoden 2001 inventoinnissa todettiin, että Puontin alueella ei pystytty enää havaitsemaan mitään muinaisjäännökseen viittaavaa.

Suunniteltua rakentamista voidaan pitää maisemaan sopivana. Rakentaminen ei vaaranna luonnon- tai kulttuuriympäristön arvoja eikä estä virkistystarpeiden turvaamista.

Rakentamisen merkittävyys ja ympäristövaikutukset:

Yhden omakotitalon rakentaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Rakennuspaikka on kooltaan rakennusjärjestyksen määräysten mukainen.

Rakennusjärjestyksen määräysten mukaan rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asuinrakennuksen, jossa voi kuitenkin olla kaksi asuntoa. Parhailaan on käynnissä rakennusjärjestyksen uusiminen. Uuden rakennusjärjestysluonnoksen mukaan rakennuspaikalle voisi jatkossa rakentaa joko yhden kaksiasuntoisen asuinrakennuksen tai kaksi yksiasuntoista asuinrakennusta.

Kiinteistöllä sijaitsee entuudestaan vuonna 2010 rakennettu omakotitalo. Myös vanha tallirakennus, jonka päädyssä on asuinhuoneisto, on rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan asuinrakennus. Koska kyseistä rakennusta on jatkossa tarkoitus käyttää talousrakennuksena, sille on syytä hakea käyttötarkoituksen muutosta. Asiasta on keskusteltu hakijan kanssa. Käyttötarkoituksen muutoksen jälkeen kiinteistölle jää kaksi yksiasuntoista asuinrakennusta ja kaksi talousrakennusta. Asuinrakennusten yhteenlaskettu kerrosala on 415 m². Tämä ylittää vähäisessä määrin rakennusjärjestyksen mukaisen asuinrakennusta koskevan rakennusoikeuden. Kokonaisrakennusoikeus ei ylity.

Kiinteistöä 734-409-8-72 on tässä valmistelutekstissä käsitelty yhtenä rakennuspaikkana. Kiinteistö on pinta-alaltaan niin suuri, että sen alueella voitaisiin myös ajatella olevan kaksi rakennuspaikkaa: pohjoisosan vuonna 2010 rakennettu omakotitalotalo pihapiireineen ja eteläosa, johon uusi

asuintalo on tarkoitus rakentaa. Kiinteistön lohkominen kahteen osaan ei kuitenkaan ole tarkoituksenmukaista.

Rakennusluvan myöntävä viranomainen voi poiketa rakennusjärjestyksen määräyksestä, jollei se merkitse määräyksen tavoitteen olennaista syrjäyttämistä. Kahden asuinrakennuksen sijoittaminen kiinteistölle 734-409-8-72 ja vähäinen poikkeaminen asuinrakennuksen rakennusoikeutta koskevasta rakennusjärjestyksen määräyksestä ovat hyväksyttävissä.

Muuta huomattavaa

Suunniteltu uusi rakennus sijoittuu lähemmäksi Somerontietä kuin muut tilakeskuksen asuinrakennukset. Itäisen ohikulkutien toisen vaiheen aluevaraussuunnitelman yhteydessä laadittiin meluselvitys, joka perustuu tulevaisuuden liikenne-ennusteisiin. Rakennuspaikan eteläosa sijoittuu vyöhykkeelle, jonka päiväaikaisen äänitason on arvioitu sijoittuvan välille 55-60 dB(A). Suositusten mukaan melutason tulisi asuinalueiden ulkotiloissa olla päiväaikaan korkeintaan 55 dB(A). Rakennushankkeen jatkosuunnittelussa on syytä kiinnittää huomiota siihen, miten pihatiloja saadaan suojattua Somerontien liikennemelulta.

Liitteet

- Ympäristökartta
- Osayleiskaavaote
- Asemapiirros
- Julkisivukuvat

Kaupunkikehitysjohdaja:

Kaupunkikehityslautakunta katsoo, että haetulle rakentamiselle on edellä olevan perusteella olemassa maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaiset erityiset edellytykset. Kaupunkikehityslautakunta tekee myönteisen suunnittelutarveratkaisun omakotitalon rakentamiseksi kiinteistölle 734-409-8-72.

Rakennuslupaa tulee hakea kahden vuoden kuluessa tämän päätöksen voimaantulosta. Hakija on velvollinen hakemaan rakennuslupaa myös vanhan talli- / asuinrakennuksen käyttötarkoituksen muutosta varten edellä kuvattun mukaisesti.

Uuden asuinrakennuksen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennusperinnön ja kulttuurimaiseman arvoihin. Rakennuslupavaiheessa on pyydettävä kaupunkisuunnittelun lausunto.

Maksu suunnittelutarveratkaisusta on 580 euroa (kielteinen päätös 285 €) kaupunkikehityslautakunnan 8.10.2019 hyväksymän taksan mukaisesti.

Päätös:

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

