Suunnittelutarveratkaisu, Angelniemi 734-448-1-19

3335/10.03.00.04/2020

Kaupunkikehityslautakunta 20.10.2020 § 199

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 ja hanke

[redacted] ovat hakeneet suunnittelutarveratkaisua aikomuksenaan muuttaa rakennuspaikan käyttötarkoitus kiinteistöllä Tallbacka 734-448-1-19 Angelniemellä. Kiinteistö on toiminut ennen seurakuntatalona ja hakijoiden on tarkoitus käyttää sitä pysyvään asumiseen. Kiinteistön omistusoikeudesta on toimitettu selvitys, koska lainhuutomerkintä ei ole ajan tasalla. Kiinteistöstä on vastikään lohottu 2000 m2 määräala, joka on liitetty naapurikiinteistöön.

Naapurien kuuleminen

Hakijat ovat kuulleet seuraavat naapurit: [redacted]. Lisäksi kaupunki on kuullut kirjeitse naapurin [redacted]. Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa.

Esityslistan liitteinä

- ympäristökartta
- asemapiirustus

Rakennuspaikka

Rakennuspaikka sijaitsee Kokkilan taajamassa. Rakennus- ja huoneistorekisterin perusteella rakennuspaikalla on vuonna 1958 valmistunut 250 m2 seurakuntatalo. Rakennus on liitetty viemäriverkostoon. Kauppakirjan peusteella rakennuspaikan pinta-ala on n. 1,2 ha. Tieyhteys on rasitetien kautta. Rakennuspaikalta on matkaa Halikon taajamaan n. 12 kilometriä ja Salon keskustan palveluihin n.15 kilometiä.

Kaavallinen tilanne ja rakennusjärjestyksen määräykset

<u>Maakuntakaava</u>

Alueella on voimassa Salon seudun maakuntakaava, joka on vahvistettu 12.11.2008. Kiinteistö sijaitsee maakuntakaavassa kyläalueella (at). Merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittävät kyläalueet, joilla on asutuksen lisäksi kunnallisia ja yksityisiä peruspalveluita. Suunnittelumääräyksen mukaan maankäytön ja toimintojen suunnittelulla tulee turvata peruspalveluiden säilyminen. Uudet asuinalueet ja kylien täydennysrakentaminen tulee suunnitella olevaan rakenteeseen tukeutuen.

Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue. Suunnittelumääräyksen mukaan

suunnitelmien ja toimenpiteiden alueella tulee olla maiseman arvoja turvaavia ja edistäviä. Rakentamisen tulee kohdistua aukeamien reunoille olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen. Suunnittelu- ja rakentamistoimenpitein tulee edistää peltojen, niittyjen ja muiden avoimien maisematilojen säilymistä.

Pohjavesialue (pv). Luokkien 1-2 mukaiset pohjavesialueet. Suojelumääräyksen mukaan suunnitelmissa ja toimenpiteissä alueella on otettava huomioon pohjaveden suojelu siten, että sen käyttömahdollisuuksia, laatua tai riittävyyttä ei vaaranneta. Vesiensuojeluviranomaisille on suunnittelu- ja rakentamistoimenpiteiden yhteydessä varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen.

Suojelukohteet ja –alueet
Rakennuspaikka sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella sekä osittain tärkeäksi luokitellulla pohjavesialueella.

Toimivalta asiassa
Rakennuspaikka sijaitsee osittain pohjoiskulmasta rakennusjärjestyksen liitekartan mukaisella suunnittelutarvealueella. Lisäksi Kokkilan alueelle on muodostunut taajamaluonteista asutusta, joten asia tulee ratkaista suunnittelutarveratkaisulla. Hallintosäännön perusteella kaupunkikehityslautakunta on toimivaltainen asiassa.

Rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella MRL 137 §
Suunnittelutarvehankkeessa tulee tutkia rakennusluvan erityiset edellytykset maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 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.

Hakijat ovat anoneet suunnittelutarveratkaisua rakennuspaikan muuttamiseksi pysyvän asumisen rakennuspaikaksi. Kiinteistöllä on toiminut ennen seurakuntatalo. Rakennuspaikka sijaitsee maakuntakaavan mukaisella kylä alueella (at). Rakennuspaikan käyttäminen pysyvään asumiseen ei ole ristiriidassa maakuntakaavan (at) merkintään nähden. Asuinkäytössä rakennuspaikka tukee Kokkilan kylän elinvoimaisuutta. 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.

Rakennus on jo rakennettu ja nyt haetaan muutosta sen käyttötarkoitukseen. Tieyhteydet ovat valmiina. Rakennuspaikalta on matkaa Halikon taajamaan n. 12 kilometriä ja Salon keskustan palveluihin n.15 kilometriä. Kiinteistö on liitetty kunnalliseen viemäriverkkoon. 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.

Rakennuspaikka sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella sekä osittain tärkeäksi luokitellulla pohjavesialueella. Kohde sijaitsee Kokkilan taajamassa ja kyseessä on ainoastaan käyttötarkoituksen muutoksesta eikä rakennukseen ole tarkoitus tehdä ulkoisesti merkittäviä muutoksia. 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.

Rakennuspaikalle ei ole suunnitteilla lisärakentamista ainakaan tämän suunnittelutarveratkaisun yhteydessä. Entinen seurakuntatalo on tarkoitus muuttaa pysyvään asumiseen. Rakentaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Kaupunkikehitysjohtaja:

Kaupunkikehityslautakunta katsoo, että hakemuksen mukaiselle suunnittelutarveratkaisulle on maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaiset erityiset edellytykset ja hyväksyy hakemuksen mukaisesti myönteisen suunnittelutarveratkaisun saada käyttää seurakuntatalon rakennuspaikkaa pysyvän asunnon rakennuspaikkana kiinteistöllä Tallbacka 734-448-1-19, Angelniemellä.

Rakennuslupaa tulee hakea kahden vuoden kuluessa tämän päätöksen voimaantulosta.

Maksu kaupunkikehityslautakunnan myöntämästä suunnittelutarveratkaisusta on 580 € (kielteinen 285 €) kaupunkikehityslautakunnan 8.10.2019 § 198 hyväksymän taksan mukaisesti.

Päätös:

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.