

Suunnittelutarveratkaisu, Hähkänä 734-673-6-36

2123/10.03.00.04/2020

Kaupunkikehityslautakunta 20.10.2020 § 200

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

██████████ ovat hakeneet suunnittelutarveratkaisua aikomuksenaan rakentaa kerrosalaltaan 170 m²:n suuruinen yksikerroksinen asuinrakennus ja 80 m²:n autotalli kiinteistölle Kujantausta 734-673-6-36 Hähkänän kylään Pertteliin. Suunnittelutarveratkaisuhakemus perustuu valtakirjaan.

Kiinteistö sijoittuu Salon rakennusjärjestyksen liitekartan mukaiselle suunnittelutarvealueelle. Suunnittelutarvealueella rakennusluvan myöntäminen edellyttää laajennettua lupaharkintaa.

Naapurien kuuleminen

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

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

Salon kaupunki omistaa kiinteistön välittömästä läheisyydestä jonkin verran maa-alueita ja on siten yksi kuultavista naapureista. Lähialueet tullaan asemakaavoittamaan tulevaisuudessa. Tämä on tuotu hakijoille tiedoksi 3.10.2017 käydyssä palaverissa. Kaupungilla ei siis sinänsä ole naapurina huomautettavaa suunnittelutarveratkaisun johdosta.

Esityslistan liitteinä

- ympäristökartta
- asemapiirustus

Rakennuspaikka

Kiinteistön pinta-ala on n. 9 800 m² ja sillä on ennestään vanha huonokuntoinen muovitettu kasvihuone. Suunniteltu rakennuspaikka on suurimmaksi osaksi vanhaa peltomaata ja itäreunalla kasvaa metsikköä. Vesihuolto on tarkoitus järjestää kiinteistökohtaisena. Suunnitellulle rakennuspaikalle on järjestettävissä tieyhteys.

Hähkänän päiväkotij sijaitsee n. 1 kilometrin etäisyydellä ja alakoulu n. 1,4 kilometrin etäisyydellä suunnitellulta rakennuspaikalta. Lähimmät päivittäistavarakaupat sijaitsevat noin 5 kilometrin etäisyydellä. Salon keskustan palveluihin on matkaa n. 8 kilometriä.

Kaavallinen tilanne ja rakennusjärjestyksen määräykset

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Salon seudun maakuntakaava, joka on vahvistettu 12.11.2008. Kaavamerkintä on maa- ja metsätalousvaltainen alue (M). Merkinnällä osoitetaan pääasiassa maa- ja metsätalouskäyttöön 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 maisema- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asumista ja erityislainsäädännön ohjaamana myös muita toimintoja.

Yleiskaava

Kiinteistöllä ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

Perttelin kunnan aikana on laadittu Perttelin taajamien oikeusvaikutuksen yleiskaava. Kiinteistö sijoittuu kyseisessä maankäyttösuunnitelmassa maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle (M).

Asemakaava

Kiinteistöllä ei ole voimassa asemakaavaa.

Rakennusjärjestys

Salon 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 m². Rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia. Rakennuspaikalle rakennettavaksi sallittu kerrosala saa olla enintään 15 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Suojelukohteet ja -alueet

Kiinteistö on aiemmin sisällynyt tärkeäksi luokiteltuun pohvesialueeseen, tämä alue on sittemmin poistettu luokituksesta niukan antoisuutensa ja käytön vuoksi (29.3.2010).

Kiinteistöllä ei ole tiedossa erityisiä luontokohteita.

Toimivalta asiassa

Kiinteistö 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.

Hakijoiden aikomuksena on rakentaa kiinteistölle yksikerroksinen 170 m²:n

asuinrakennus ja 80 m²:n autotalli. Rakennukset on sijoitettu asemapiirroksessa entiselle peltomaalle lähelle metsän reunaan. Suunniteltu rakennuspaikka sijaitsee Palomäentien varrella, jonka yhteyteen on jo aiemmin muodostunut nauhamaista haja-asutusluonteista asutusta. Kiinteistön pinta-ala on n. 9 800 m². Rakennuspaikan pinta-ala on melko suuri verrattuna tavanomaiseen asemakaavassa olevaan omakotitalon rakennuspaikkaan mikä saattaa mahdollistaa ja helpottaa maankäytön suunnittelua yksityiskohtaisessa kaavoitustilanteessa. Myös rakennusjärjestyksen vaatimukset täyttyvät rakennuspaikan pinta-alan sekä suunnitellun rakentamisen osalta.

Kaupunki omistaa suunnitellun rakennuspaikan lähistöltä maa-alueita. Nämä maa-alueet on tarkoitus asemakaavoittaa tulevaisuudessa. Hanke ei sinänsä aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

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

Kiinteistö sijaitsee Palomäentien varrella Hähkänällä. Lähimpään päiväkohtiin on matkaa noin kilometrin verran ja alakouluun noin 1,4 kilometriä. Lähimmät päivittäistavarakaupat sijaitsevat noin 5 kilometrin etäisyydellä. Salon keskustan palveluihin on matkaa noin 8 kilometriä. Peruspalvelut ovat siis hyvin saavutettavissa. Rakentamisen ei katsota aiheuttavan haitallista yhdyskuntakehitystä. Kiinteistön vesihuolto on tarkoitus järjestää kiinteistökohtaisilla menetelmillä, tarkemmat suunnitelmat esitetään rakennusluvan yhteydessä. 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.

Asuinrakennus ja autotalli on sijoitettu asemapiirrokseseen vanhalle peltomaalle lähelle metsän reunaan. Rakentamisella ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia ympäristöön tai maisemalle. Palomäentien varrella on jo aiemmin muodostunut asutusta. 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.

Hakijoiden tarkoituksena on rakentaa 170 m² asuinrakennus ja 80 m² autotalli. Kyseessä on tavanomaisen asuinrakennuksen ja talousrakennuksen rakentamisesta. Alueen läheisyydessä ei ole suojeltavia kohteita. 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 170 m²:n suuruisen yksikerroksisen asuinrakennuksen ja 80 m²:n autotallin rakentamiseksi kiinteistölle Kujantausta 734-673-6-36 Hähkänälle Pertteliin.

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.