

**Suunnittelutarveratkaisu, Orijärvi 734-761-1-277**

3116/10.03.00.04/2020

Kaupunkikehityslautakunta 08.12.2020 § 242

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**

██████████ ovat hakeneet suunnittelutarveratkaisua aikomuksenaan rakentaa 100 m<sup>2</sup> vapaa-ajan asunto, 60 m<sup>2</sup> sivuasunto, 30 m<sup>2</sup> saunarakennus, 40 m<sup>2</sup> autotalli ja 20 m<sup>2</sup> varastorakennus kiinteistölle Etelärinne 734-761-1-277, Orijärven kylään Kiskoon. Kiinteistön hallinnasta on annettu selvitys, koska lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri ei ole ajantasalla.

Muodostuneen taajamaluonteisen kiinteistö- ja asuntotihentymän vuoksi rakentaminen tulee MRL 16.1 §:n johdosta käsitellä suunnittelutarveasiana, vaikka tihentymä ei sisälly rakennusjärjestyksen nojalla suunnittelutarvealueeksi määritellylle alueelle.

**Naapurien kuuleminen**

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

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

**Esityslistan liitteinä**

- ympäristökartta
- asemapiirustus

**Rakennuspaikka**

Kiinteistö sijaitsee Orijärventien varrella, johon on muodostunut taajamaluonteista asutusta. Kiinteistö on vielä rakentamaton ja se on pinta-alaltaan n. 1,7 hehtaaria. Kiinteistöltä on matkaa Toijan palveluihin n. 6,5 kilometriä. Salon keskustaan on matkaa n. 32 kilometriä. Hakijoiden tarkoituksena on rakentaa kiinteistölle vapaa-ajan asunto ja siihen liittyviä talousrakennuksia.

**Kaavallinen tilanne ja rakennusjärjestyksen määräykset****Maakuntakaava**

Alueella on voimassa Salon seudun maakuntakaava, joka on vahvistettu 12.11.2008. Kiinteistö sijaitsee maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (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 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. Rakennusjärjestys ei ota suoranaisesti kantaa ns. kuivan maan loma-asutusrakentamiseen.

Salon rakennusjärjestyksen mukaan rakennuspaikan vähimmäiskoko on 4 000 m<sup>2</sup>. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen enintään kaksikerroksisen tai kolme kerrosta ilman ullakkoa olevan asuinrakennuksen, jonka kerrosala on enintään 400 m<sup>2</sup>. Rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia. Rakennuspaikalle rakennettavaksi sallittu kerrosala saa olla enintään 15 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Ranta-alueella vapaa-ajanrakennuksien yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 190 m<sup>2</sup> jakautuen siten, että rakennuspaikalla saa olla enintään yksiasuntainen kaksikerroksinen loma-asunto kerrosalaltaan enintään 120 m<sup>2</sup>, saunarakennus enintään 30 m<sup>2</sup> ja talousrakennukset yhteensä enintään 40 m<sup>2</sup>. Samalla rakennuspaikalla saa olla enintään 4 rakennusta.

### **Suojelukohteet ja -alueet**

Kiinteistölle sijoittuu Kiskonjoen-Perniönjoen suojeltu valuma-alue.

### **Toimivalta asiassa**

Suunnittelutarveharkinta kuuluu Salon kaupungin hallintosäännön mukaan kaupunkikehityslautakunnalle.

### **Rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella 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.

Hakijoiden aikomuksena on rakentaa 100 m<sup>2</sup> vapaa-ajan asunto, 60 m<sup>2</sup> sivuasunto, 30 m<sup>2</sup> saunarakennus, 40 m<sup>2</sup> autotalli ja 20 m<sup>2</sup> varastorakennus. Kokonaisrakennusoikeudeksi muodostuu yhteensä 250 m<sup>2</sup>. Kiinteistön pinta-ala on n. 1,7 hehtaaria. Kyseessä on kuivan maan kiinteistö, jolloin rakentamisen määrän voidaan katsoa noudattavan rakennusjärjestyksen määräyksiä. Orijärventien varrelle on jo aiemmin muodostunut taajamaluonteista pysyvää- sekä loma-asutusta ja suunniteltu rakentaminen täydentää sitä. Rakentaminen ei ole myöskään ristiriidassa maakuntakaavaan nähden. Hanke ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

2) on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteutta-

misen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta.

Kiinteistöltä on matkaa Toijan palveluihin n. 6,5 kilometriä. Salon keskustaan on matkaa n. 32 kilometriä. Alueella ei ole keskitettyä vesihuoltoa, joten lähtökohtaisesti ne tullaan järjestämään kiinteistökohtaisin menetelmin. Tieyhteys on jo 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.

Kiinteistölle sijoittuu Kiskonjoen-Perniönjoen suojeltu valuma-alue. Aluerajaus on laaja eikä suunniteltu rakentaminen aiheuta haittaa. Kiinteistöllä ei ole tiedossa muita suojelukohteita. Alueelle on jo muodostunut taajamatyypistä rakentamista ja suunniteltu rakentaminen on sitä täydentävää ja sopii ympäristöön. 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 100 m<sup>2</sup> vapaa-ajan asunto ja siihen liittyviä talourakennuksia. Kokonaisrakennusoikeudeksi muodostuu yhteensä 250 m<sup>2</sup>. Rakennukset on sijoitettu asemapiirroksen siten, että ne muodostavat yhtenäisen pihapiirin. Rakentaminen suunnittelutarvealueella 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 100 m<sup>2</sup> vapaa-ajan asunnon, 60 m<sup>2</sup> sivuasunnon, 30 m<sup>2</sup> saunarakennuksen, 40 m<sup>2</sup> autotallin ja 20 m<sup>2</sup> varastorakennuksen rakentamisen kiinteistölle Etelärinne 734-761-1-277 Orijärven kylään Kiskoon.

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.

