

Suunnittelutarveratkaisu, Kirjakkala 734-574-1-11

4712/10.03.00.04/2020

Kaupunkikehityslautakunta 26.01.2021 § 10

Valmistelijat: yleiskaavapäällikkö Timo Alhoke, timo.alhoke@salo.fi, p. 02 778 5113 ja maankäyttöinsinööri Lotta Pelto-Timperi, lotta.pelto-timperi@salo.fi, p. 02 778 5111

Hakemus ja hanke

██████████ on hakenut suunnittelutarveratkaisua aikomuksenaan rakentaa 49 m²:n vapaa-ajan asunto kiinteistölle Satumaa 734-574-1-11, Kirjakkalan kylään Teijolle. Suunnittelutarveratkaisuhakemus perustuu hakijan toimittamaan vuokrasopimukseen.

Alueella on voimassa Perniö Kirjakkala-Mutainen -osayleiskaava, jossa kiinteistölle on osoitettu yksi erillispientalon rakennuspaikka (AO). Hakijan tarkoituksena on rakentaa kaavasta poiketen vapaa-ajan asunto. Rakennushanke käsitellään suunnittelutarveratkaisuna ja samalla poikkeamisena yleiskaavasta.

Perustelut

Kyseessä on vanha ██████████ rakentamaton tila, jolle halutaan tehdä pieni vapaa-ajan asunto/ tuoda mökkivaunu tukikohdaksi. Tukikohdalla mahdollistetaan ██████████ lähitulevaisuudessa. Rakentamisella ei ole keskeisiä vaikutuksia.

Naapurien kuuleminen

Hakija on kuullut seuraavat naapurit: ██████████. Metsähallitus jätti huomautuksen kuulemisen yhteydessä, muilla naapureilla ei ollut hankkeen johdosta huomautettavaa.

Metsähallitus pyytää rakennushankkeessa huomioimaan aluetta koskevat Perniö Kirjakkala-Mutainen -osayleiskaavan määräykset ja merkinnät. Naapurikiinteistö Teijon kansallispuisto on suojelualue, jossa esiintyy Isosuo luoteispuolella tuoretta kangasta, sekametsää ja puhdasta mäntymetsää. Luontotyyppiluokitukseltaan alue kuuluu boreaaliin luonnonmetsiin. Alueella esiintyy mm. luonnonsuojelulain nojalla rauhoitettu harmaapäätikka. Metsähallitus toivoo, että suojelualueen läheisyyden takia ympäristön roskaantumisen estämiseksi rakennusvaiheessa kiinnitetään erityistä huomiota rakennustarvikkeiden ja jätteiden käsittelyyn, kierrätyksen ja asianmukaiseen säilytykseen. Metsähallituksella ei ole asiassa muuta huomautettavaa.

Esityslistan liitteinä

- ympäristökartta
- kaavaote
- asemapiirustus

Rakennuspaikka

Kiinteistö on vielä rakentamaton ja se sijaitsee Teijon Kirjakkalassa. Kiinteistön pinta-ala on n. 1,76 ha. Hakijan aikomuksena on rakentaa 49 m²:n vapaa-ajan asunto ja liittää se osuuskunnan vesi- ja viemäriverkostoon. Kiinteistö ei rajoitu vesistöön.

Kaavallinen tilanne ja rakennusjärjestyksen määräykset

Yleiskaava

Kiinteistöllä on voimassa Perniö Kirjakkala-Mutainen -osayleiskaava, joka on tullut voimaan 2.6.2005. Kiinteistölle on osoitettu yksi erillispientalon rakennuspaikka (AO) ja muu osa kiinteistöstä on maa- ja metsätalousaluetta (M) sekä maatalousaluetta (MT).

- Erillispientalojen alue (AO) rakennuspaikan vähimmäiskoon tulee olla 3500 m² ja sen tulee olla muodoltaan asuinpaikaksi soveltuva. Rakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla korkeintaan 10 % rakennuspaikan pinta-alasta.

- Maa- ja metsätalousvalainen alue (M) alueelle sallitaan maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen. Metsänreunat tulee maisemakuvallisista perusteista jättää rakentamatta.

- Maatalousalue (MT) alueelle sallitaan ainoastaan maataloutta palveleva rakentaminen.

Rakennusjärjestys

Salon rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.6.2010.

Suunnittelutarveratkaisun käsittelyn kannalta rakennusjärjestyksellä ei ole ohjaavaa vaikutusta.

Suojelukohteet ja -alueet

Kiinteistö sijaitsee pohjavesialueella ja sen muodostumisalueella.

Toimivalta asiassa

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.

Alueella on voimassa Perniö Kirjakkala-Mutainen -osayleiskaava, jossa kiinteistölle on osoitettu yksi erillispientalon rakennuspaikka (AO). Hakijan tarkoituksena on rakentaa kaavasta poiketen 49 m²:n vapaa-ajan asunto. Asemapiirroksessa on esitetty kulkutie ja rakennus on sijoitettu metsän suojaan. Vapaa-ajan asunnon rakentaminen asuinrakennuksen sijaan ei

aiheuta merkittävää haittaa. Kiinteistö on tarkoitus liittää osuuskunnan vesi- ja viemäriverkostoon. Hankkeen ei katsota aiheuttavan haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

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

Rakennuspaikalta on matkaa lähimpään päivittäistavarakauppaan n. 5,6 kilometriä ja Salon keskustaan on matkaa n. 16 kilometriä. Kulku rakennuspaikalle tullaan järjestämään Merikulmantien ja Hamarijärventien kautta. 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.

Metsähallitus jätti naapurien kuulemisen yhteydessä huomautuksen. Huomautuksessa on todettu, että rakennuspaikan läheisyydessä oleva Teijon kansallispuisto on suojelualue. Tämän takia tulee rakennusvaiheessa kiinnittää erityistä huomiota rakennustarvikkeiden ja jätteiden käsittelyyn sekä kierrätykseen ja asianmukaiseen säilytykseen, jotta ympäristö ei roskaantuisi.

Kiinteistö sijaitsee tärkeällä pohjavesialueella ja sen muodostumisalueella. Asemapiirroksen perusteella vapaa-ajan asunto on tarkoitus liittää osuuskunnan vesi- ja viemäriverkostoon. Alueen luonteeseen ja ympäristökokoaisuuteen sopeutuu sinänsä hyvin vapaa-ajan asunnon rakentaminen eikä suunniteltu rakennushanke aiheuta maisemallisesti haittaa. 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.

Hakijan aikomuksena on rakentaa 49 m²:n vapaa-ajan asunto. Kyseessä on yleiskaavan mukainen erillispientalon rakennuspaikka. Vapaa-ajan asunnon rakentaminen kyseiselle rakennuspaikalle ei aiheuta merkittävää haittaa. Rakentamisen määrä on maltillinen eikä se ylitä yleiskaavan eikä rakennusjärjestyksen mukaista rakennusoikeutta. Hakija on myös perustellut hanketta. 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 rakentaa 49 m²:n vapaa-ajan asunto

kiinteistölle Satumaa 734-574-1-11 Kirjakkalan kylään Teijolle.

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.