

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). Merkinällä osoitetaan pääasiassa maa- ja metsätaloustalouteen 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 1.2.2021. Rakennuspaikan vähimmäiskoko on 4 000 neliömetriä. Määräyskohdan 7.2 mukaan rantasaunan kerrosala saa olla enintään 30 m². Rantasauna tulee sijoittaa vähintään 10 metrin päähän rannasta.

Suojelukohteet ja –alueet

Kiinteistölle ei kohdistu erityisiä luontokohteita.

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.

Hakijan tarkoituksena on rakentaa 30 m² saunarakennus noin 7 metrin etäisyydelle kaivetun lammen rantaan. Suunnitellun saunarakennuksen kerrosala noudattaa rakennusjärjestystä. Etäisyys ei noudata rakennusjärjestyksen 10 metrin etäisyysvaatimusta, mutta koska kyseessä ei ole varsinainen vesistö voidaan etäisyydestä poiketa. Hakija on perustellut sijaintia paremmalla tilankäytöllä rakennusalueella. Maakuntakaavan määräykset mahdollistavat myös haja-asutusluonteisen loma-asutuksen.

Emätilaselvityksen perusteella Augustila 734-700-3-2 on muodostettu Kiviniemi nimisestä tilasta, josta on jo aiemmin muodostettu kuusi lomarakennuspaikkaa ja kolme asuinrakennuksen rakennuspaikkaa. Maanomistajien tasapuolisen kohtelun vuoksi rakennuspaikkoja voidaan tietyille tilalle myöntää vain rajallinen määrä. Näin ollen tämän jälkeen kyseiselle Kiviniemen tilalle tai sen lohkotiloille ei katsota voivan enää

suunnittelutarveharkinnallakaan myöntää uusia rakennuspaikkoja. Tämän hankkeen ei kuitenkaan katsota vielä aiheuttavan haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

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

Tieyhteys kiinteistölle on muodostettu Uuden-Hirveläntieltä. Kiinteistön jätevedet on tarkoitus hoitaa kiinteistökohtaisin menetelmin. 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.

Suunniteltu saunarakennuksen rakentaminen sopeutuu sinänsä alueen loma- ja asutusvaltaiseen maankäyttöön. Kiinteistöllä ei sijaitse erityisiä luontokohteita. 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 tarkoituksena on rakentaa 30 m² saunarakennus kaivetun lammen rantaan. Rakentamisen määrä noudattaa rakennusjärjestystä. Hanke 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 30 m² saunarakennuksen rakentamiseksi kiinteistölle Augustila 734-700-3-2 Hirvelän kylään Kiikalaan.

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.

