

Kiinteistö on kahdessa ei palstassa ja sen kokonaispinta-ala on n. 2,7 ha. Rakennus- ja huoneistorekisterin perusteella kiinteistöllä on nykyisin 34 m² asuinrakennus. Asemapiirroksen perusteella rakennuspaikalla on vanha asuinrakennus 45 m²:n ja talusrakennus 59 m². Talusrakennus on tarkoitus purkaa ja vanhan asuinrakennuksen käyttötarkoitus muuttaa talusrakennukseksi. Lisäksi hakijan aikomuksena on rakentaa uudisrakennuksena 200 m²:n asuinrakennus, joka on sijoitettu samaan pihapiiriin vanhan asuinrakennuksen kanssa. Uudisrakennus on tarkoitus liittää kaupungin vesi- ja viemärijohtoon. Tieyhteys on jo valmiina. Rakennuspaikalta on matkaa Halikon palveluihin n. 12 kilometriä ja Salon keskustaan n. 15 kilometriä.

Suojelu

Museon informaatioportaalin perusteella rakennuspaikalla oleva asuinrakennus on rakennushistoriallisesti ja ympäristöllisesti arvokas. Rakennus on Valttilan torppa, joka on alkuaan 1900-luvun alusta. Talossa oli aluksi yksi huone, johon lisättiin myöhemmin lautarakenteinen kamariosa. Asuinrakennuksen palkkikatto ja leipävartaat on poistettu 50-luvulla. Alkuperäinen lautalattia on peitetty matolla myös 50-luvulla. Ensimmäinen omistaja oli torppari.

Lisäksi kiinteistön pohjoispäässä on maakuntakaavan paikallisesti arvokas luontokohde (kohdenumero 40). Rakentaminen on suunniteltu kiinteistön eteläiselle osalle olemassa olevaan pihapiiriin eikä tästä aiheudu haittaa luontokohteelle.

Kaavatilanne ja rakennusjärjestyksen määräykset

Maakuntakaava

Salon seudun maakuntakaavassa alueen kaavamerkintä on M "Maa- ja metsätalousvaltainen alue. 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- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asumista ja erityislainsäädännön ohjaamana myös muita toimintoja.

Rakennusjärjestys

Salon kaupunginvaltuusto hyväksyi 14.12.2020 uuden rakennusjärjestyksen, joka tuli voimaan 1.2.2021. Rakennusjärjestyksen mukaan rakennuspaikan vähimmäiskoko asemakaava-alueen ulkopuolella on 4000 m². Rakennuspaikalle saa rakentaa joko yhden kaksiasuntoisen asuinrakennuksen tai kaksi yksiasuntoista asuinrakennusta, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla korkeintaan 400 m². Kokonaisrakennusoikeuden salliessa rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa sen käyttötarkoitukseen liittyviä talusrakennuksia.

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.

Asemapiirroksen perusteella rakennuspaikalla on ennestään vanha asuinrakennus 45 m² ja talousrakennus 59 m². Talousrakennus on tarkoitus purkaa ja vanhan asuinrakennuksen käyttötarkoitus muuttaa talousrakennukseksi. Lisäksi hakijan tarkoituksena on rakentaa uudisrakennuksena 200 m²:n asuinrakennus samaan pihapiiriin vanhan asuinrakennuksen kanssa.

Museon informaatioportaalin perusteella rakennuspaikalla oleva asuinrakennus/torppa on rakennushistoriallisesti ja ympäristöllisesti arvokas. Siinänsä olisi hyvä säilyttää pihapiirissä oleva talousrakennuskin. Kiinteistön kokonaisrakennusoikeudeksi muodostuisi silloin 304 m²:n. Rakentamisen määrä noudattaa rakennusjärjestystä. 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.

Uudisrakennus on tarkoitus liittää kaupungin vesi- ja viemärijohtoon. Tieyhteys on jo valmiina. Rakennuspaikalta on matkaa Halikon palveluihin n. 12 kilometriä ja Salon keskustaan n. 15 kilometriä. Lähin alakoulu on Meri-Halikon koulu ja se sijaitsee noin 50 metrin päässä. Lähin Meri-Halikon päiväkotikoti on noin 4,5 kilometrin etäisyydellä. 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.

Kiinteistöllä on rakennushistoriallisesti ja ympäristöllisesti arvokas asuinrakennus/torppa. Torppa on tarkoitus säilyttää. Suosituksena on säilyttää myös pihapiirissä oleva vanha talousrakennus. 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 tavanomainen 200 m²:n asuinrakennus samaan pihapiiriin vanhan asuinrakennuksen kanssa. Suunniteltu rakentaminen täydentää Kokkilantien varteen muodostunutta nauhamaista kylätaajamaa. 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 200 m²:n asuinrakennuksen rakentamisen kiinteistölle Päivölä 734-536-1-83 Angelniemelle.

Rakennuspaikalla oleva vanha asuinrakennus/torppa on rakennushistoriallisesti ja ympäristöllisesti arvokas. Asemapiirroksessa on esitetty piharakennuksen purkua, mutta suosituksena olisi kuitenkin säilyttää piharakennus. Varsinais-Suomen Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen liikennevastuun kommentti ajoneuvoliittymistä tulee huomioida ennen rakennusluvan myöntämistä.

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.