

Suunnittelutarveratkaisu, Halikko Toijala, 734-434-1-252

2291/10.03.00.04/2021

Kaupunkikehityslautakunta 08.06.2021 § 137

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

██████████ hakevat suunnittelutarveratkaisua 100 m²:n asuinrakennuksen ja 30 m²:n pihasaunan rakentamiseksi omistamalleen kiinteistölle 734-434-1-252 Toijalan kylään. Rakennuspaikka sijaitsee Salon kaupungin rakennusjärjestyksessä määritellyllä suunnittelutarvealueella. Suunnittelutarvealueella rakennusluvan myöntäminen edellyttää laajennettua lupaharkintaa.

Hakijoiden perustelut

Haetaan lupaa rakentaa asuinrakennus ja sauna. Rakennuspaikalle on jo aiemmin (2012) myönnetty suunnittelutarveratkaisulla asuinrakennuksen rakentaminen. Kiinteistöllä on jo hallirakennus.

Naapurien kuuleminen

Kaupunki on kuullut naapurit kirjeitse: ██████████. Naapureilla ei ollut huomautettavaa hankkeesta.

Asian aiempi käsittely

Kiinteistölle on haettu vuonna 2011 suunnittelutarveratkaisua noin 300 m²:n varastohallirakennuksen rakentamiseksi. Varastorakennus on rakenteilla. Lisäksi vuonna 2012 on myönnetty suunnittelutarveratkaisu 90 m²:n asuinrakennukselle. Hanke on jäänyt toteuttamatta ja suunnittelutarveratkaisu on jo vanhentunut.

Esityslistan liitteet

- ympäristökartta
- asemapiirustus

Toimivalta asiassa

Suunnittelutarveharkinta kuuluu Salon kaupungin hallintosäännön 38 §:n mukaan kaupunkikehityslautakunnalle.

Rakennuspaikka ja nykytilanne

Kiinteistön pinta-ala on n. 7100 m². Rakennus- ja huoneistorekisterin perusteella kiinteistöllä on rakenteilla 303 m² varastorakennus. Tarkoituksena on rakentaa samaan pihapiiriin varastorakennuksen kanssa 100 m²:n asuinrakennus ja 30 m²:n pihasauna. Suunniteltu rakentaminen sijoittuu metsän suojaan. Pihalle on kaivettu pieni lampi. Kiinteistölle on valmiina

pääsytie. Jätevedet on tarkoitus käsitellä kiinteistökohtaisella järjestelmällä. Rakennuspaikalta on matkaa Salon keskustan palveluihin n. 6 kilometriä ja Halikon palveluihin n. 5 kilometriä.

Kaavatilanne 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 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 maisema- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.

Lisäksi alue on maiseman kannalta tärkeä alue. Suunnittelumääräyksen mukaan suunnitelmien ja toimenpiteiden alueella tulee olla maiseman arvoja turvaavia ja edistäviä. Rakentamisen tulee kohdistua aukeamien reunoille olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen. Suunnittelu- ja rakentamistoimenpitein tulee edistää peltojen, niittyjen ja muiden avoimien maisematiilojen säilymistä.

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 talousrakennuksia.

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 taroituksena on rakentaa 100 m²:n asuinrakennus ja 30 m²:n pihasauna. Samaan pihapiiriin on jo rakenteilla 303 m² varastorakennus. Varastorakennus on aikanaan käsitelty niin ikään suunnittelutarveasiana. Suunniteltu rakentaminen täyttää rakennusjärjestyksen vaatimukset rakennuspaikan ja rakentamisen määrän osalta. Rakennuspaikka sijaitsee haja-asutusalueella. Maakuntakaavan kaavamääräykset mahdollistavat ha-

ja-asutusluonteisen asuinrakentamisen alueella. Rakentaminen täydentää lähialueelle jo muodostunutta asutusta. Rakennuspaikka sijoittuu metsäalueen suojaan ja rakennukset on sijoitettu yhtenäiseen ryhmään asemapiirroksessa. 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.

Rakennuspaikalta on matkaa Salon keskustan palveluihin n. 6 kilometriä ja Halikon palveluihin n. 5 kilometriä. Kiinteistölle on valmiina pääsytie. Jätevedet on tarkoitus käsitellä kiinteistökohtaisella järjestelmällä. 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.

Rakennuspaikka sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella. Suunniteltu rakentaminen sijoittuu kokonaisuudessaan metsän suojaan eikä siten aiheuta haittaa alueen maisemaan.

Esitetty rakentaminen 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 tavanomainen 100 m²:n asuinrakennus ja 30 m²:n pihasauna rakennuspaikalle, jolla on ennestään rakenteilla varastohalli. Vieresellä kiinteistöllä ja lähistöllä on muodostunut haja-asutusluonteista asuinrakentamista. 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 100 m²:n asuinrakennuksen ja 30 m²:n pihasaunan rakentamiseksi kiinteistölle 734-434-1-252 Toijalan kylään Halikkoon.

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.