

Suunnittelutarveratkaisu, Uskelan Isokylä 734-409-7-43 m-a

4918/10.03.00.04/2020

Kaupunkikehityslautakunta 02.03.2021 § 58

Valmistelija: kaavoitusinsinööri Leena Lehtinen, leena.lehtinen@salo.fi,
p. 02 778 5108

Hakija, rakennushanke ja rakennuspaikka

██████████ ovat hakeneet suunnittelutarveratkaisua omakotitalon rakentamiseksi kiinteistön 734-409-7-43 määräalalle. Määräala sijoittuu kiinteistön pohjoisosaan. Määräalasta muodostuva uusi rakennuspaikka sijaitsee Ruoksmäentien varressa noin viiden kilometrin päässä Salon keskustasta. Rakennuspaikan pinta-ala on noin 10 500 m². Kiinteistölle on tarkoitus rakentaa omakotitalo, joka on kerrosalaltaan 380 m². Rakennuksen paikaksi on suunniteltu puustoista rinnettä, joka viettää idän ja etelän suuntaan. Rakennus on ns. rinnetalo, jonka pääsisäänkäynti on ylärinteen puolella. Asuinkerroksen lisäksi rakennuksessa on kellari- ja ullakokerrokset.

Kiinteistön 734-409-7-43 kokonaispinta-ala on 25 700 m². Kiinteistöllä on entuudestaan asuinrakennus ja kolme erillistä talousrakennusta. Asuinrakennus on entinen Ruoksmäen tilan päärakennus, jonka vanhin osa on todennäköisesti peräisin 1820-luvun lopusta. Rakennusta on sittemmin laajennettu ja siinä on tehty muutostöitä useaan otteeseen; viimeisimmät korjaus- ja muutostyöt on tehty 1980- ja 1990-luvuilla. Päärakennus on Salon seudun rakennettua kulttuuriympäristöä ja maisemaa koskevan selvityksen mukaan ympäristöllisesti arvokas paikallinen kohde.

Suunnittelutarve, säädökset ja toimivalta

Rakennuspaikka sijaitsee Salon kaupungin rakennusjärjestyksessä määritellyllä suunnittelutarvealueella. Suunnittelutarvealueella rakennusluvan myöntäminen edellyttää laajennettua lupaharkintaa.

Myönteisen suunnittelutarveratkaisun edellytykset on esitetty maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:ssä:

Rakentaminen

- 1) ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta; ja
- 3) on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

Rakentaminen suunnittelutarvealueella ei myöskään saa johtaa vaikutuksiin merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

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

Kaavatilanne ja rakennusjärjestyksen määräykset

Maakuntakaava

Kiinteistön 734-409-7-43 alueella on voimassa ympäristöministeriön 12.11.2008 vahvistama Salon seudun maakuntakaava sekä sitä täydentävä taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava, joka on hyväksytty 11.6.2018. Alue, jolla rakennuspaikka sijaitsee, on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M).

Määräyksen sisältö kokonaisuudessaan:

”Merkinnällä osoitetaan pääasiassa maa- ja metsätalouskäyttöön tarkoitettuja alueita, joita voidaan käyttää myös jokamiehenoikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn. Alueita voidaan käyttää harkitusti myös haja-asutusluonteiseen pysyvään tai loma-asutukseen.

Suunnittelumääräys: Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti haittaamatta loma-asutusta, matkailua ja virkistyskäyttöä palvelevia toimintoja, sekä maisema- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, joka on osoitettu Salon seudun maakuntakaavassa merkittäväksi rakennetun kulttuuriympäristön alueeksi. Kyseessä on Uskelanjokilaakson kulttuurimaisema, joka jatkuu entisen Pertelin kunnan puolella Pertelin kirkkomaisemana. Maakuntakaavaan merkitty laajahko aluerajaus alkaa Salon keskustaaajaman laidalta ja jatkuu Vanhaa Pertelintietä ja Uskelanjokea myötäillen Kaivolana ja Inkereen taajamien laitamille. Alue on vanhaa viljelysmaisemaa talonpoikaisrakennuksiin ja sisältää myös pienehköjä joenvarsilehtoja. Rakennuspaikka on aivan tämän kulttuuriympäristöalueen länsireunalla.

Kulttuurimaisema-alue on osa laajempaa valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta, joka pitää sisällään Uskelan- ja Halikonjokien jokilaaksot ja niiden väliin jäävän alueen.

Maisema-alueita koskeva suunnittelumääräys:

”Maisema-arvojen tulee olla lähtökohtana alueelle laadittaville suunnitelmiille ja toimenpiteille.

Suunnitelmien ja toimenpiteiden alueella tulee olla maiseman arvoja turvaavia ja edistäviä ja ottaa huomioon maiseman ja kulttuuriympäristön omi-

naispiirteet. Maisemaan vaikuttavien suunnitelmien ja hankkeiden (korkeiden rakennelmien) yhteydessä maisemavaikutukset tulee erikseen arvioida.

Rakentamisen manneralueella tulee kohdistua aukeamien reunoille ole-massa olevaan rakenteeseen tukeutuen ja edistää peltojen, niittyjen ja muiden avoimien maisematilojen säilymistä. Rakentamisen rannikolla ja saaristossa tulee olla alueen kulttuuriperintöön tukeutuvaa.”

Yleiskaava

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jota koskee toukokuussa 2009 voimaan tullut Salon yleiskaava 2020. Rakennuspaikka ympäristöineen on osoitettu maisemallisesti erittäin arvokkaaksi metsäalueeksi (MY). MY-alueita koskeva suositus: ” *Metsänhakkuu suoritetaan metsälain ja alueen erityisluonteen edellyttämällä tavalla siten, että maisemalliset ja muut ympäristölliset arvot säilyvät. Rakentamista alueella ohjataan siten, että sinne sijoittuisi vain maa- ja metsätaloutta palvelevaa rakentamista.”*

Valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristö- ja maisema-alueiden rajaukset on osoitettu myös yleiskaavakartalla. Ensin mainittu näkyy yleiskaavaotteessa pistekatkoviivalla ja merkinnällä s1 ja jälkimmäinen pistekatkoviivalla ja merkinnällä ma. Määräysten sisältö kokonaisuudessaan käy ilmi liitteenä olevasta yleiskaavaotteesta.

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. Rakennuspaikalle rakennettavaksi sallittu kerrosala on alle 6 000 m²:n rakennuspaikoilla 15 % rakennuspaikan pinta-alasta. Yli 6 000 m²:n rakennuspaikoilla rakennusoikeus on kuitenkin enintään 600 m² lisätynä 5 %:lla rakennuspaikan pinta-alasta. Tällä rakennuspaikalla rakennusoikeus on siten 600 m² + 525 m² eli yhteensä 1 125 m².

Osallisten kuuleminen

Hakija on hoitanut naapurien kuulemisen kiinteistön [REDACTED] osalta. Tämän kiinteistön omistajilla ei ollut huomautettavaa suunnittelutarveratkaisusta. Kaupunki kuuli toisen naapurin kiinteistöjen [REDACTED] osalta. Naapurien esittämä muistutus:

”Rakennussuunnitelmaa emme hyväksy. Rakennuslupaa ei tule myöntää.

Perustelut:

Salon kaupungin yleiskaavan 2020 mukaan alueelle hyväksytään vain maa- ja metsätaloutta palvelevaa rakentamista.

Moottoritietä ajettaessa Helsingistä päin tullessa Haukkalan mäkeä alas, näkee historiallisen kulttuurimaisen arvon. Toimitaan kuten Salon kaupungin yleiskaavassa on määrätty. Ruoksmäki on ollut sukuni omistuksessa ainakin vuodesta 1540. Tila on ollut Ratsutila, jota sukuni on hoitanut. Rakennussuunnitelmassa tarkoitettu rakennus on suunniteltu vanhan tien päälle, joka on ollut käytössä satoja vuosia.

Pari vuotta sitten löydettiin maastosta koru, joka kertoo kulkijoista lähes satojen vuosien taakse. Aiemmin isäni [REDACTED] oli löytänyt korun, mistä Kalevala Koru teki rintaneulan. Tie pitää säilyttää sen pitkän historian takia.

Ruoksmäessä on asuttu jo rautakaudella. Siellä on vanha kalmistoalue. Hopeinen hevosenkenkä löydettiin vuonna 1978. Löytö on luovutettu arkeologisten kaivausten yhteydessä Anna-Liisa Hirviluodolle, joka toimitti sen Suomen Kansallismuseolle. Vuoden 2001 muinaisjäännösten inventoinnissa paljastui saviastioiden, palojen ja muun muassa luulöytöjen myötä viikinkiaikainen polttokenttäkalmisto. (Lähde: Salo-Uskelan Seura ry, Hakastarolainen 2004, jossa lähteet: Eeva Räike: Salon kaupungin arkeologinen inventointi 2002, Turun Maakuntamuseo ja Anna-Liisa Hirviluoto: Salon esihistoria 1991).

Miksi saa rakentaa asuinrakennuksen, vaikka yleiskaavassa 2020 alue on merkitty vain maa- ja metsätaloutta palvelevaa rakentamista.”

Kaupunki pyysi naapurien muistutuksen vuoksi hakijoilta vastineen. Vastineessa todetaan näin:

”Rakennusta ei ale sijoitettu ko. tiealueen päälle. Ja kyseessä oleva tiealue on mielestämme poistettu MML:n alueellisessa tietoisuudessa TN 2019-617603.

Samoin rakennettava rakennus ei haittaa alueen yleiskaavan mukaista käyttöä eikä kaavan toteutumista! Tämän lisäksi rakennus ei myöskään aiheuta kulttuurimaisen muuttumista, koska rakennustiheys ei oleellisesti muutu ja arkkitehtuuri on sopeutettu olemassa olevaan rakennuskantaan. Ko. paikalla on ollut aikaisemmin nyt jo purettu karjasuojarakennus, joten suunniteltu rakennus palauttaa paikan aikaisemman luonteen mukaisen näkymän.

Pyydämme ottamaan nämä seikat huomioon päätöstä tehtäessä.”

Vastineen liitteenä on tietoisuuden tiedotuskirje sekä pohjakarttaote, joka osoittaa, että naapurin muistutuksessa mainittu vanha tie ei ole kiinteistörekisteriin merkitty rasiatie.

Lausunnot

Kaupunki pyysi lausunnon Varsinais-Suomen alueelliselta vastuumuseolta. Vastuumuseon lausunto kokonaisuudessaan:

”Salon kaupungin maankäyttöpalvelut on pyytänyt Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon lausuntoa otsikon asiasta.

Suunnittelutarveratkaisua haetaan uuden omakotitalon rakentamista varten. Rakennus sijoittuisi Uskelan Isokylään, entisen Ruoksmäen kantatilan päärakennuksen läheisyyteen (kiinteistön nykyinen nimi Koivumäki). Rakennusinventoinnissa kiinteistö on arvotettu paikallisesti merkittäväksi. Päärakennus on rakennettu 1800-luvun alussa, ja siihen on tehty muutoksia 1800-luvun lopulla, 1920-luvulla, 1954 ja 1980-90-luvuilla. Osa tilan talousrakennuksista on jäänyt naapurikiinteistöille.

Moottoritielinjaus sijoittuu noin 300 metriä etelään ja Somerontie noin 179 metriä itään, tila on siis jäänyt lähelle teiden risteystä. Somerontien itäpuolella kulkee valtakunnallisesti merkittävä keskiaikaisperäinen Hiidentie (Perttelin kirkkomaisema ja Hiidentie, RKY). Salon yleiskaavassa 2020 tila sijoittuu MY-alueelle: "Maisemallisesti erittäin arvokas metsäalue. Suositus: Metsänhakkuu suoritetaan metsälain ja alueen erityisluonteen edellyttämällä tavalla siten, että maisemalliset ja muut ympäristölliset arvot säilyvät. Rakentamista alueella ohjataan siten, että sinne sijoittuisi vain maa- ja metsätaloutta palvelevaa rakentamista." Pihapiiri kuuluu yleiskaavan s1-alueeseen eli valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöalueeseen. Vuonna 1993 vahvistettu RKY-rajaus oli alueella aiemmin voimassa, mutta tila ei kuulu nykyisiin RKY-rajauksiin. Se on sen sijaan osa laajaa, valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta, Uskelan- ja Halikonjoen laaksoa.

Uusi omakotitalo tulisi [REDACTED] käyttöön. Se sijoittuisi lähelle vanhaa päärakennusta mutta hieman sivuun päärakennuksen ja talousrakennusten muodostamasta pihapiiristä. Vuoden 1778 kartassa, josta on saatavissa digitoitu ja koordinaatistoon sijoitettu maisemahistoria-aineisto, näkyy pihan läpi kulkeva tie. Suunniteltu omakotitalo näyttäisi tulevan tämän historiallisen tielinjauksen viereen. Omakotitalossa olisi kaksi asuin-kerrosta ja kellarikerros, kerrosala 380 m². Rakennus olisi katettu tummanharmaalla pellillä, kuvasta päätellen lukkopontillisella rivipeltikatteella. Asuin-kerrokset olisivat lamellihiirtä, kuusi/vaalea ja kellarikerros betonia tai rappausta, harmaa.

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo toteaa lausuntonaan seuraavan. Vastuumuseo pitää mahdollisena pihapiirin täydennysrakentamista. Asuinrakennuksen suunnitelmia on kuitenkin tarpeen tarkistaa siten, että rakennus sopii vanhaan pihapiiriin luontevammin. Julkisivuja tulee yksinkertaistaa ja yhdenmukaistaa aukotusten osalta ja erilaisia katosrakennelmia vähentämällä. Rakennus tulee peittomaalata ja mielellään laudoittaa. Rakennuspaikan luoteispuolelta kulkeva historiallinen tienpohja tulisi ottaa huomioon rakennushankkeen aikana siten, että se säilyisi vaurioitumattomana."

Suunnittelutarveharkinta

Haitta asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle:

Ruoksmäen ja Kulmalan yksityisteiden väliin jää peltoaukeiden ympäröimä metsäsaareke. Metsäsaarekkeen pohjoisosa on yleiskaavassa osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Metsäsaarekkeen eteläisin osa on yleiskaavassa osoitettu merkinnällä MY (=maisemallisesti erittäin

arvokas metsäalue). MY-alue on kooltaan noin 10 hehtaaria. Ruoksmäen vanha kantatila sijaitsee osaksi MY-alueella. Sen lisäksi MY-alueella on kolme asuttua kiinteistöä, jotka kaikki on lohkottu Ruoksmäen kantatilasta. Hakijoiden omistama kiinteistö on lohkottu vuonna 1984, muut kaksi 1970-luvulla.

MY-alueen metsänhakuuta ja rakentamisen ohjaamista koskee edellä kerrottu suositus. On tärkeää huomata, että kyseessä on suositus, ei ehdoton kielto muulle kuin maa- ja metsätaloutta palvelevalle rakentamiselle. Ruoksmäen tilalla harjoitetaan edelleen maa- ja metsätaloutta. Muistutuksen tehneiden naapurien asuinkiinteistön pohjoisosa on metsäinen ja liittyy samaan kokonaisuuteen Ruoksmäen tilan metsien kanssa. Kaksi muuta kiinteistöä ovat kuitenkin jo nyt luonteeltaan lähinnä rakennuspaikkoja, vaikka hakijoiden omistamasta kiinteistöstä suuri osa onkin metsäistä märkeä.

Lähin asemakaavoitettu alue on Piihovin liikenneasema. Alueen asemakaava on peräisin vuodelta 2002. Maanomistaja on anonut rakennusoikeuden lisäämistä ja paikoitusalueen laajentamismahdollisuutta. Kaavatyöstä on keskusteltu maanomistajan kanssa ja alueesta on laadittu alustavia luonnoksia, mutta toistaiseksi työ on keskeytyksissä. Suunnittelutarveharkinnassa on kuitenkin pohdittava myös sitä, miten Piihovin alueen laajentaminen ja sinne mahdollisesti tulevat uudet toiminnot sopivat yhteen asumisen kanssa.

Uusi omakotitalo on suunniteltu rakennettavaksi olemassa olevien rakennusten luoteispuolelle mäen rinteeseen. Piihovin mahdollinen laajenemissuunta puolestaan on länteen päin kohti Isokylän moottoritietunnelia, joten uusi rakentaminen ei häiritse tulevaa asemakaavoitusta. Hakijat ovat tietoisia näistä asemakaavoitussuunnitelmista.

Naapurin muistutuksessa on mainittu vanha tie, joka kulkee hakijoiden omistaman kiinteistön luoteisnurkan kautta. Kyseessä on ns. vanha yhteinen tie, joka on aikoinaan ollut käytössä kuljettaessa Ruoksmäen tilakeskuksen pohjoispuolisille kiinteistöille. Tiepohja on edelleen nähtävissä maastossa.

Maanmittauslaitos käynnisti vuonna 2019 alueellisen tietoimituksen valtatie 1, Somerontien, Mäenalantien, Turilantien ja Salaistentien rajaamalla alueella. Alueellisessa tietoimituksessa järjestettiin kiinteistöjen kulkuoikeudet vastaamaan niiden todellisia kulkutarpeita ottaen huomioon alueella ennestään oleva tieverkko. Samalla lakkautettiin tarpeettomat tieoikeudet. Ainoa kiinteistörekisteriin merkitty tierasite hakijoiden omistamalla kiinteistöllä on Kulmalan yksityistie.

Sopivuus yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta:

Kaupungin vesijohto kulkee Piihovin liikenneasemalta Ruoksmäentien länsipuolelta kohti Kulmalantietä. Suurin osa Ruoksmäentien ja Kulmalantien talouksista on liittynyt vesijohtoverkoston. Kaupungin jätevesiviemäri tulee Piihoville saakka. Liikenneasemalta luoteeseen jatkuu Kulmalanlähteen jätevesiosuuskunnan viemäri. Osuuskunta on tehnyt vuoden 2018 lopussa

kaupungille anomuksen runkolinjaston ja välipumppaamoiden ottamisesta osaksi Liikelaitos Salon Veden verkostoa. Asiaa on käsitelty vesilaitoksen johtokunnassa ja aloitettu valmistelu viemäriinjaston ottamiseksi osaksi kaupungin vesihuoltoverkostoa.

Hakijoiden omistamalla kiinteistöllä on porakaivo, josta on tarkoitus ottaa vesi myös uuteen omakotitaloon. Jätevesiä varten rakennetaan oma käsittelyjärjestelmä. Kiinteistöllä jo sijaitsevia maalämpökaivoja ja lämpökeskusta käytetään uudenkin rakennuksen lämmityksessä. Olemassa olevien järjestelmien hyödyntäminen on hyvä vaihtoehto siihen verrattuna, että jouduttaisiin rakentamaan kaikki alusta pitäen. Koska kaupungin vesihuoltoverkko on suhteellisen lähellä hakijoiden kiinteistöä, rakennuslupavaiheessa on kuitenkin syytä selvittää, olisiko uusi rakennus mahdollista liittää viemäriverkkoon.

Rakennuspaikalle on olemassa valmis tieyhteys. Rakennuspaikan sijaintia voidaan pitää liikenteellisesti edullisena. Rakennuspaikka sijaitsee Somerontien (kantatie 52) ja moottoritien (valtatie 1) risteuksen tuntumassa. Somerontien varressa on kevyen liikenteen väylä, jota pitkin pääsee rakennuspaikalta Salon keskustajamaan. Somerontietä pitkin kulkee Salon paikallisliikenteen linja-autoja Perttelin Kaivolaan ja Kuusjoelle. Lähimmät pysäkit ovat Piihovin liittymän tuntumassa Somerontiellä. Osa Helsingin ja Turun välillä liikennöivistä kaukoliikenteen vuoroista kulkee moottoritien kautta.

Lähimpään alakouluun ja päiväkotiin, jotka sijaitsevat Ollikkalassa, on rakennuspaikalta matkaa noin 2,9 kilometriä. Moision yläkoulu on noin neljän kilometrin päässä. Lähimmät päivittäistavarakaupat ovat Piihovissa ja Ollikkalassa koulun vieressä.

Hakijan hanketta voidaan pitää sopivana yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta.

Sopivuus maisemaan, erityisten luonnon- ja kulttuuriympäristön arvojen säilyminen ja virkistystarpeiden turvaaminen:

Uusi omakotitalo on suunniteltu sijoitettavaksi olemassa olevan pihapiirin välittömään läheisyyteen. Uusi rakennus on sovitettu maaston muotoihin valitsemalla ns. rinnetalo. Suunniteltu uusi omakotitalo on kooltaan suuri, mutta se sopii kokonsa ja mittasuhteidensa sekä materiaalinsa ja värinsä puolesta yhteen vanhan päärakennuksen kanssa. Esityslistan oheisaineistona on alustavia suunnitelmia uuden talon sijoittumisesta rakennuspaikalle sekä pihajärjestelyistä. Alustavat suunnitelmat on tehty ottaen huomioon maisemanäkökohdat ja olemassa olevat rakennukset. Alkuvaiheessa pohdittiin kahta eri vaihtoehtoa uudelle rakennukselle. Toisessa vaihtoehdossa uusi rakennus olisi sijoittunut nykyisen päärakennuksen eteläpuolelle. Jatkosuunnittelun pohjaksi valittiin vaihtoehto, jossa uusi rakennus sijoitetaan mäen päälle.

Valittu vaihtoehto on kokonaisuuden kannalta parempi, koska uusi rakennus sijoittuu jo valmiin pihapiirin yhteyteen eikä tule vanhan rakennuksen eteen. Uuden omakotitalon korkeusasema on noin 50 metriä, joten se si-

joittuu jonkin verran ylemmäksi mäkeen kuin nykyinen päärakennus, jonka korkeusasema on 48 metriä. Uuden omakotitalon luoteispuolella mäki nousee melko jyrkästi. Ruoksmäen korkeimman kohdan korkeusasema on 64 metriä. Uuden rakennuksen itäpuolella mäki puolestaan laskee kohti Kulmalan yksityistietä ja Somerontietä.

Hakijat toimittivat myöhemmin hakemuksensa liitteeksi rakennussuunnittelijan tekemän lisäselvityksen, jossa on ilmakuvan ja katunäkymäkuvien avulla kuvattu sitä, minkälaiseen ympäristöön hakijoiden omistama kiinteistö sijoittuu. Lisäselvityksessä on myös otteita Lounaispaikan karttapalvelun aineistosta. Lisäselvitys on esityslistan oheisaineistona nimellä maisemallinen tarkastelu. Selvityksen sivuilla 1-3 olevan kuva-aineiston perusteella on nähtävissä, että hakijoiden kiinteistö on Somerontien suuntaan tiheää, lehtipuuvaltaista metsää. Kesäaikaan rakennukset jäävät kokonaan puuston suojaan, talviaikaan nykyinen päärakennus pilkottaa puiden lomasta.

Lisäselvityksen sivulla 4 on ilmakuvan päällä maisemahistoriallista kartta-aineistoa, johon alueellisen vastuumuseon lausunnossakin viitataan. Museon tuottamassa aineistossa maisemahistoriaa tutkitaan pääasiassa 1700-luvun lopun isojakokarttojen avulla. Näin voidaan tutkia mm. vanhojen kantatilojen, peltojen, niittyjen ja teiden sijaintia. Naapurin muistutuksessaan mainitsema vanha tie näkyy kuvassa mustana viivana. Pellot on esitetty keltaisella värillä, niityt vihreällä ja mäkialueet harmaalla ruudutuksella. Kartalla näkyvät myös vanhat rakennukset (oranssi väri) ja vanhat talon tontit (vaaleanpunainen).

Sivuilla 5-6 on esitetty rakennetun ympäristön kohdeinventointeja, muinaismuistokohteita ja -alueita sekä perinnemaisemien rajauksia. Sivun 5 kartta-aineisto kattaa laajan alueen hakijoiden omistaman rakennuspaikan ympäristössä ja siinä on esitetty punaisella taustavärillä myös valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen rajaus. Sivulla 6 oleva kartta on edellistä suppeammalta alueelta. Tällä sivulla näkyy myös muinaismuistoalueen rajaus (punainen vinoviivitus). Kyseiseltä alueelta on löydetty rautakautiseen polttokenttäkalmistoon viittaavia merkkejä kuten saviastian paloja, palanutta savea ja luita. Muinaismuistoalue sijoittuu hakijoiden omistaman pihatien eteläpuolelle naapurikiinteistön alueelle. Suunniteltu uusi rakentaminen ei siten uhkaa muinaismuistolain nojalla rauhoitettua aluetta. Alueellisen vastuumuseon arkeologilla ei ollut huomautettavaa rakennushankkeesta.

Hakijoiden omistamalla kiinteistöllä ei ole tiedossa yksittäisiä luonnonsuojelukohteita. Koko Ruoksmäen alue on kuitenkin yleiskaavatasolla todettu maisemallisesti erittäin arvokkaaksi metsäalueeksi. Suurin osa sekä vanhasta että uudesta rakennuspaikasta säilyy edelleen metsäisenä, joten kaukomaisemassa ei tapahdu muutoksia rakentamisen seurauksena.

Asemakaavapäällikkö ja kaavoitusinsinööri kävivät tutustumassa suunniteltuun rakennuspaikkaan. Suunnitelmien ja maastokäynnin perusteella voidaan todeta, että suunniteltu paikka sopii uudisrakentamiseen. Rakentamista voidaan pitää maisemaan sopivana. Rakentaminen ei vaaranna luonnon- tai kulttuuriympäristön arvoja eikä estä virkistystarpeiden turvaamista.

Rakentamisen merkittävyys ja ympäristövaikutukset:

Yhden omakotitalon rakentaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Rakennuspaikka on kooltaan rakennusjärjestyksen määräysten mukainen.

Muuta huomattavaa

Suunniteltu uusi rakennus sijoittuu lähelle vilkkaasti liikennöityä moottoritietä ja Somerontietä. Väyläviraston nettisivuilla on saatavissa moottoritien ympäristön melumallinnus vuodelta 2017. Melulaskenta perustuu melun leviämiseen 3D-maastomallissa, johon on mallinnettu melulähteet, rakennukset, melusteet ja maaston muodot sekä näiden akustiset ominaisuudet. Liikennemelulähteiden melupäästö määritetään liikennemäärien, ajonopeuksien sekä korjaustermien perusteella.

Uusi rakennuspaikka sijoittuu vyöhykkeelle, jonka päiväaikaisen äänitason on arvioitu sijoittuvan välille 55-60 dB. Suositusten mukaan melutason tulisi asuinalueiden ulkotiloissa olla päiväaikaan korkeintaan 55 dB(A). Yöaikaisen melutason tulisi olla vanhoilla asuinalueilla korkeintaan 50 dB ja uusilla korkeintaan 45 dB. Melumallinnuksen mukaan uuden rakennuspaikan yöaikainen melutaso vaihtelee 45-55 dB:n välillä. Suurimmalla osalla rakennuspaikasta melutaso on yöaikaan alarajan tuntumassa, mutta korkeimmalla kohdalla eli rakennuksen paikalla melutaso voi olla ylärajan tuntumassa.

Uuden omakotitalon sisätilojen osalta liikennemelu ei aiheuta ongelmia, koska nykyisten rakennusmateriaalien ja mm. ikkunoiden ääneneristävyys liikennemelua vastaan on hyvä. Pihatilojen osalta kannattaa rakennusvaiheessa kiinnittää huomiota siihen, että pihalle saadaan riittävästi melulta suojattua oleskelutilaa. Rakennuspaikan suuren koon ja metsäisen rinteiden ansiosta tähän on hyvät mahdollisuudet.

Liitteet

- Ympäristökartta
- Yleiskaavaote
- Asemapiirros
- Pääpiirustusluonnos

Oheisaineisto

- Alustavat suunnitelmat rakennuksen sijoittamisesta ja pihajärjestelyistä
- Maisemallinen tarkastelu

Kaupunkikehitysjohtaja:

Kaupunkikehityslautakunta katsoo, että haetulle rakentamiselle on edellä olevan perusteella olemassa maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaiset erityiset edellytykset. Kaupunkikehityslautakunta tekee myönteisen suunnittelutarveratkaisun omakotitalon rakentamiseksi kiinteistön 734-409-7-43 määräalalle.

Rakennuslupavaiheessa tulee selvittää mahdollisuus liittyä viemäriverkkoon. Rakennuksen jatkosuunnittelussa tulee ottaa huomioon alueellisen vastuumuseon lausunnossaan esille tuomat seikat. Rakennuslupakäsittelyn yhteydessä tulee pyytää lausunto kaavoittajalta.

Rakennuslupaa tulee hakea kahden vuoden kuluessa tämän päätöksen voimaantulosta.

Maksu suunnittelutarveratkaisusta on 580 euroa (kielteinen päätös 285 €) kaupunkikehityslautakunnan 8.10.2019 hyväksymän taksan mukaisesti. Lisäksi hakijalta peritään naapurien kuulemisen kustannuksina 75 €.

Päätös:

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.