

Suunnittelutarveratkaisu, Puotila 734-516-1-58

684/10.03.00.04/2021

Kaupunkikehityslautakunta 08.06.2021 § 134

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

Hakija, rakennushanke ja rakennuspaikka

██████ on hakenut suunnittelutarveratkaisua omakotitalon ja talousrakennuksen rakentamiseksi kiinteistölle 734-516-1-58. Kiinteistö sijaitsee Vässiläntien varressa noin 7,5 kilometrin päässä Salon keskustasta. Hälkön kirkonkylään on matkaa noin 2,8 kilometriä. Rakennuspaikan pinta-ala on 4 900 m². Rakennuspaikalle on tarkoitus rakentaa yksikerroksinen omakotitalo, joka on kerrosalaltaan 195 m². Rakennuksen päätyyn suunnitellun katetun terassin ala on 75 m². Talousrakennuksen kerrosala on 65 m².

Rakennuspaikka rajoittuu etelä- ja itäreunastaan asemakaavoitettuun alueeseen. Rakennuspaikan itäpuolella oleva metsäalue on osoitettu asemakaavassa lähivirkistysalueeksi (VL).

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 vaikutuksiltaan 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 734-516-1-58 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 kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeäksi alueeksi. Kyseessä on laaja aluekokonaisuus, joka pitää sisällään Uskelan- ja Halikonjokien jokilaaksot ja niiden väliin jäävää aluetta.

Maisema-alueita koskeva suunnittelumääräys:

"Maisema-arvojen tulee olla lähtökohtana alueelle laadittaville suunnitelmille ja toimenpiteille.

Suunnitelmien ja toimenpiteiden alueella tulee olla maiseman arvoja turvaavia ja edistäviä ja ottaa huomioon maiseman ja kulttuuriympäristön ominaispiirteet. Maisemaan vaikuttavien suunnitelmien ja hankkeiden (korkeiden rakennelmien) yhteydessä maisemavaikutukset tulee erikseen arvioida.

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

Osayleiskaava

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jota koskee vuonna 2002 hyväksytty Halikon keskustan osayleiskaava. Rakennuspaikka ympäristöineen on osoitettu osayleiskaavassa merkinnällä MU/s. Merkinnän sisältö kokonaisuudessaan: *"Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla ympäristö säilytetään. Alue on tarkoitettu maatalouskäyttöön. Alueella tulee kiinnittää huo-*

miota kulttuuri- ja luonnonmaiseman arvoihin ja ympäristönhoitoon. Rakennuspaikan on oltava vähintään 30 000 m². Rakentamisessa noudatetaan M-alueen suunnittelumääräyksiä.”

Maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M) koskeva suunnittelumääräys: ”Uudisrakentaminen tulee sijoittaa metsäisille alueille tai jo olevien tilakeskusten yhteyteen Uudisrakennuksen on sopeuduttava sekä oleviin rakennuksiin että luonnonympäristöön kokonsa, muotonsa, ulkomateriaaliensa ja väriensä sekä julkisivun jäsennyksen suhteen.”

Valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen raja-alue on osoitettu myös yleiskaavakartalla. Väsiläntien varteen on merkitty ohjeellinen ulkoilureitti.

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 kooltaan alle 6 000 m²:n rakennuspaikoilla enintään 15 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Osallisten kuuleminen

Hakija on hoitanut naapurien kuulemisen kiinteistöjen [REDACTED] osalta. Kiinteistön [REDACTED] omistajat [REDACTED] jättivät seuraavan huomautuksen: ”*Pidämme aluetta kulttuuri- ja maisemahistoriallisesti niin arvokkaana, ettei sille pidä rakentaa uudisrakennuksia.*”

Lisäksi kiinteistön [REDACTED] omistajat [REDACTED] jättivät huomautuksen, jossa he vastustivat rakentamista hakijan omistamalle kiinteistölle. Huomautuksessa tuotiin esiin alueen kulttuurihistoriallisesti merkittävä maisema ja maakuntakuntakaavan maisema-alueita koskevat suunnittelumääräykset. Muistuttajien mielestä uudisrakentaminen tälle alueelle olisi näiden suunnittelumääräysten vastaista. Toinen esiin tuotu seikka on, että lähialueen asukkaat ovat kulkeneet hakijan kiinteistön kautta metsään, joka on kaupungin omistamaa lähivirkistysaluetta. Kolmantena asiakokonaisuutena on tuotu esiin huoli muistuttajien perhekodin toimintaedellytysten vaarantumisesta uudisrakentamisen vuoksi. Huomautus on kokonaisuudessaan esityslistan liitteenä.

Muilla naapurikiinteistöjen omistajilla ei ollut huomautettavaa. Kaupunki omistaa kiinteistön 734-516-1-232, ja on siten yksi kuultavista naapureista. Kaupungilla ei ole naapurina huomautettavaa suunnittelutarvekartoituksesta.

Suunnittelutarveharkinta

Haitta asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle:

Kiinteistön 734-516-1-58 omistaja on hakenut alun perin asemakaavan laatimista omistamalleen alueelle. Kaava-anomusta käsitellään tässä lautakunnan kokouksessa omana asianaan, § 136. Kaavatyötä esitetään keskeytettäväksi. Asiaa on selostettu ja perusteltu tarkemmin edellä mainituksa asiakohdassa.

Halikon keskustan osayleiskaavassa oleva MU/s-merkintä koskee hyvin laajaa aluetta. Alue ulottuu Halikonlahdelta Märynummelle Halikonjokea myötäillen. Tällä alueella on toimivia maatiloja sekä niihin liittyviä laajoja peltoalueita. Osaleiskaavamerkinnän on tarkoitus varmistaa, että nämä pellot säilyvät yhtenäisinä ja maatalouskäytössä. Tähän tähtää myös se, että MU/s -merkinnällä osoitetuilla alueilla uuden rakennuspaikan on oltava vähintään 30 000 m².

Laajalla MU/s-alueella, taajaman liepeillä on sellaisia osa-alueita, joilla on pelkästään asumista. Osa näistä rakennuspaikoista on todennäköisesti aiemmin toiminut maatalon talouskeskuksena, mutta osa on alun perinkin muodostettu lähinnä asuinpaikaksi. Hakijan omistama kiinteistö yhdessä muiden Vässiläntien itäpuolella sijaitsevien naapurikiinteistöjen kanssa muodostaa edellä kuvatun kaltaisen osa-alueen. Tiiviimmin rakennetun taajaman ja maaseudun väliin jää väljästi rakennettu kylämäinen asutus.

Hakijan kiinteistö on merkitty kiinteistörekisteriin vuonna 1947. Kiinteistön ensimmäiset omistajat ovat vuonna 1945 ostaneet määräalan Puotilan kantatalon maista. Samassa lohkomistoimituksessa on erotettu myös kaksi muuta Puotilan kantatalosta ostettua määräalaa. Toisesta määräalasta muodostettiin hakijan kiinteistön pohjoispuolella sijaitseva lähin naapurikiinteistö ja toisesta yksi Vässiläntien alkupäässä sijaitsevista kiinteistöistä. Hakijan kiinteistö on säilynyt tähän saakka rakentamattomana, kahdelle muulle on rakennettu 1940- ja 1950-luvuilla.

Myös etelänpuoleinen naapurikiinteistö on lohkottu 1940-luvun lopulla Puotilan kantatalosta; todennäköisesti kyseessä on ns. pika-asutustila. Kaksi muuta hakijan kiinteistön pohjoispuolella sijaitsevaa kiinteistöä on merkitty kiinteistörekisteriin vuonna 1955. Nekin on lohkottu Puotilan kantatilasta. Lohkominen on tapahtunut vuosina 1952-1954 maanhankintalain perusteella. Samassa lohkomistoimituksessa on erotettu muistakin suurista maataloista useita pientiloja sekä asuinrakennuspaikkoja Karjalasta tulleille evakoille.

Hakijan kiinteistö on kooltaan omakotitalon rakennuspaikaksi suuri, mutta toisaalta kuitenkin niin pieni, että sen soveltuvuus osayleiskaavassa osoitettuun käyttötarkoitukseen on huono. Naapurien huomautuksessa on kerrottu, että lähellä sijaitsevan maatalon omistaja on viljellyt myös tätä pientä peltoaluetta ennen kuin kiinteistön 734-516-1-58 edellinen omistaja möi sen hakijalle. Alue on siis ollut maatalouskäytössä osana suurempaa kokonaisuutta.

Kiinteistön nykyisiä käyttömahdollisuuksia arvioitaessa on syytä ottaa huomioon myös edellä kuvattu kiinteistönmuodostuksen historia. Hakijan aiko-

muksena on rakentaa kiinteistölle, joka on pitkään ollut olemassa itsenäisenä kiinteistörekisteriin merkittynä tilana. Muut samaan aikaan muodostetut kiinteistöt ovat asuinrakennuspaikkoja. Hakijan kiinteistöllekin olisi voitu jo alun perin rakentaa, joten siinä mielessä kiinteistöä voidaan pitää vanhana rakennuspaikkana.

Edellä kerrotun perusteella voidaan todeta, että osayleiskaavassa osoitustusta aluevarausmerkinnästä ja rakennuspaikan vähimmäiskokoa koskevasta vaatimuksesta voidaan poiketa. Rakennushanke ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle eikä alueiden käytön muulle järjestämiselle.

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

Hakijan kiinteistön poikki kulkee vesijohto. Se on nykyisin kaupungin omistama, mutta alun perin vesijohdon ovat rakentaneet alueen maanomistajat. Hakijan rakennukset on tarkoitus liittää kaupungin vesijohtoon. Kaupungin viemäriverkko ulottuu noin puolen kilometrin päähän rakennuspaikasta. Viemäri on rakennettu valmiiksi Maiturinkujan päässä sijaitseville kaupungin uusille pientalojen rakennuspaikoille saakka. Kaupungilla on olemassa suunnitelma vesihuoltoverkoston jatkamisesta Vässiläntien ja Tomanterintien risteykseen saakka, mutta toistaiseksi suunnitelman toteutus ei ole edennyt.

Liitteenä olevan asemapiirroksen mukaan vesijohto on tarkoitus siirtää rakennuksen tieltä Vässiläntien varteen. Jätevesien käsittelyä varten rakennuspaikalle sijoitetaan biologis-kemiallinen panospuhdistamo. Puhdistamon sijoituksessa on otettu huomioon, että rakennuspaikka on myöhemmin mahdollista liittää kaupungin viemäriverkkoon, jos sellainen alueelle rakennetaan.

Rakennuspaikalle on olemassa valmis tieyhteys Vässilän yksityistietä pitkin. Lähimmät linja-autopysäkit ovat Tomanterintien ja Vanhan Turuntien risteyksessä, jonne on matkaa rakennuspaikalta vajaa puoli kilometriä. Vanhaa Turuntietä pitkin kulkee kaksi paikallisliikenteen linjoista. Toinen niistä kulkee linja-autoasemalta Hajalaan ja toinen liikenen ja Vartsalan kautta Kokkilaan.

Lähimpään alakouluun ja päiväkotiin, jotka sijaitsevat vierekkäin Mustamäentien varressa Halikon asemanseudulla, on rakennuspaikalta matkaa noin 1,4 kilometriä. Lähin yläkoulu sekä päivittäistavarakauppa ovat Halikon kirkonkylässä noin 2,8 kilometrin päässä. Suurimman osan rakennuspaikan ja alakoulun välisestä matkasta pääsee kulkemaan kevyen liikenteen väylää pitkin. Kevyen liikenteen väylä alkaa Vanhan Turuntien risteyksestä ja jatkuu etelään koululle saakka. Vanhan Turuntien varressa on kevyen liikenteen väylä myös Halikon kirkonkylän suuntaan.

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:

Naapurien huomautuksissa on vastustettu uudisrakentamista kulttuuri- ja maisemahistoriallisin perustein. Edellä on jo käsitelty MU/s -alueita koskevaa osayleiskaavan määräystä ja kyseisellä merkinnällä osoitettujen alueiden laajuutta. Uskelan- ja Halikonjoen jokilaaksojen ja niitä ympäröivien alueiden muodostama valtakunnallisesti arvokas maisema-alue on vielä laajempi kokonaisuus. Se ulottuu Perttelin Iso-Hiidestä Hajalaan ja Vaskiolta Merikulmalle. Entisen Halikon kunnan alueella tämän aluerajauksen sisään jää maaseutumaisien alueiden lisäksi myös taajamia tai niiden osia. Esimerkiksi koko liliken alue ja Vaskion taajama kuuluvat maisema-alueeseen kuten myös osa asemanseudun asuin- ja teollisuusalueesta sekä osa kirkonkylän alueesta.

Nykyiset arvokkaat maisema-alueet on valittu valtioneuvoston periaatepäätöksellä vuonna 1995. Parhaillaan on käynnissä valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitysinventointi, jonka ensimmäinen vaihe toteutettiin maakunnallisesti ELY-keskusten johdolla vuosina 2010-2015. Maisema-alueet on otettava huomioon alueiden käytössä ja ne on mm. merkittävä maakuntakaavoihin, kuten liitteenä olevassa huomautuksessa-kin on todettu. Maakuntakaavoista maisema-alueiden merkinnät välittyvät kuntatason kaavoihin.

Maakuntakaavassa olevan maisema-alueen koskevan suunnittelumääräyksen sisältö on kerrottu edellä. Suunnittelumääräystä on käsitelty myös naapurien huomautuksessa. Naapurien mukaan uudisrakentaminen hakijan kiinteistölle on näiden suunnittelumääräysten vastaista. Maisema-alueiden määrittelyllä on tarkoitus turvata nimenomaan edustavien ja elinvoimaisten maaseutumaisemien säilyminen. Laajat yhtenäiset peltoalueet, joiden säilymistä on tavoiteltu osayleiskaavan käyttötarkoituksella MU/s ja maisema-alueita koskevilla määräyksillä, sijaitsevat Vässäiläntien länsipuolella sekä pohjoisessa Halikonjoen varressa. Hakijan kiinteistö jää maantien ja metsän väliin ja lisäksi sen molemmilla puolilla on asutusta. Näiltä osin suunniteltu rakentaminen täyttää maisema-alueita koskevan suunnittelumääräyksen, jonka mukaan rakentamisen tulee kohdistua aukeamien reunoille olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen.

Naapurien huomautuksessa on kerrottu, että lähialueen asukkaat ovat kulkeneet hakijan kiinteistön kautta metsään. Toisaalta on kuitenkin mainittu, että alue on ollut viljelykäytössä eli ainakaan kasvukaudella ei ole ollut mahdollista kulkea alueen poikki. Esityslistan oheisaineistona on ote ajantasa-asemakaavasta. Härkhäan asemakaava on laadittu niin, että rakennuspaikat rajoittuvat lähivirkistysalueeksi merkittyyn metsään. Lisäksi Mörölingintien ja Tavastintien varsilla sijaitsevien rakennuspaikkojen väliin on jätetty viherkaistaleita, joita pitkin pääsee metsään. Myös Puotilantieltä on yhteys metsäalueelle.

Vässäiläntien alkupään olemassa olevan asutuksen täydennykseksi kaavassa on osoitettu muutamia uusia omakotitalojen rakennuspaikkoja. Nämä kaupungin omistamat rakennuspaikat Latauksenkujan ja Maiturinkujan varsilla ovat edelleen rakentamatta. Tämän kevään aikana osa Maiturinkujan

rakennuspaikkoja on varattu. Kummankin tien päästä on jatkossakin mahdollista päästä metsään, kuten oheinen asemakaavaote osoittaa.

Härkhaan asemakaava-alueella asukkaiden virkistystarpeet ja kulkuyhteydet metsäalueelle on turvattu asemakaavamerkintöjen ja -määräysten avulla. Myös huomautuksen jättäneiden naapurien pihoilta on lyhyt matka metsään muutakin kautta kuin hakijan kiinteistön poikki.

Asemakaavapäällikkö ja kaavoitusinsinööri ovat käyneet tutustumassa suunniteltuun rakennuspaikkaan. Maastokäynnin ja hakijan tähän mennessä esittämien suunnitelmien perusteella voidaan todeta, että rakentaminen on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista. Rakennuksen sopivuutta ympäristöön arvioidaan myös rakennuslupa-vaiheessa. Arviointiin osallistuvat sekä rakennusvalvonta että kaavoittaja.

Muuta huomattavaa

Kolmantena asiakokonaisuutena naapurien huomautuksessa on tuotu esiin huoli perhekodin toimintaedellytyksistä jatkossa. Hakija on tietoinen siitä, että naapurissa on perhekoti. Hän on ottanut asian huomioon rakennustensa sijoittamisessa rakennuspaikalle sekä siinä, miten Vässiläntieltä kuljetaan rakennuspaikalle. Pihatie on sijoitettu rakennuspaikan eteläosaan. Rakennusten sijoittelulla on saatu etäisyyttä hakijan ja naapurien asuinrakennusten välille. Hakijan asuinrakennus sijaitsee noin 50 metrin päässä naapurien asuinrakennuksesta. Vertailun vuoksi voidaan todeta, että perhekotina toimivan asuinrakennuksen ja sen luoteispuolella sijaitsevan lähimmän asuinrakennuksen välinen etäisyys on 75 metriä.

Hakijan oleskelupiha avautuu etelään suuntaan ja rakennusten sijoittelulla on saatu näkösuojaa pohjoispuolen naapuriin päin. Hakijan ja naapureiden rakennuspaikat ovat omakotitalojen rakennuspaikoiksi suuria, joten alue säilyy edelleen väljänä ja rauhallisena. Näkymä huomautuksen jättäneiden naapurien pihalta etelän suuntaan luonnollisesti muuttuu, mutta näkymät molempien huomautuksen esittäneiden naapurien pihoilta laajempien peltoalueiden suuntaan säilyvät ennallaan.

Rakentamisen merkittävyys ja ympäristövaikutukset:

Yhden omakotitalon ja talousrakennuksen rakentaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Liitteet

- Ympäristökartta
- Osayleiskaavaote
- Asemapiirros
- Naapurin huomautus

Oheisaineisto

- Ote ajantasa-asemakaavasta

Kaupunkikehitysjohtaja:

Kaupunkikehityslautakunta katsoo, että haetulle rakentamiselle on edellä olevan perusteella olemassa maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaiset erityiset edellytykset. Edellytykset poiketa osayleiskaavan aluevarausmerkinnästä ja rakennuspaikan vähimmäiskokoa koskevasta määräyksestä ovat myös olemassa. Kaupunkikehityslautakunta tekee myönteisen suunnittelutarveratkaisun omakotitalon ja talousrakennuksen rakentamiseksi kiinteistölle 734-516-1-58.

Hakijan tulee sopia kiinteistöllä olevan vesijohdon siirtämisestä Liikelaitos Salon Veden kanssa. Vesijohdon siirtokustannuksista vastaan kiinteistön omistaja.

Rakennuslupaa tulee hakea kahden vuoden kuluessa tämän päätöksen voimaantulosta. Rakennuslupakäsittelyn yhteydessä tulee pyytää kaavoitajalta lausunto rakennuspiirustuksista.

Maksu suunnittelutarveratkaisusta on 580 euroa (kielteinen päätös 285 €) kaupunkikehityslautakunnan 8.10.2019 hyväksymän taksan mukaisesti.

Päätös:

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.