

Suunnittelutarveratkaisu, Märynummi 734-440-1-72

2056/10.03.00.04/2021

Kaupunkikehityslautakunta 08.06.2021 § 135

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

Hakija, rakennushanke ja rakennuspaikka

■■■■■■■■■■ ovat hakeneet suunnittelutarveratkaisua omakotitalon ja talousrakennuksen rakentamiseksi kiinteistön 734-440-1-72 määräalalle. Rakennuspaikka sijaitsee Sipiläntien varressa Märynummella. Rakennuspaikka on noin yhdeksän kilometrin päässä Salon keskustasta. Halikon kirkonkylään on matkaa noin 5,5 kilometriä. Rakennuspaikan pinta-ala on noin 3 064 m². Rakennuspaikka rajoittuu eteläreunastaan asemakaavoitettuun taajama-alueeseen.

Rakennuspaikalle on tarkoitus rakentaa omakotitalo ja erillinen talousrakennus. Omakotitalon kerrosalaksi on ilmoitettu 240 m² ja talousrakennuksen 50 m².

Kiinteistö 734-440-1-72 on kooltaan 10 040 m². Kiinteistöllä sijaitsee entuudestaan vuonna 2001 rakennettu omakotitalo ja talousrakennus, joiden yhteenlaskettu kerrosala on 335 m².

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 turvaamisesta.

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

Rakennuspaikan 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 taajamatoimintojen alueeksi (A).

Määräyksen sisältö kokonaisuudessaan:

”Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet.

Sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia, pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita.

Suunnittelumääräys: Alueen kehittämistä tulee edistää johdonmukaisella suunnittelulla ja kaavoituksella olevaa yhdyskuntarakennetta täydentäen.

Alueen maankäytön kehittämisen, liikenteellisten ratkaisujen ja palvelujen yhteensovittamisen tulee olla taajamakuvaan eheyttävää ja taajamakuvalliset ominaispiirteet huomioivaa.”

Rakennuspaikka sijaitsee pohjavesialueella.

Osayleiskaava

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jota koskee vuonna 2002 hyväksytty Halikon keskustan osayleiskaava. Rakennuspaikka on osoitettu osayleiskaavassa merkinnällä AP. Merkinnän sisältö kokonaisuudessaan: *”Pientalovaltainen asuntoalue. Asuntoalue, jossa asuminen sijoittuu rivi- ja omakotitaloihin.”*

Myös yleiskaavakartalla on osoitettu vedenhankinnalle tärkeän pohjavesialueen raja. Sipiläntien 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 kool-

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

Hakemuksen kohteena oleva määräala ei täytä rakennusjärjestyksen määrystä, joka koskee rakennuspaikan vähimmäiskokoa.

Osallisten kuuleminen

Hakija on hoitanut naapurien kuulemisen kiinteistöjen [REDACTED] osalta. Naapurikiinteistöjen omistajilla ei ollut huomautettavaa rakennushankkeesta.

Suunnittelutarveharkinta

Haitta asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle:

Kiinteistö 734-440-1-72 on merkitty kiinteistörekisteriin 24.4.2001. Kiinteistön omistajat hakivat ensimmäisen kerran suunnittelutarveratkaisua 17.5.2000. Siinä vaiheessa he omistivat määräalan kiinteistöstä 73-513-1-68. Mainitun kiinteistön nykyinen tunnus on 734-440-1-73. Halikon kunnan ympäristö- ja rakennuslautakunta teki kielteisen päätöksen, koska maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaiset rakennusluvan myöntämisen edellytykset eivät täyttyneet.

Päätöstä perusteltiin mm. näin: *"Hanke aiheuttaa haittaa kaavoitukselle ja yhdyskuntakehitykselle, koska rakennuspaikka sijaitsee käytännössä aivan kaava-alueen vieressä. Pitkällä aikavälillä on mahdollista, että Märynummen taajama kasvaa pohjoiseen, nyt kysymyksessä olevalle alueelle."*

Kunnassa oli tuolloin käynnissä keskustan osayleiskaavan laatiminen. Osayleiskaavaehdotuksessa, joka oli päivätty 17.12.1999, alue oli varattu maa- ja metsätalousalueeksi (M).

Hakijat valittivat päätöksestä Turun hallinto-oikeuteen, mutta peruivat myöhemmin valituksensa ja jättivät uuden suunnittelutarvehakemuksen vuoden 2001 alussa. Ympäristö- ja rakennuslautakunta pyysi hakemuksen johdosta lausunnon kunnanhallitukselta.

Vuoden 2000 aikana kunnanhallitus oli päättänyt laadituttaa pitkän aikavälin ennusteen Märynummen taajaman laajenemisesta pohjoisen suuntaan. Tavoitteena oli selvittää, voidaanko Sipiläntien pohjoispuolelle rakentaa omakotitaloja isoille tonteille ja millä edellytyksillä. Selvitystä tehtiin osana käynnissä ollutta osayleiskaavatyötä. Selvityksen perusteella päädyttiin jatkamaan osayleiskaavassa olevaa pientalovaltaisen asuntoalueen varausta (AP) kapeahkona kaistaleena Sipiläntien varteen lähes Vaskiontielle saakka.

Kunnanhallituksen lausunto 26.2.2021: *"Pyydettyä lausuntona ympäristö- ja rakennuslautakunnalle todetaan, että [REDACTED] 19.1.2001 päivätyn hakemuksen mukainen rakentaminen ei haittaa Märynummen taajaman suunnitelmallista kehittämistä ja rakentamista. Suunnittelutarveratkaisun pohjalta nyt mahdollisesti toteutettava omakotitalo talousraken-*

nuksineen muodostaa osan keskustan osayleiskaavaehdotuksessa Sipiläntien pohjoispuolelle osoitetusta pientaloalueesta. Osayleiskaavassa esitetty alue on mahdollista toteuttaa kokonaisuudessaan suurehkoja rakennuspaikkoja, koska niistä näyttää olevan jatkuvasti kysyntää. Alueen jatkorakentaminen vaatii kuitenkin asemakaavan laatimisen. Kyseinen alue on kokonaisuudessaan yksityishenkilön omistuksessa, joten suunnittelun käynnistäminen vaatii myös kaavoitussopimuksen kunnan ja maanomistajan välille.

Kunnanhallitus puoltaa nyt esillä olevan suunnittelutarvehakemuksen myönteistä ratkaisua.”

Ympäristö- ja rakennuslauta lautakunta teki 28.2.2001 myönteisen suunnittelutarveratkaisun.

Seuraavana vuonna kiinteistön 734-440-1-72 itäpuolella sijaitsevalle noin hehtaarin suuruiselle määräalalle haettiin suunnittelutarveratkaisua. Kunnanhallitus oli päättänyt 21.1.2002 käynnistää Halikon sairaalan aluetta koskevan asemakaavan muutoksen ja ottaa myös Sipiläntien pohjoispuolisen alueen mukaan kaava-alueeseen. Tämän vuoksi ympäristö- ja rakennuslauta joutui pohtimaan, voidaanko haettua suunnittelutarveratkaisua myöntää. Alueen omistajaa ja kaavoittajaa kuultuaan ympäristö- ja rakennuslauta teki myönteisen päätöksen 20.3.2002. Kyseinen määräala lohkottiin myöhemmin ja merkittiin kiinteistörekisteriin tammi-kuussa 2003. Nykyinen kiinteistötunnus on [REDACTED] Kiinteistölle on rakennettu omakotitalo ja talousrakennus.

Hakijoiden kiinteistö ja yllä mainittu naapurikiinteistö on erotettu samasta kantatilasta. Vuonna 2012 tästä kantatilasta on lohkottu vielä edellisten naapurina oleva kiinteistö [REDACTED], joka on kooltaan noin 1,2 hehtaaria. Tämä kiinteistö on rakentamaton. Samasta kantatilasta on siis jo muodostettu kaksi uutta rakennuspaikkaa suunnittelutarveratkaisujen kautta. Nyt toisesta haluttaisiin vielä muodostaa yksi uusi rakennuspaikka. Maanomistajien tasapuolisen kohtelun näkökulmasta ei ole perusteltua sallia sitä, että yhdestä kantatilasta voitaisiin muodostaa enempää uusia rakennuspaikkoja ilman laajempaa asemakaavallista tarkastelua.

Hakijoiden omistamalle kiinteistölle sekä muiden naapurikiinteistöjen alueelle voitaisiin osayleiskaavan ohjaamana laatia asemakaava uusia pientalojen rakennuspaikkoja varten. Maanomistajilla on mahdollisuus tehdä kaava-anomus ja kaupunki voi harkintansa mukaisesti käynnistää kaavatyön. Koska kyse on yksityisten omistamasta maasta, kaupunki varautuu maapoliittisen ohjelman mukaisesti siihen, että maanomistajien kanssa tehtäisiin ensin käynnistämissopimus ja myöhemmin kaavoitustyön aikana maankäyttösopimus. Yksittäisiin suunnittelutarveratkaisuihin on syytä suhtautua kielteisesti, koska rakentaminen tälle alueelle haittaa mahdollista tulevaa asemakaavoitusta.

Edellä mainittu Halikon sairaalan aluetta koskeva asemakaavan muutos ei edennyt Halikon kunnan aikana. Nyt kaavatyö on kuitenkin aloitettu uudelleen. Salon kaupunginhallitus päätti käynnistää sairaala-alueen koskevan kaavamutoksen vuonna 2020. Sairaanhoidopiirin ja kaupungin välinen kaavoituksen käynnistämissopimus hyväksyttiin syksyllä 2020. Kaavatyö

on aloitusvaiheessa. Kaavamuutosalueeseen kuuluu myös Sipiläntien katu-
aluetta. Koska kokoojakadun luonteinen Sipiläntie on nykyisin kapea eikä
sen varressa ole erillistä kevyen liikenteen väylää, kaavatyön kuluessa on
syytä varautua katualueen leventämiseen.

Edellä kerrotun perusteella voidaan todeta, että rakennushanke aiheuttaa
haittaa asemakaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle.

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

Hakijoiden omistama kiinteistö sijaitsee taajama-alueen reunalla. Kaupun-
gin vesijohto ja jätevesiviemäri on rakennettu Sipiläntien varteen, joten uusi
rakennuspaikka olisi mahdollista liittää vesihuoltoverkkoon. Rakennuspai-
kalle on olemassa valmis tieyhteys Sipiläntietä pitkin. Yksi paikallisliiken-
teen linjoista kulkee Vaskiontietä pitkin linja-autoasemalta Halikon kirkon-
kylän kautta Vaskiolle. Kevyen liikenteen yhteydet kirkonkylän ja keskus-
taajaman suuntaan ovat hyvät. Lähimpään alakouluun ja päiväkotiin sekä
päivittäistavarakauppaan on matkaa vajaa kilometri.

Hakijan hanketta voidaan pitää sopivana yhdyskuntateknisten verkostojen
ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen
saavutettavuuden kannalta. Rakentamismahdollisuus tulee kuitenkin tutkia
asemakaavoituksella.

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

Puuverhoillun omakotitalon ja siihen liittyvän talousrakennuksen rakenta-
mista metsäiselle alueelle olemassa olevan pientaloalueen viereen voidaan
pitää maisemaan sopivana. Rakennuspaikalla ei ole tiedossa olevia luon-
non- tai kulttuuriympäristön arvoja. Rakentaminen ei todennäköisesti hait-
taisi virkistystarpeiden turvaamista. Jatkossa on kuitenkin syytä varmistaa,
että Sipiläntieltä säilyy yhteys sen pohjoispuolella sijaitsevalle metsäalueel-
le.

Liitteet

- Ympäristökartta
- Osayleiskaavaote
- Asemapiirros

Kaupunkikehitysjohtaja:

Kaupunkikehityslautakunta katsoo, että haetulle rakentamiselle ei edellä
olevan perusteella ole olemassa maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mu-
kaisia erityisiä edellytyksiä. Kaupunkikehityslautakunta tekee kielteisen
suunnittelutarveratkaisun omakotitalon ja talousrakennuksen rakentami-
sesta kiinteistön 734-440-1-72 määräalalle.

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

Päätös:

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.