

Suunnittelutarveratkaisuhakemus 20-59-SUU

134/10.03.00/2020

Ympltk § 29

██████████ ovat hakeneet suunnittelutarveratkaisua asuinrakennuksen (250 m²) ja siihen liittyvän talousrakennuksen (250 m²) rakentamiseen määräalalle kiinteistöstä 051-413-10-65 (Nikusilta).

Asemapiirroksen mukaan rakennuspaikaksi suunnitellun määräalan koko on n. 8394 m². Määräala ei rajoitu rantaan, vaan rajautuu Nikusillan tien pohjoispuolelle metsän reunaan.

Hakijan perustelut

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että asuinrakennus tulee olemaan maatalousyhtymän toisen osakkaan asunto. Toinen yhtymän osakas jää nykyiseen tilakeskukseen, joka on n. 300 m² etäisyydellä rakennettavasta talosta.

Kuuleminen

Naapurit on kuultu hakijan toimesta. Naapureilla ei ole hankkeesta huomauttamista.

Suunnittelutarve MRL 16 §

Suunnittelutarvealueella tarkoitetaan aluetta, jonka käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen taikka vapaa-alueiden järjestämiseen.

Suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä sovelletaan myös sellaiseen rakentamiseen, joka ympäristövaikutusten merkittävyyden vuoksi edellyttää tavanomaista lupamenettelyä laajempaa harkintaa.

Kaavallinen tilanne/rakennusjärjestys

Alueella ei ole voimassa olevaa oikeusvaikutteista kaavaa. Satakunnan vaihemaakuntakaava 2 (hyväksytty 17.5.2019) hanke sijoittuu maakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön (Lapinjoen kulttuurimaisema), jonka suunnittelumääräyksessä todetaan muun ohella, että alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon alueen kokonaisuus, erityispiirteet ja ominaisuus siten, että edistetään niihin liittyvien arvojen säilymistä ja kehittämistä mukaan lukien avoimet viljelyalueet.

Rakennusjärjestyksen 4 a § mukaan rakennusten sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus säilyy mahdollisimman hyvin.

Avoimelle peltoalueelle rakennettaessa rakennukset tulee sijoittaa mahdollisuuksien mukaan olemassa olevien pihapiirien yhteyteen, pellon reunaan tai metsäsaarekkeeseen.

Rakentamisessa on mahdollisuuksien mukaan säästettävä arvokkaita kasvillisuuden reunavyöhykkeitä, pellon ja metsän rajalla kasvavaa puustoa sekä luonnon merkittäviä kauneusarvoja ja erikoisia luonnonesiintymiä kuten siirtolohkareita, avokallioita, kauniita tai suuria yksittäispuita, jne.

Lausunnot

Hankkeesta on pyydetty lausunnot kaavoittajalta sekä kaavoitusviranomaiselta. Molemmat puoltavat hanketta. Kaavoittajan laatiman selvityksen mukaan kantatilalla on rakennusoikeutta.

Rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella MRL 137 §

Sen lisäksi, mitä rakennusluvan edellytyksistä muutoin säädetään, rakennusluvan myöntäminen 16 §:ssä tarkoitetulla suunnittelutarvealueella, jolle ei ole hyväksytty asemakaavaa, edellyttää, että 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.

Suunniteltu rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Suunniteltu rakentaminen on haja-asutusluonteista ja täydentää olemassa olevaa asutusta. Rakentaminen sijoittuu pellon taakse metsän reunaan, eikä näin ollen tukeudu vesistöön.

Rakentaminen on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saatavuuden kannalta. Rakennuspaikalle on tieyhteys ja peltoalueella kulkee kunnan vesijohto- ja viemäriverkosto, johon on mahdollista liittyä.

Rakentaminen on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista, kun rakentaminen sijoittuu metsänreunaan ja pellon ja metsänreunan väliin jää suojaavaa puustoa.

Näillä edellytyksillä hanke täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaiset erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella.

Lisätiedot:
vs. johtava rakennustarkastaja
Tiina Lattu
p. 044 431 2709
tiina.lattu@eurajoki.fi

Päätösehdotus:

Ympäristölautakunta puoltaa suunnittelutarveratkaisuhakemusta. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on maakuntakaavan suunnittelumääräysten mukaisesti otettava huomioon alueen kokonaisuus, erityispiirteet ja ominaisluonne siten, että edistetään niihin liittyvien arvojen säilymistä ja kehittämistä mukaan lukien avoimet viljelyalueet.

Rakentaminen tulee sijoittaa metsänreunaan ja pellon ja metsän rajalla kasvavaa puustoa tulee säilyttää.

Suunnittelutarveratkaisun voimassaoloaika on kaksi (2) vuotta.

Ennen rakennustoimenpiteisiin ryhtymistä on haettava rakennuslupa ja esitettävä tässä yhteydessä todistus päätöksen lainvoimaisuudesta.

Perustelut

Rakentaminen sijoittuu pellon taakse metsän reunaan alueelle, jossa ei ole loma-asutusta eikä myöskään paineita sille. Rakennuspaikan aluetta ei mielletä rantaan kuuluvaksi alueeksi, eikä rakentamisen näin ollen katsota olevan vesistöön tukeutuvaa. Haettu rakentaminen ei myöskään ole loma-asumisen rakentamista.

Rakentaminen ei aiheuta haittaa alueiden käytön järjestämiselle eikä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen. Rakennuspaikka rajoittuu Nikusillantiehen ja täydentää olevaa rakennuskantaa.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 16 §, 137 §

Rakennusjärjestys 4a §

Suunnittelutarveratkaisusta päättää kunnanhallitus (Eurajoen kunnan hallintosäntö 22 §)

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.
