

Suunnittelutarveratkaisuhakemus 20-107-SUU

208/10.03.00/2020

Ympltk § 50

Hakija: [REDACTED]Rakennuspaikka:

määräala kiinteistöstä 051-421-3-40 (hakemuksen mukaan määräalan koko ~12 000m²). Ei rajaudu rantaan.

Hanke:

asuinrakennuksen (~200 k-m²) ja siihen liittyvän talousrakennuksen (~100 k-m² autotalli/varasto) rakentaminen ilman asema- tai yleiskaavaa

Hakemus:

Suunniteltu rakennuspaikka sijoittuu alueelle, jossa ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Maakuntakaavassa kohde on palvelukylän (at) alueella. Aluetta koskevan suunnittelumääräyksen mukaan: ”Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on tuettava asumisen ohella alueen luonteeseen soveltuvan elinkeinotoiminnan sijoittumista, parannettava kylän elinvoimaisuuden edellytyksiä, varmistettava kylien liikenneyhteydet päätieverkkoon ja selvitettävä yhteisen vesihuollon toteuttamismahdollisuudet.

Täydennysrakentamisessa on hyödynnettävä ensisijaisesti olemassa olevaa infrastruktuuria. Täydennysrakentamista ja muuta alueiden käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet.”

Lisäksi Satakunnan vaihemaakuntakaava 2:ssa hanke sijoittuu maakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön Rikantilan kylän kulttuurimaiseman alueelle. Kyseisen alueen suunnittelumääräyksen mukaan: ”Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon alueen kokonaisuus, erityispiirteet ja ominaisluonne siten, että edistetään niihin liittyvien arvojen säilymistä ja kehittämistä mukaan lukien avoimet viljelyalueet. Kaikista aluetta tai kohdetta koskevista suunnitelmista ja hankkeista, jotka oleellisesti muuttavat vallitsevia olosuhteita, tulee museoviranomaiselle varata mahdollisuus lausunnon antamiseen. Kohteen ja siihen olennaisesti kuuluvan lähiympäristön suunnittelussa on otettava huomioon kohteen kulttuuri-, maisema-, luonto- ja ympäristöarvot sekä huolehdittava, ettei toimenpiteillä ja hankkeilla vaaranneta tai heikennetä edellä mainittujen arvojen säilymistä.”

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.

Rakennettaessa metsään tulee rakennukset sijoittaa mahdollisuuksien mukaan olemassa olevan tien varteen siten, että edistetään metsäalueiden säilymistä rakentamattomina.

Rakennettaessa avoimeen maastoon tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennuksen korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja värikykyyn.

Uudis- ja täydennysrakentamisen yhteydessä tulee pyrkiä korjaamaan rakentamisessa syntyneet tai aikaisemmat vauriot rakennuspaikalla. Tarvittaessa rakennuspaikka tulee liittää ympäröivään maisemaan esimerkiksi sopivin istutuksin.

Hakijoiden perustelut:

Hakijat perustelevat hakemustaan sillä, että he arvioivat hankkeen vaikutusten olevan myönteisiä kyläyhteisön elinvoimaisuuden ja kyläperinteen arvojen säilyttämisen kannalta sekä maakuntakaavan ohjausvaikutusten kannalta, sillä se täydentää olevaa kylärakennetta. Maisemallinen vaikutus on hakijoiden mukaan pieni rakennusten sijoittumisen myötä. Rakennettavalla määrälalla hakijat kertovat pyrkivänsä huomioimaan alueen luonnonmukaisuuden säilyttäminen siltä osin kuin se rakennettavien rakennusten ja tieyhteyksien kannalta on mahdollista.

Kuuleminen:

Naapurit on kuultu hakijan toimesta. Naapureilla ei ole hankkeesta huomauttamista. Varsinais-Suomen ELY-keskuksen liikenne- ja infrastruktuurin vastuualue toteaa kuitenkin naapurinkuulemisen yhteydessä, että uuteen esitettyyn liittymään maantielle tulee kuitenkin hakea lupaa Pirkanmaan ELY-keskukselta (tierekisteriosoite on noin 12775/1/5015 oikealla) ja että asemapiirroksesta puuttuu haettavasta liittymäpaikasta noin 70 metriä etelämpänä oleva ko. kiinteistön nykyinen liittymä.

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.

Lausunnot:

Satakunnan museo toteaa 18.8.2020 lausunnossaan, ettei sillä ole toimialansa puitteissa huomautettavaa rakennushankkeesta asiakohdassa mainitulle määräalalle. Lisäksi lausunnossa todetaan: ”Rakennuspaikka sijaitsee kylläkin Rikantilan maakunnallisesti merkittävässä kulttuuriympäristössä, mutta ennestään rakentamattomalla paikalla, metsäisessä ympäristössä, jossa rakennukset eivät tule näkymään kulttuurimaisemaan laajemmin, eikä rakentamisella siten voida katsoa olevan vaikutuksia kulttuurimaiseman arvoihin.”

ELY-keskus ottaa kantaa lausunnossaan 1.9.2020 seuraavasti: ”ELY-keskuksen näkemyksen mukaan hankkeen sijoituksessa metsäiseen ympäristöön, ei hankkeella ole heikentävää vaikutusta kulttuuriympäristön arvoihin, mikäli rakennushanke toteutetaan perinteisin materiaalein ja värein ja alueen luonnonmukaisuutta säilytetään hakemuksen mukaisesti.

Luonnonsuojelun osalta ei ELY-keskuksella ole huomautettavaa. ELY-keskus toteaa lisäksi, että kunnan tulee hakemusta käsitellessään ottaa huomioon myös muut suunnittelutarvealueen MRL 137§:n mukaiset rakennusluvan erityiset edellytykset.”

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 edesauttaa kylän kyläyhteisön elinvoimaisuutta ja kyläperinteen arvojen säilymistä luomalla alueelle rakennuskantaan kerroksellisuutta muodostuvan rakennuspaikan uuden rakennuskokonaisuuden myötä. Rakentaminen sijoittuu metsäiselle alueelle eikä se näin ollen vaikuta negatiivisesti kulttuuriympäristöön. Hakijat ovat hakemuksessaan kertoneet tieyhteyden rakennettavalle määräalalle olevan suunniteltu muodostettavan Rikantieltä paikasta, josta on hyvä näkyvyys molempiin suuntiin. Lisäksi hakijat kertovat, että ”Tieliittymälupaa haetaan ELY-keskukselta

suunnittelutarveratkaisun jälkeen. Tieyhteydessä Rikantieltä rakennuspaikalle hyödynnetään vanhoja tontilla olevia metsäteitä/peltopohjia. Vesihuolto järjestetään liittymällä kunnalliseen vesijohtoverkkoon, joka kulkee määräalan lounais-/eteläpuolella. Kunnallista jätevesihuoltoa ei alueella ole, joten jätevesihuolto järjestetään vastaavalla tavalla, kuin muilla samalla alueella rakennetuilla kiinteistöillä.”

Rakentaminen on em. huomioon ottaen sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saatavuuden kannalta. Rakennuspaikka on Rikantilantien vieressä.

Rakentaminen on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

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

Hakemusasiakirjat nähtävissä kokouksessa.

Lisätiedot:

rakennustarkastaja

Leena Penttilä

p. 044 431 2519

leena.penttila@eurajoki.fi

Päätösehdotus:

Ympäristölautakunta puoltaa suunnittelutarveratkaisuhakemusta.

Rakentaminen tulee toteuttaa perinteisin materiaalein ja värein ja alueen luonnonmukaisuutta tulee säilyttää hakemuksen mukaisesti.

Lisäksi hakijan tulee noudattaa hakemuksessaan kertomiaan suunnitelmia sekä toteuttaa jätevesijärjestelmä lakeja ja asetuksia noudattaen. Hakijan tulee lisäksi rakennuslupaa varten kuulla sähköyhtiötä kiinteistöllä sijaitsevan voimalinjan vuoksi ja tarvittaessa rakennusten sijaintia tarkennetaan sähköyhtiön ohjeiden mukaisesti rakennuslupaprosessin yhteydessä.

Suunnittelutarveratkaisun voimassaoloaika on kaksi (2) vuotta.

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

Perustelut:

Suunniteltu rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Suunniteltu rakentaminen noudattaa maakuntakaavan suunnittelumääräyksiä sekä Eurajoen kunnan rakennusjärjestystä. Rakentaminen sijoittuu metsäiselle alueelle eikä se päätösehdotuksen mukaisin määräyksin vaikuta negatiivisesti kulttuuriympäristöön.

Rakentaminen on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta

erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

Rakentaminen ei aiheuta haittaa alueiden käytön järjestämiselle eikä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen.

Hanke täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaiset erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella.

Sovelletut oikeusohjeet:

Maankäyttö- ja rakennuslaki 16 §, 137 §

Rakennusjärjestys 4 §

Suunnittelutarveratkaisusta päättää kunnanhallitus (Eurajoen kunnan hallintosäntö 22 §)

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.
