

Suunnittelutarveratkaisuhakemus 20-126-SUU

306/10.03.00/2020

Ympltk § 61

Hakija: [REDACTED]Rakennuspaikka:

määräala kiinteistöstä 051-418-2-25 (hakemuksen mukaan määräalan koko ~10 000m²). Ei rajaudu rantaan.

Hanke:

Asuinrakennuksen (~250 k-m², 2 kerrosta) ja siihen liittyvän talousrakennuksen (~100 k-m² autotalli/varasto) sekä saunan (~20m²) rakentaminen ilman asemakaavaa

Hakemus:

Suunniteltu rakennuspaikka sijoittuu alueelle, jossa ei ole asemakaavaa. Eurajoen keskustan osayleiskaavassa alue on osoitettu AP-alueeksi – pieni osa määräalan pohjoisosasta on M-aluetta, mutta sinne ei ole hakemuksessa suunniteltu rakentamista.

AP- eli pientalovaltaisesta asuntoalueesta määrätään kaavassa, että "alue on tarkoitettu pääasiassa asuinrakentamista varten. Alueelle saa sijoittaa myös asumiselle tarpeellisia julkisia ja yksityisiä palveluja sekä pienimuotoisia liike-, palvelu- ja työtiloja. Alueen toiminnasta ei saa aiheutua ympäristöön melua, tärinää, ilman tai veden pilaantumista, raskasta liikennettä tai muuta häiriötä. Alueella tulee olla riittävästi puistoja sekä urheiluun, leikkiin ja ulkoiluun soveltuvia alueita. Alue on asemakaavoitettu tai tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Alueella on voimassa MRL 43.2§:n mukainen rakentamisrajoitus ennen asemakaavan voimaan tuloa".

Hanke sijoittuu Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 taajamatoimintojen alueelle (A) ja maisemallisesti tärkeälle alueelle "Eurajoen kulttuurimaisema". 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 väritykseen.

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 eivät ole hakemuksessaan esittäneet perusteluja suunnittelutarveratkaisulle.

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.

Lausunnot:

Kannanottonaan suunnittelutarveratkaisuhakemuksesta (päivätty 30.8.2020) määrälalle tilasta 51-418-2-25 Varsinais-Suomen ELY-keskus toteaa seuraavaa:

Hanke sijoittuu Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2

taajamatoimintojen alueelle (A) ja maisemallisesti tärkeälle alueelle "Eurajoen kulttuurimaisema".

Hanke sijoittuu oikeusvaikutteisen Eurajoen keskustan osayleiskaavan alueelle, jossa määräalan alue on osaksi pientalovaltaista aluetta (AP) ja osaksi maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M). Suunnitellut rakennukset sijoittuisivat puustoiselle AP-alueelle. AP-alue on yleiskaavamääräyksen mukaan tarkoitettu asemakaavoitettavaksi ja alueella on voimassa MRL 43.2 §:n mukainen rakentamisrajoitus ennen asemakaavan voimaan tuloa. Yleisissä määräyksissä on määräyksiä mm. rakennusten sijoittamisen ja niiden muun toteuttamisen osalta.

ELY-keskuksella ei ole toimialaltaan hankkeesta lausuttavaa. Tämä kannanotto on laadittu yhteistyössä ELY-keskuksen luonnonsuojeluyksikön kanssa.

ELY-keskus huomauttaa lopuksi, että kunnan tulee luparatkaisussa ottaa huomioon maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella mm. kaavoitukseen liittyen.

Satakunnan museo totesi pidetyssä neuvottelussa, että hanke sijoittuu erittäin laajaan kulttuuriympäristöön Satakunnan maakuntakaavassa, mutta kuitenkin metsäiselle alueelle, joka on yleiskaavassa AP-aluetta kulttuuriympäristörajoituksen sisällä siinäkin. Uuden rakennuspaikan ollessa kyseessä Satakunnan museo luottaa Eurajoen rakennustarkastajien arviointikykyyn ohjata rakentamista siten, että rakennus sopeutuu maisemaan ja rakennettuun ympäristöön. Lisäksi Satakunnan museo haluaa nostaa esiin mahdollisen suojapuuston jättämisen rakennuspaikan ja tien väliin.

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 sijoittuu yleiskaavan AP-alueelle, joten se on alueen suunnitellun maankäytön mukaista rakennuspaikan muodostamista.

Rakentaminen sijoittuu metsäiselle alueelle eikä se näin ollen vaikuta negatiivisesti kulttuuriympäristöön.

Rakennuspaikka on Haapastentien varressa, joten tieyhteys sinne on jo olemassa.

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 puustoa tulee säästää rakennuspaikan ja tien väliin.

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 §, 43.2§

Rakennusjärjestys 4 §

Suunnittelutarveratkaisusta päättää kunnanhallitus (Eurajoen kunnan hallintosääntö 22 §)

Päätös:
Hyväksyttiin yksimielisesti.
