

Suunnittelutarveratkaisuhakemus 20-159-SUU

309/10.03.00/2020

Ympltk § 62

Hakija: [REDACTED]Rakennuspaikka:

määräala kiinteistöstä 442-404-1-246 (hakemuksen mukaan määräalan koko ~5200m²). Ei rajaudu rantaan.

Hanke:

Asuinrakennuksen (~126 k-m², 1 kerros) rakentaminen ilman asemakaavaa

Hakemus:

Suunniteltu rakennuspaikka sijoittuu alueelle, jossa ei ole asemakaavaa. Luodonkylän osayleiskaavassa alue on osoitettu MA-alueeksi.

MA- eli maisemallisesti arvokkaasta peltoalueesta määrätään kaavassa, että "Alueiden säilyminen avoimina ja viljelys- tai laidunkäytössä on maisemakuvan kannalta tärkeää. Alueella sallitaan pienimuotoinen rakentaminen, joka sijoittuu olemassa olevan kasvillisuuden suojaan ja maatilojen talouskeskusten välittömään läheisyyteen. Pellot ja ranta-alueet tulee säilyttää rakentamattomina.

Uudisrakennukset on sovitettava huolellisesti maisemaan, kyläkuvaan ja paikalliseen rakennusperintöön eikä niillä saa sulkea avoimia näkymiä. Rakennuksen kerrosala saa olla enintään 250 m². Rakennusvalvontaviranomainen voi erityisistä syistä myöntää luvan myös suuremmalle rakennukselle, mikäli se soveltuu alueen rakennusperintöön eikä turmele maisemaa tai kyläkuva. Rakennushankkeeseen ryhtyvän on selvitettävä rakennuksen maisemalliset vaikutukset rakennusluvan hakemisen yhteydessä, mikäli lupaa haetaan enimmäiskerrosalaa suuremmalle rakennukselle".

Hanke sijoittuu Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 maisemallisesti tärkeälle alueelle "Luvianlahden kulttuurimaisema" sekä maakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön "Luvianlahden maisemakokonaisuus". Kyseisen alueen suunnittelumääräyksen mukaan: "Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon alueen kokonaisuus, erityispiirteet ja ominaisuus 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:

Varsinais-Suomen ELY-keskus toteaa seuraavaa:

ELY-keskus toteaa, että toimivalta suunnittelutarveratkaisuasiassa on kunnalla. ELYkeskuksen näkemyksen mukaan hanke vaatii lisäksi poikkeamista osayleiskaavasta. Myös poikkeamistoimivalta on maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaisesti kunnalla.

ELY-keskus esittää, että kunta, harkitessaan MRL 137 §:n mukaisia rakennusluvan erityisiä edellytyksiä suunnittelutarvealueella ja MRL 171 §:n mukaisia poikkeamisen edellytyksiä, ottaa huomioon ELY-keskuksen jäljempänä esittämät seikat.

ELY-keskus toteaa, että suunniteltu hanke sijoittuu oikeusvaikutteisen yleiskaavan maisemallisesti arvokkaalle peltoalueelle (MA), joka kuuluu lisäksi maakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön ja maakuntakaavan maisemallisesti tärkeälle alueelle. Suunniteltu rakennuspaikka tulisi käsittämään tilan koko erillisen palstan, jossa on myös puustoa. Rakennushankkeen myötä puusto kuitenkin vähenisi ja sen säilyttämiseen olisi mm. maisemasyistä syytä kiinnittää lupaharkinnassa erityistä huomiota. Rakennuspaikka on tarkoitus muodostaa tilasta, jonka pinta-ala on vain noin 3 ha ja sillä on entuudestaan jo yksi rakennettu rakennuspaikka. Mikäli kunta katsoo, maanomistajien tasapuolinen kohtelu huomioon ottaen, edellytyksiä olevan muodostaa tilasta toinenkin rakennuspaikka, tulisi se ELY-keskuksen näkemyksen mukaan ensisijaisesti sijoittaa tilan suuremmalle palstalle osayleiskaavan mukaiselle maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle (M), jolloin vaikutukset maisemaan olisi mahdollista saada vähäisemmiksi.

ELY-keskus kiinnittää huomiota lisäksi myös hankkeen puuttuviin perusteluihin.

Luonnonsuojelun osalta ei ELY-keskuksella ole alueen puuston säilyttämismahdollisuuksien huomioimisen lisäksi hankkeesta erityistä huomautettavaa.

Tämä lausunto on laadittu yhteistyössä ELY-keskuksen luonnonsuojeluyksikön kanssa.

ELY-keskuksen näkemyksen mukaan myös alueelliselle vastuumuseolle tulee varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.

Satakunnan museo totesi pidetyssä neuvottelussa, että hanke sijoittuu laajaan kulttuuriympäristöön Satakunnan maakuntakaavassa eikä se ole osayleiskaavan peltomaisemien suojeluksi asetettujen määräysten vastainen sijoituessaan metsäiselle kohdalle. 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, että osayleiskaava edellyttää suojapuuston jättämistä rakennuspaikan ympärille siten, ettei rakennus näy aukeaville maisema-alueille.

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 MA-alueelle, jossa sen sijoittuminen on kaavan peltomaisemia suojelevien määräysten luonteen mukainen. Rakentaminen sijoittuu metsäiselle alueelle eikä se näin ollen vaikuta negatiivisesti kulttuuriympäristöön.

Rakennuspaikalle on olemassa oleva tie.

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 sopeutua maisemaan ja puustoa tulee säästää rakennuspaikan ympärillä siten, ettei rakennus näy peltomaisemassa.

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 on osayleiskaavan tarkoituksen sekä Eurajoen kunnan rakennusjärjestyksen mukainen. Rakentaminen sijoittuu metsäiselle alueelle eikä se päätösehdotuksen mukaisin määräyksin vaikuta negatiivisesti maisemaan.

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 hallintosääntö 22 §)

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.
