

**Suunnittelutarveratkaisuhakemus 20-182-SUU**

334/10.03.00/2020

Ympltk § 74

Hakija: [REDACTED]Rakennuspaikka:

kiinteistö 051-414-1-70 (kiinteistörekisterin mukaan koko 51 500m<sup>2</sup>).  
Ei rajaudu rantaan.

Hanke:

varastorakennuksen (138,2 k-m<sup>2</sup>, 1 kerros) rakentaminen ilman asemakaavaa

Hakemus:

Suunniteltu rakennuspaikka sijoittuu alueelle, jossa ei ole asema- tai yleiskaavaa, mutta rakennuspaikka sijaitsee oikeusvaikutteisen yleiskaavan läheisyydessä. Satakunnan maakuntakaavassa rakennuspaikka ei sijoitu minkään merkinnän alueelle.

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 ja selvitykset:

Hanke sijoittuu haja-asutusalueelle. Rakennettava rakennus ei

sijaitse yleiskaava-alueella. Lähimpään asemakaava-alueella sijaitsevaan asuinrakennukseen on noin 1,5 km matkaa. Lähimpään yleiskaava-alueella sijaitsevaan asuinrakennukseen on n. 950m matkaa.

Hankkeella ei ole vaikutuksia läheisiin yleiskaava- tai asemakaava-alueisiin. Rakennettavalla varastolla on TUKESin lainvoimainen lupa räjähdysaineiden varastointia varten. Luvasta ei ole valitettu.

Kiinteistölle johtavat tiet Maadentie, Maadenkuja ja Maaden metsäautotie. Tiet ovat hyväkuntoisia sorateitä.

Rakennettava rakennus ei tarvitse sähkö-, vesi- tai viemäröintiliittymiä. Kiinteistöllä ei lähtökohtaisesti synny jätettä. Mahdollisesti syntyvä vähäinen jäte kuljetetaan pois kierrätettäväksi.

#### Kuuleminen:

Naapurit on kuultu hakijan toimesta. Naapureilla ei ole hankkeesta huomauttamista, mutta yksi naapuri on kirjannut kuulemislomakkeeseen ”edellyttäen, että Maadentie pysyy ajokuntoisena”.

#### 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:

24.8.2018 on Eurajoen silloinen rakennustarkastaja on saanut ELY-keskuksesta tiedon, että hanke tulee käsitellä suunnittelutarveratkaisun kautta.

Hankkeesta on pyydetty ELY-keskukselta lausunto 21.2.2019 ja ELY-keskus on lausuntonsa kannanottona kirjannut: ”Eurajoen kunta on pyytänyt ELY-keskuksen lausuntoa lähinnä siitä näkökulmasta, että voidaanko hanke käsitellä pelkällä rakennuslupamenettelyllä. ELY-keskus toteaa, että lupahakemuksen kohteena oleva tila sijaitsee osittain Eurajoen keskustan oikeusvaikuttaisen yleiskaavan alueella ja osin myös maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön alueella ja että varsinainen suunniteltu rakennusala sijoittuu yleiskaava-alueen ulkopuolelle, mutta kuitenkin sen läheisyyteen. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan ottaen huomioon lupahakemuksen kohteena olevan tilan sijainnin ja hakemuksen kohteena olevan rakentamisen vaikutukset sekä Eurajoen rakennusjärjestyksen suunnittelutarvealuetta koskevat määräykset, on rakentamisen suhteen perusteltua käyttää tavanomaista lupamenettelyä laajempaa harkintaa. Näin ollen

ELY-keskus näkee tarpeellisena ratkaista rakennushankkeen edellytykset ensin suunnittelutarveratkaisumenettelyllä.

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, koska kaavoitukselle ei ole painetta kyseisellä suunnalla. Suunniteltu rakentaminen sijoittuu kaavoittamattomalle alueelle, josta on yleiskaava-alueen alkuun noin 300 metriä. Yleiskaavassa on ensin noin 700 metriä maatalouteen ja metsätalouteen osoitettuja kaava-alueita ennen kuin asemakaava-alue alkaa. Yleiskaavassa on osoitettu noin 850 metrin etäisyydeltä alkava alue pientalovaltaiseksi asuinalueeksi, joka on suunniteltu pitkällä aikavälillä toteutuvaksi. Se saadaan kaavan mukaan ottaa käyttöön vasta, kun muut vastaavat AP-alueet on otettu käyttöön. Asemakaavassakin on osoitettu virkistyskäyttöön alueita ennen kuin asutukseen osoitettu alue alkaa noin 1,2km:n etäisyydellä kohteesta. Mikäli kaavamuutoksia tai kaavoitusta tehdään 2 kilometrin sisällä kohteesta, on TUKES määritellyt, että TUKESILTA on pyydettävä lausunto. Mikäli asemakaava laajenee varaston suuntaan, muuttaa TUKES päätöksellään enimmäisvarastointimääriä. Näin ollen varastointi ei rajoita ympäröivien maa-alueiden käyttöä.

Tukes on pysyvän räjähdetaraston perustamisluvassa todennut, ettei räjähdetaraston katsota estävän metsän virkistyskäyttöä. Rakentaminen sijoittuu metsäiselle alueelle, jonne johtaa kunnossa oleva tie ja sinne on jo muodostettu luvallinen tilapäinen rakennuspaikka haetun kaltaiseen varastointiin vaikkakin pienempänä.

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 noudattaen niin rakennusvalvontaviranomaisen kuin muidenkin rakennuksen suunniteltua käyttöä valvovien viranomaisten määräyksiä. 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 Eurajoen kunnan rakennusjärjestystä eikä se ole maakuntakaavan vastaista. Rakentaminen sijoittuu metsäiselle alueelle.

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

Rakentaminen ei aiheuta haittaa alueiden käytön järjestämiselle. 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.

----