

Lausunto suunnittelutarveratkaisusta ja poikkeamisesta kiinteistöllä 18- 411-5-39

Kunnanhallitus 17.01.2023 § 15
124/10.03.00.02/2022

Valmistelu/lisätiedot

palvelualuejohtaja Esko Halmesmäki, puh. 0400 775 527 tai
etunimi.sukunimi@askola.fi

HAKEMUS:

Kiinteistölle 18-411-5-39 haetaan suunnittelutarveratkaisua ja poikkeamista rakennusjärjestyksen määräyksistä. Poikkeamista haetaan nykyisen n. 20 m² liiterirakennuksen käyttötarkoituksen muuttamista vapaa-ajan asunnoksi.

RAKENNUSPAIKKA:

Rakennuspaikka sijaitsee Vahijärven kylässä Pirttikoskentien läheisyydessä. Kiinteistö sijaitsee haja-asutusalueella ja kiinteistöllä ei ole muita rakennuksia. Kiinteistön koko on 2290 m². Kiinteistöllä Kivimäki 5:37 on suoritettu lohkomistoimitus missä nykyinen kiinteistö on erotettu omaksi kiinteistöksi. Toimituspöytäkirjan mukaan kiinteistölle on annettu Askolan kunnan puolesta lupa rakentaa loma-asunto ilman poikkeuslupaa. Kiinteistölle on rakennettu nykyinen liiterirakennus rakennustoimenpiteen ilmoituksella 1998.

KAAVOITUSTILANNE:

Alueella ei ole yleiskaavaa, ja suunnittelutarveratkaisussa, poikkeuslupahakemuksissa ja rakennuslupakäsittelyssä käytetään ohjeena maakuntakaavaa. Maakuntakaavan mukaan kiinteistön alueella ei ole rajoittavia rakentamiseen liittyviä määräyksiä.

NAAPURIEN KUULEMINEN:

Hakemuksesta on suoritettu naapurien kuuleminen ja hakemukseen ei ole jätetty huomautuksia tai vastineita.

SUUNNITTELUTARVEALUE

Maankäyttö- ja rakennuslain 16 § mukaan 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. Maankäyttö- ja rakennuslain 137 § mukaan 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

Rakentaminen suunnittelutarvealueella ei myöskään saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Kiinteistölle ei kohdistu maankäyttö- ja rakennuslain 16 § ja 137 § mukaista estettä suunnittelutarveratkaisulle.

RAKENNUSJÄRJESTYKSEN MÄÄRÄYKSET

Askolan kunnan rakennusjärjestyksen kohdan 4.2.1 mukaan Rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 3000 m². Kyläalueilla rakentaminen voidaan sallia pienemmällekin rakennuspaikalle, mikäli rakennuspaikka liitetään alueelliseen vesihuoltoverkkoon tai se on muutoin perusteltua.

VESIHUOLTO

Kiinteistö sijaitsee Askolan kunnan vesilaitoksen toiminta-alueella. Kiinteistö ei sijoitu Askolan kunnan viemärlaitoksen toiminta-alueelle. Askolan kunnan rakennusjärjestyksen kohdan 8.3 mukaan Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella kiinteistö on liitettävä yleiseen vesijohto- ja viemäriverkkoon, ellei vesihuoltolain mukaista vapautusta liittymisvelvollisuudesta ole myönnetty. Rakennuksissa syntyvät jätevedet on vesihuoltolaitoksen toiminta-alueen ulkopuolella käsiteltävä siten, että valtioneuvostonasetuksen (542/2003) mukaiset vaatimukset täyttyvät.

EMÄTILATARKASTELU

Kiinteistöltä on suoritettu emätilatarkastelu Karttaako Oy:n toimenpiteenä ja lausunnon mukaan hakemus sijaitsee alueella, johon kunta ei ole määrittänyt ilman kaavaa tapahtuvan rakentamisen mitoituksen perusteita. Emätilatarkastelun perusteella tilaa Syrjänhaka 5-39 voidaan pitää emätilasta muodostettuna rakennuspaikkana. Ratkaisu merkitsee mitoitusta 1 rakennuspaikka/1,7 ha. Kun lisäksi otetaan huomioon, että tila sijaitsee kylämaisessa ympäristössä ja rakentaminen säilyy väljänä, emätilatarkastelu ei ole esteenä myönteiselle suunnittelutarveratkaisulle.

PALVELUALUEENJOHTAJA ELINYMPÄRISTÖ LAUSUNTO:

Palvelualueenjohtaja puoltaa suunnittelutarveratkaisun ja poikkeamisluvan myöntämistä hakemuksen mukaan seuraavin ehdoin:

1. Kiinteistö tulee liittää Askolan kunnan vesilaitoksen vesihuoltoon
2. Kiinteistölle tulee suunnitella ja rakentaa jätevesijärjestelmä siten, että valtioneuvostonasetuksen (157/2017) mukaiset vaatimukset täyttyvät.

Perustelut:

Rakentamiselle ei ole MRL 16§ ja 137§ estettä. Kiinteistöllä on emätilatarkastelun perusteella rakennuspaikka. Poikkeuslupa voidaan myöntää rakennusjärjestyksestä, kun kiinteistö liitetään vesilaitoksen vesihuollon piiriin. MRL 171§

Esittelijä	Kunnanjohtaja Ilari Soosalu
Päätösehdotus	Kunnanhallitus ilmoittaa lausuntonaan, että se puoltaa poikkeuslupahakemusta hakemuksen mukaisesti edellyttäen, että elinympäristön palvelualuejohtajan lausunnossaan esittämät seikat otetaan huomioon.
Päätös	Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.
Täytäntöönpano	rakennus- ja ympäristöjaosto