

Lausunto suunnittelutarveratkaisusta ja poikkeamisesta kiinteistöllä 018-411-5-38

Elinympäristölautakunta 21.05.2024 § 58
76/10.03.00.03/2023

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

HAKEMUS:

Kiinteistölle 18-411-5-38 haetaan lupaa rakentaa uusi 150 krs m² omakotitalo ja 40 krs m² talousrakennus.

RAKENNUSPAIKKA:

Kiinteistö 18-411-5-38 sijaitsee Pirttikoskentiellä Askolan Vahijärven kylässä. Kiinteistön koko on 2310 m². Kiinteistöstä on tehty emätilatarkastelu ja tarkastelun perusteella kiinteistö 18-411-5-38 on muodostettu 7.1.1998 rekisteröidyllä lohkomistoimituksella. Emätilatarkastelun perusteella rakennusluvan myöntämiselle ei ole esteitä. Rakennuspaikan lähistöllä Pirttikoskentiellä on useampi rakennettu rakennuspaikka joiden kiinteistöjen koko vaihtelee välillä noin 1760 m² – 2500 m².

KAAVOITUSTILANNE:

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

NAAPURIEN KUULEMINEN:

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

AIKAISEMMIN MYÖNNETTY SUUNNITTELUTARVERATKAISU

Kiinteistölle on myönnetty Askolan kunnan kunnanhallituksen puoltavan lausunnon ja rakennus- ja ympäristölautakunnan päätöksellä 13.6.2013 myönnetty suunnittelutarveratkaisu mutta kiinteistölle ei ollut haettu lopullista rakennuslupaa. Myönnetty suunnittelutarveratkaisu on vanhentunut.

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 hai-

tallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Kiinteistölle ei kohdistu maankäyttö- ja rakennuslain 16 § ja 137 § mukaista estettä suunnittelutarveratkaisulle.

POIKKEAMINEN

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 § mukaan Kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

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 ja alueella on rakennettu vesilaitoksen vesijohtoverkosto. Kiinteistö ei sijoitu Askolan kunnan viemärlaitoksen toiminta-alueelle ja alueella ei ole rakennettua viemärlaitoksen viemäriverkostoa. Kiinteistö ei sijoitu pohjavesialueelle. Kiinteistö liitetään vesilaitoksen vesijohtoverkoston ja kiinteistölle rakennetaan kiinteistökohtainen jätevedenpuhdistusjärjestelmä.

SUUNNITTELUTARVERATKAISUN JA POIKKEAMISLUVAN TARKASTELU

Kiinteistön koko poikkeaa rakennusjärjestyksen määräyksestä 3000 m². Aikaisemmassa luvassa on esitettyä, että kiinteistö liittyy vesihuoltoon mutta vesihuolto tarkoittaa vesihuoltolain mukaan myös järjestettyyn viemäriverkoston liittymistä. Koska Pirttikoskentiellä rakennuspaikan lähellä on naapureina rakennettuja kiinteistöjä, joiden koko myös poikkeaa rakennusjärjestyksen määräyksestä ja ei ole liitettynä järjestettyyn viemäriverkoston tulee lupaharkintaa tarkastella yhdenvertaisuuden perusteella tämän mukaan. Kiinteistö ja rakennetut samankokoiset lähikiinteistöt muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden ja sen perusteella voidaan rakennusjärjestyksen määräyksestä poiketa.

Esittelijä

palvelualuejohtaja, elinympäristö Esko Halmesmäki

Päätösehdotus

Elinympäristölautakunta puoltaa suunnittelutarveratkaisun ja poikkeamisluvan myöntämistä.

Perustelut: Rakentamiselle ei ole MRL 16§, 116§, 137§ ja 171 § estettä. Kiinteistöllä on emätilatarkastelun perusteella rakennuspaikka. Kiinteistön lähialueella on samankokoisia rakennettuja kiinteistöjä ja poikkeavat samalla periaatteella rakennusjärjestyksen kohdan 4.2.1 määräyksestä.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Täytäntöpano

rakennus- ja ympäristöjaosto