

Lausunto suunnittelutarveratkaisusta ja poikkeamisesta kiinteistöllä 018-405-30-1

Elinympäristölautakunta 18.06.2024 § 75
124/10.03.00.02/2022

Valmistelu/lisätiedot

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

HAKEMUS:

Kiinteistölle 18-405-30-1 haetaan omakotitalon käyttötarkoituksen muutokselle kahvila-ravintola ja myymäläkäyttöön. Lisäksi rakennusta laajennetaan käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä. Laajennustiloihin tulee toiminnalle välttämättömiä kahvio-ravintolatiloja, uusi sisäänkäynti, wc-tiloja ja kylmiötiloja. Rakennuksen pihalle rakennetaan toimintaan tarvittavat pysäköintialueet. Rakennusoikeus ylittyy 39 m² (18 %). Rakennusoikeuden ylityksellä saavutetaan suunniteltuun yritystoimintaan välttämättömät tilat.

RAKENNUSPAIKKA:

Rakennuspaikka on Monninkylässä Mäntsäläntien ja Helkamäentien risteyksessä. Kiinteistö on rekisteröity vuonna 1963. Kiinteistön koko on 2150 m². Alue on harvaan rakennettua ja lähimpään asuinrakennukseen on matkaa n. 200m. Rakennuspaikalle on tieyhteys ja alueella on kunnallinen vesihuoltoverkosto.

KAAVOITUSTILANNE:

Rakennuspaikka sijaitsee osayleiskaavan MT-alueella. Alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukaista suunnittelutarvealuetta. Kiinteistö sijoittuu pohjavesialueen ulkopuolelle.

NAAPURIEN KUULEMINEN:

Hakemuksesta on suoritettu naapurien kuuleminen (2 kpl) ja hakemukseen ei ole jätetty huomautuksia tai vastineita. Lisäksi on kuultu naapurina Uudenmaan ELY-keskusta. Kuuleminen on suoritettu MRL 173 § edellyttämällä tavalla.

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 tarkoitettua 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 vaikutuksiin, jotka merkitsevät merkittävää rakentamiseen tai aiheuttavat merkittäviä haitallisia

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 vesihuoltoverkoston toiminta-alueella. Kiinteistö on liitetty Askolan kunnan vesilaitoksen vesijohtoon ja se tullaan liittämään Askolan kunnan viemärlaitoksen jätevesiverkostoon hankkeen yhteydessä. Kiinteistö sijaitsee pohjavesialueen ulkopuolella.

Esittelijä	palvelualuejohtaja, elinympäristö Esko Halmesmäki
Päätösehdotus	Elinympäristölautakunta puoltaa suunnittelutarveratkaisua ja poikkeamisluvan myöntämistä seuraavin ehdoin: 1. Kiinteistö tulee liittää Askolan kunnan viemärlaitoksen verkostoon 2. ELY:n lausunnossa esittämät asiat tulee huomioida rakennusluvan ehdoissa: Liittymälle tierekisteriosoitteessa 11762/1/2130/vasen, tulee hakea liittymän käyttötarkoituksen muutosta Pirkanmaan ELY-keskuksesta ja tarvittaessa parantaa liittymä ELY-keskuksen antamien ohjeiden mukaisesti. Autojen parkkeeraus ei saa aiheuttaa ongelmia tiealueelle eikä tienvarsiparkkeerausta sallita. Perustelut: Kyseessä on vanha rakennuspaikka, joka on pinta-alaa lukuun ottamatta kunnan rakennusjärjestyksen mukainen sekä sijainniltaan, muodoltaan ja mittasuhteiltaan haettuun toimintaan sovelias. Rakennusoikeus ylittyy 39 m² (18 %). Rakennusoikeuden ylityksellä saavutetaan suunniteltuun yritystoimintaan välttämättömät tilat. Hanke täydentää sopivalla tavalla olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta eikä vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun toteutumista. Sovelletut oikeusohjeet MRL 16 §, MRL 116 §, MRL 137 §
Päätös	Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.
Täytäntöönpano	rakennus- ja ympäristöyksikkö