

Lausunto suunnittelutarverkaisusta kiinteistöllä 18-409-1-128

Elinympäristölautakunta 26.11.2024 § 136
124/10.03.00.02/2022

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

HAKEMUS:

Kiinteistölle 18-409-1-128 haetaan lupaa vanhan navettarakennuksen käyttötarkoituksen muutokselle juhla- ja kokoustilaksi noin 150 henkilölle. Varsinaisia autopaikkoja on esitetty 31 kpl ja suuremmissa tilaisuuksissa käytetään tilan nurmialueita paikoitukseen.

RAKENNUSPAIKKA:

Rakennuspaikka on Särkijärven kylässä Myrskyläntien varrella. Kiinteistö on rekisteröity vuonna 2021. Kiinteistön koko on 1,3656 ha. Lähialueella on useampi asuinrakennus. Rakennuspaikalle on tieyhteys ja alueella on Askolan kunnan vesihuoltolaitoksen vesiverkosto, mutta kiinteistö ei ole vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella. Kiinteistölle on esitetty oma jätevesijärjestelmä.

KAAVOITUSTILANNE:

Rakennuspaikka sijaitsee kaavoittamattomalla alueella, jossa on voimassa maakuntakaava. Maakuntakaavassa kiinteistö sijoittuu Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alueelle. Alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukaista suunnittelutarvealuetta.

NAAPURIEN KUULEMINEN:

Hakemuksesta on suoritettu naapurien kuuleminen (3 kpl). Hakemukseen ei ole jätetty huomautuksia tai vastineita. 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 tarkoitettulla 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 suunnittelutarverkaisulle.

RAKENNUSJÄRJESTYKSEN MÄÄRÄYKSET

Rakennuspaikka voi muodostua useammasta erillisestä kiinteistöstä, joiden tulee kuitenkin muodostaa tarkoituksenmukainen ja yhtenäinen kokonaisuus. Uudisrakennus, peruskorjaus ja vähäinen lisärakentaminen on mahdollista sen estämättä, mikäli rakennuspaikka pysyy samana. 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-alueen ulkopuolella mutta alueella on Askolan kunnan vesihuoltolaitoksen vesiverkosto ja kiinteistöllä on mahdollisuus liittyä Askolan kunnan vesihuoltolaitoksen vesiverkostoon. Kiinteistölle on esitetty oma jätevesijärjestelmä. Kiinteistö sijaitsee pohjavesialueen ulkopuolella.

UUDENMAAN ELINKEINO-, LIIKENNE- JA YMPÄRISTÖKESKUKSEN NAAPURIN LAUSUNTO

Suunnittelutarveratkaisuhakemukseen on pyydetty ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuurivastuualueelta lausunto. Uudenmaan ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuurivastuualueella ei ole huomautettavaa esitettyyn rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiseen.

ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa käyttötarkoituksen muutoksesta. Kiinteistön parkkialue tulee sijoittaa tiealueen ulkopuolelle ja autoja ei saa sijoittaa liittymän näkemäalueelle. ELY-keskus muistuttaa kuitenkin lausunnossaan, että rakennuksen viereen esitetty parkkialue tulee sijoittaa tiealueen ulkopuolelle ja autoja ei saa sijoittaa liittymän näkemäalueelle.

Esittelijä	palvelualuejohtaja, elinympäristö Esko Halmesmäki
Päätösehdotus	<p>Elinympäristölautakunta puoltaa haettua suunnittelutarveratkaisuhakemusta. Seuraavilla ehdoilla:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Kiinteistö tulee liittää Askolan kunnan vesihuoltolaitoksen vesiverkostoon. Liittymäsopimus tulee olla allekirjoitettuna ennen rakennusluvan myöntämistä2. Tulee huomioida ELY-keskuksen antama lausunto ja siinä esitetyt muistutukset3. Käyttötarkoituksen muutokselle juhla- ja kokoustilaksi noin 150 henkilölle tulee pyytää terveydensuojeluviranomaisen lausunto ja varmistaa mahdollinen elintarvikehuoneiston luvanvaraisuus. <p>Perustelut: Haettu rakennuspaikka on kunnan rakennusjärjestyksen mukainen sekä sijainniltaan, muodoltaan ja mittasuhteiltaan rakentamiseen sovelias. Rakentaminen täydentää sopivalla tavalla olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Alueella on jo olemassa pysyvää asutusta, eikä hanke vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun toteutumista.</p> <p>Sovelletut oikeusohjeet MRL 16 §, MRL 116 §, MRL 137 §</p>
Päätös	Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.
Täytäntöönpano	rysy