

Alueellinen suunnittelutarveratkaisuhakemus neljän lisärakennuspaikan saamiseksi

673/10.04.02/2019

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 01.06.2020 § 25

Rakennustarkastaja Markku Aro:

Hakija

[REDACTED]

Rakennuspaikka

Salo, 529-542-5-174, tila Länsi, pinta-ala 323 814 m²

Kaavoitustilanne

27.8.2007 § 30, Rymättylä, Otava lähisaarineen eteläisen saariston osayleiskaava. Kaavan vuosi 2007.

Rakennuspaikat on merkitty merkinnällä MY:

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on ympäristöarvoja. Alueella on maisema- tai luonnonarvoja. Ympäristöä haitallisesti muuttavia toimenpiteitä tulee välttää. Alueella on sallittu ranta-aluetta lukuun ottamatta haja-asutustyyppinen rakentaminen, mutta sitä tulisi välttää. Rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennusten sopimiseen maisemaan ja ympäristöön. Mitoitusperusteet hyväksytty Rymättylän KH § 180 19.11.2008: osayleiskaavojen haja-asutusalueilla Airismaa-Aasla, samoin kuin Otavan osayleiskaavoissa, alueilla, jotka eivät ole ranta-aluetta, eivätkä kyläaluetta, määritellään hajarakennusoikeus kiinteistöjen pinta-alan mukaisesti laskennallisesti. Rakennusoikeutta ei ole sijoitettu kaavakartalle.

Kaavaselostuksiin mitoitusperuste on kirjoitettu seuraavasti:

"Tämän ns. sisämaan rakennusoikeuden perusteet kiinteistöittäin ovat:

5 ha maata	1 rakennuspaikka
10 ha	2 rakennuspaikkaa
20 ha	3 rakennuspaikkaa
15 ha	+ 1 rakennuspaikka / 15 ha"

Rakennushanke

Neljän omakotitalon rakennuspaikat talousrakennuksineen. Rakennuspaikkojen enimmäisrakennusoikeus on 500 k-m² / rakennuspaikka.

Hakijan perustelut

Rymättylän kunnanhallituksen päätöksen mukaan kiinteistöllä on hyväksytyjen mitoitusperiaatteiden mukaan oikeus viiteen rakennuspaikkaan, joista yksi on käytetty. Haemme nyt neljälle paikalle suunnittelutarveratkaisua, mitä yleiskaavaan ei ole merkitty.

Alueella on vesiosuuskunta, mihin haetut rakennuspaikat liitetään. Jokaiselle rakennuspaikalle on olemassa tieyhteys.

Hankkeelle on myönnetty myönteinen suunnittelutarveratkaisu 14-3-poi. Päätös on mennyt vanhaksi.

Kuuleminen

Hakija on kuullut naapurikiinteistöt. Ei huomautettavaa.

Maankäyttöosaston lausunto

Ei huomautettavaa.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 16 § Suunnittelutarvealue

MRL 137 § Rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelu- tarvealueella.

MRL 137a Alueellinen päätös rakennusluvan erityisistä edellytyksistä suunnittelutarvealueella

Päätösehdotus

Rakennustarkastaja Markku Aro puoltaa suunnitteluratkaisuhakemuksen myöntämistä. Hankkeiden toteuttaminen ei edellytä tarkempaa maankäytöllistä tai yhdyskuntateknistä suunnittelua.

Päätösehdotuksen perustelut

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

Rakentaminen suunnittelutarvealueella ei myöskään saa johtaa vaikutuksiinsa merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Alueella, jossa rakennuspaikat sijaitsevat, on voimassa Rymättylän eteläisen saariston osayleiskaava, Otava lähisaarineen. Esitetyt rakennuspaikat

ovat osayleiskaavan MY-aluemerkinnällä varustetulla alueella ja sijoittuvat maastonmuodollisesti tarkasteltuna ranta-alueen ulkopuolelle. Osayleiskaavan MY-kaavamerkintä ohjaa rakentamista seuraavasti:

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on ympäristöarvoja. Alueella on maisema- tai luonnonarvoja. Ympäristöä haitallisesti muuttavia toimenpiteitä tulee välttää. Alueella on sallittu ranta-aluetta lukuun ottamatta haja-asutustyyppinen rakentaminen, mutta sitä tulisi välttää. Rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennusten sopimiseen maisemaan ja ympäristöön.

Haetussa suunnittelutarveratkaisussa on esitetty neljä rakennuspaikkaa n. 6 ha alueelle ja sijaitsemaan maastomuodollisesti rantaan nähden takarinteen. Huomioiden mitoituksen väljyys sekä rakennus-paikkojen sijoittuminen, voidaan katsoa osayleiskaavamääräyksen periaatteiden toteutuvan. Kantakiinteistön (529-542-5-174 Länsi) pinta-ala on noin 32 ha ja Rymättylän osayleiskaavan laadinnassa käytettyjen ns. sisämaan mitoitusperiaatteiden mukaan (Rymättylän KH § 180 19.11.2008) kiinteistölle kuuluu viisi sisämaan rakennuspaikkaa. Joista yksi on käytetty.

Päätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava päätöksen voimassaolokäytäntö (MRL 174 §). Alueellinen suunnittelutarveratkaisu on voimassa 10 vuotta.

Sijaintikartta, osayleiskaavaote ja asemapiirros oheistetaan.

LIITE A3, KHKON 1.6.2020 (säilytetään erillisessä poikkeamislupa-aktissa)

KAUPUNGINJOHTAJA:

Konsernijaosto hyväksyy edellä selostetun alueellisen suunnittelutarveratkaisuhakemuksen rakennustarkastaja Markku Aron esittämin perustein ja ehdoin.

Päätös on voimassa 10 vuotta konsernijaoston päätöksen lainvoimaiseksi tulosta lukien.

Päätös annetaan julkisanon jälkeen.

KONSERNIJAOSTO:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.