

HAKIJAT



RAKENNUSPAIKKA

704-520-0005-0001
Haapavuorentie 46, 21310 Vahto
Koko tila
Männistö
12020 m²
M Maa- ja metsätalousalue
Oikeusvaikutteinen yleiskaava 301120§65
2020
1202 m²

Kiinteistön nimi
Pinta-ala
Rakentamismääräykset

Kaavatilanne
Kaavan vuosi
Sallittu kerrosala

TOIMENPIDE

Omakotitalon rakentaminen

TOIMENPIDE
Uusi kerrosala

170 m²

Lisäselvitys

Toimenpide: uusi
Käyttötarkoitus: 011 yhden asunnon talot
Huoneistojen lukumäärä: 1 huoneistoa
Kerrosala: 170 m²
Korkeus 7 m, yhdessä tasossa.

Poikkeus

Haetaan lupaa omakotitalon rakentamiseksi. Esitetty hanke sijaitsee suunnittelutarvealueella (MRL 16 § ja 137 §) ja sen johdosta hankkeen toteuttaminen edellyttää laajempaa lupaharkintaa.
Hakijan perustelut:
Tilalle on annettu rakennuslupa vuonna 1989. Rakennusaikana liitytään viemäriverkostoon, rakennuspaikka sijaitsee metsässä.

Kuuleminen

Hakemuksen johdosta kunta on kuultut naapureita kirjeitse (7 kpl) 15.5.2023. Hakemuksesta ei ole jätetty huomautuksia.

LAUSUNNOT

Lausunnon antaja
Lausuntopvm
Lausunnon tulos
Sisältö

Rakennustarkastaja
02.08.2023
ehdollinen

 hakee kunnanhallitukselta maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaista suunnittelutarveratkaisua rakentaa asuinrakennus Peijerlän kylään, Männistön RN:o 5:1 tilalle, pinta-ala 12.020 m².

Emätilatarkastelu

Männistön (RN:o 5:1) tilan kokonaispinta-ala on 12.020 m².

Tila on muodostunut seuraavasti:
- Männistö 5:1, lohkoitu vuonna 2011 tilasta Vähätorppa RN:o 5:0
- Vähätorppa 5:0, 1990, Vähätorppa RN:o 1:13
- Vähätorppa RN:o 1:13, 1960, Vähätorppa RN:o 1:11.

Vähätorppa tilan alkuperäinen pinta-ala on ollut 106,22 ha.
Vähätorppa (11,216 ha) on muodostettu vuonna 1990 Vähätorppa tilan

määräalasta ja Puutarha (RN:o 2:24, 0,37 ha) tilasta.

Emätilatarkastelussa yleisesti käytetyt poikkileikkausajankohdat ovat rantakaavalainsäädännön voimaantulo 15.10.1969 tai rakennuslain voimaantulo 1.7.1959. Poikkileikkausajankohdan jälkeen muodostetut rakennuspaikat luetaan käytetyksi rakennusoikeudeksi.

Rakennuslain voimaantulon (1959) jälkeen tilasta (1:11) on muodostettu 6 kiinteistöä:

- Metsäkaista 1:12, 1960, metsäalue
- Vähätaalo 1:23, metsä- ja peltoalueita
- Vähätaalo 1:4, 2019, vanha maatalouden tilakeskus
- Männistö 5:1, 2011, haettu rakennuspaikka
- Ruotumetsä 5:2, 2011, metsäalue
- Vähäjunni 5:3, 2011, peltoalue
- Rehtsuon luonnonsuojelualue 1:2, 2017, useiden kiinteistöjen yhdistäminen

Suunniteltu rakennus liitettäisiin vesijohto- sekä viemäriverkostoon ja se sijaitsisi Haapavuorentien varrella. Hakemuksesta on pyydetty vesihuollon lausunto, jossa on todettu, että talousvesi- ja jätevesiliitokset ovat mahdollisia kiinteistön 704-520-5-2 kohdalla; rakentajan hankittava putkille sijoitusluvat maanomistajalta ennen rakentamista ja jätevesiliittymän tiedot sekä liittyminen Kierikkalan jätevesiosuuskunnan kautta. Luvanhakija on saanut kiinteistön RN:o 5:2 omistajalta suostumuksen vesijohdon ja viemärin rakentamiseksi. Suunniteltu rakennuspaikka ei sijaitse ranta- tai pohjavesialueella. Tontin ajoliittymä tulisi Haapavuorentielle, kiinteistön läpi kulkee tieyhteys asunnoille Haapavuorentie 40, 40b ja 40c, joka tulisi säilymään nykyisenlaisena. Etäisyys Vahdon taajaman palveluihin on n. 3,2 km, kouluun ja päiväkotiin n. 3,3 km.

Kiinteistöllä on ollut rakennuslupa omakotitalon ja autotallin (129 m² + 18 m²) rakentamiseksi vuonna 1989, jonka Vahdon kunnan rakennuslautakunta on myöntänyt (6.7.1989 § 3). Päätöksen esittelytekstissä on kirjattu, että "alle 200 metrin välein toinen toisistaan alueella on ennestään viisi rakennusta, joten kysymyksessä ei ole taajaman muodostaminen". Lupa on mennyt vanhaksi ja hanketta ei ole toteutettu. Tämän jälkeen lähistölle on rakennettu asuinrakennukset osoitteisiin Haapavuorentie 40b (1990) ja Haapavuorentie 31 (2016). Nämä on rakennettu eri emätilasta muodostettujen kiinteistöjen alueelle. Yksi aiemmassa päätöksessä lasketuista asuinrakennuksista sijaitsee yli 200 m etäisyydellä suunnitellusta rakennuspaikasta. Ympäristössä on tiivistyvää yhdyskuntarakennetta, mutta yhdyskuntatekniikan läheisyyden, tieyhteyden, emätilasta muodostettujen rakennuspaikkojen ja kulkuetäisyyksien kannalta rakennuspaikka on soveltuva. Myös viereiset rakennuspaikat Haapavuorentie 30 ja 31 on rakennettu vähimmäisvaatimusta isommille rakennuspaikoille (11600 m² ja 15000 m²).

Maakuntakaava

Maakuntakaavassa on merkintä maa- ja metsätalousvaltainen alue (LAVMK). Merkinnällä osoitetaan pääasiassa maa- ja metsätalouskäyttöön tarkoitettuja alueita. Alueita voidaan käyttää harkitusti myös haja-asutusluonteiseen pysyvään tai loma-asutukseen. Suunnittelumääräys: olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan

yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti haittaamatta, sekä maisema- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.

Yleiskaava

Rakennuspaikalla on Vahdon kunnanosan osayleiskaava. Kiinteistö on pääosin M-aluetta (maa- ja metsätalousvaltainen alue. Alue on tarkoitettu maa- ja metsätaloustuotantoon. Alueelle saa rakentaa maa- ja metsätaloutta palvelevia tuotanto- ja talousrakennuksia) ja osin AP-aluetta (Pientalojen tihentyminen). Merkinnän alueet on tarkoitettu pääasiassa asuinrakentamista varten. Merkinnän alueille saa sijoittaa myös asumiselle tarpeellisia julkisia ja yksityisiä palveluja sekä pienimuotoisia liike-, palvelu- ja työtiloja. Toiminnasta ei saa aiheutua ympäristöön melua, tärinää, ilman tai veden pilaantumista, raskasta liikennettä tai muuta häiriötä. Alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n 3 momentin tarkoittamaa suunnittelutarvealuetta).

Asemakaava

Suunnitellulla rakennuspaikalla ei ole voimassa asemakaavaa.

MRL 137 §:ssä säädetään, että rakennusluvan myöntäminen suunnittelutarvealueella 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; ja
- 3) on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

Lisäksi MRL 137 §:ssä todetaan, että rakentaminen suunnittelutarvealueella ei myöskään saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Edellä olevat perustelut huomioon ottaen rakennustarkastaja toteaa lausuntanaan, että hakemus ei ole vastoin MRL 137 §:n säädöksiä ja näin ollen puoltaa hakemuksen hyväksymistä sillä ehdolla, että asuinrakennus on liitettävä vesijohto- ja viemäriverkostoon ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Asemapiirros ja kaava- sekä karttaotteet ovat pykälän liitteenä.

Liitteet

Naapurin suostumus
Naapurin kuuleminen
Ote alueen peruskartasta
Ote yleiskaavasta
Todistus hallinto-oikeudesta
Vesi- ja viemäri-liitoslausunto tai -kartta
Asemapiirros
Hakemus vireilletullessa
Hakemus taustajärjestelmään siirrettäessä

PÄÄTÖSEHDOTUS:

Kunnanhallitus toteaa, että suunnittelutarveratkaisuhakemus ei ole vastoin

MRL 137 §:n säädöksiä ja näin ollen kunnanhallitus päättää hyväksyä hakemuksen rakentaa omakotitalo Peijerlän kylään, tilalle Männistö RN:o 5:1 seuraavin ehdoin:

1. Luvan mukainen asuinrakennus on liitettävä vesijohto- ja viemäriverkostoon ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Suunnittelutarveratkaisu on voimassa kaksi (2) vuotta. Vastaava rakennuslupa tulee hakea tämän ajan kuluessa.

Samalla kunnanhallitus päättää, että hakijalta peritään rakennusvalvontataksan 7 §:n mukainen 500,00 euron maksu ja naapurien kuulemisesta 280,00 euroa (7 kpl, 40 €).

Ote ja valitusosoitus: Hakija, Varsinais-Suomen ELY-keskus.

Päätöksen antaminen: Päätös annetaan julkipanon jälkeen 14.8.2023, jolloin sen katsotaan tulevan kaikkien tietoon. Julkipano on kunnan ilmoitustaululla.

Päätösehdotuksen perustelut

Rakennustarkastajan antaman lausunnon perusteella ei ole esteitä suunnittelutarveratkaisun myöntämiselle. Rakennuspaikan sijoittuminen huomioiden uudisrakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, koska se sijoittuu isolle kiinteistölle, joka on liitettävissä vesi- ja viemäriverkostoon. Rakentaminen on myös sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista. Se ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, kun kiinteistö liitetään vesijohto- ja viemäriverkostoon.

PÄÄTÖS:

Kunnanhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

Päätöksen antaminen

Päätös annetaan julkipanon jälkeen 14.08.2023, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Lupapäätöksen viimeinen valituspäivä on 13.09.2023.

Luvan voimassaolo

Tämä päätös on voimassa 14.09.2025 asti. Luvan voimassaoloaikana tulee hakea rakennuslupa.

Tiedoksi

Hakija
Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

VALITUSOSOITUS

Tähän päätökseen ja/tai päätökseen asian käsittelystä ja peritystä maksusta saa hakea muutosta Turun hallinto-oikeudelta kirjallisella valituksella.

Valitusoikeus poikkeamispäätöksestä sekä suunnittelutarveratkaisusta on:

- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla;
- sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- sillä, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa;
- sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- kunnalla ja naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhdistyksellä, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen; sekä
- viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Valitusaika ja valituksen perille toimittaminen

Valituskirjelmä liitteineen on toimitettava 30 päivän kuluessa tämän päätöksen antopäivästä, sitä päivää lukuun ottamatta. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, lauantai, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, jouluaatto tai juhannusaatto, valitusaika jatkuu vielä seuraavana arkipäivänä.

Omalla vastuulla valitusasiakirjat voi lähettää postitse, faxina tai sähköpostilla. Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>. Valituskirjelmän on oltava perillä määräajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Jos valitusta ei ole tehty määräajassa, valitus voidaan jättää tutkimatta.

Valituskirjelmän sisältö ja allekirjoittaminen

Turun hallinto-oikeudelle osoitettavassa valituskirjelmässä on ilmoitettava:

- valittajan nimi ja kotikunta
- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan

Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatija on joku muu henkilö, valituskirjelmässä on ilmoitettava tämän nimi ja kotikunta. Valituskirjelmässä on lisäksi ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa. Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä.

Valituskirjelmän liitteet

Valituskirjelmään on liitettävä:

- tämä päätös alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Valtuutus

Asiamiehen on, jollei hän ole asianajaja tai yleinen oikeusavustaja, liitettävä valituskirjelmään valtakirja, jollei valittaja ole valtuuttanut häntä suullisesti valitusviranomaisessa.

Oikeudenkäyntimaksu

Turun hallinto-oikeudessa valituksen käsittelystä perittävä oikeudenkäyntimaksu on 260 euroa. Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä. Maksua ei myöskään peritä eräissä asiaryhmissä eikä myöskään mikäli asianosainen on muualla laissa vapautettu maksusta. Maksuvelvollinen on vireillepanija ja maksu on valituskirjelmäkohtainen.

Valitusviranomainen

Turun hallinto-oikeus
Käyntiosoite: Sairashuoneenkatu 2-4
Postiosoite: PL 32, 20101 Turku
Puhelin: Kirjaamo 029 56 42410 Puhelinvaihde: 029 56 42400
Faksi: 029 56 42414
Sähköposti: turku.hao@oikeus.fi
aukioloaika: klo 8.00-16.15