

Suunnittelutarveratkaisuhakemus Parkanonkylän kiinteistölle Jussinhaka 8:332

Rakennus- ja ympäristölautakunta 10.12.2024 § 132
1221/10.04.03/2024

Asia

Rivitalon 392 k-m² + autokatoksen/varaston 25 k-m² rakentaminen osayleiskaavan A (asuntoalue) /A-suunnittelualueelle (asuntoalue-selvitysalue).
Yhteenä rakennettava kerrosala 417 m², kokonaisala 471 m².

Hakija

Paikka

Kiinteistö [REDACTED]. Kiinteistön koko on 28 980 m².

Peruste

Hakija ei ole esittänyt perusteita asialle.

Kuuleminen

Kuulemisesta säädetään MRL 173§:ssä ja MRL 86§:ssä, minkä johdosta ennen asian ratkaisemista on naapureille ja muille, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa, varattava tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen asiassa.

Naapureiden kuuleminen on suoritettu rakennusvalvonnan toimesta.
Naapureina on kuultu kiinteistöjä; [REDACTED]

Rajanaapureista kaksi on jättänyt hakemuksesta huomautuksen, johon hakija on antanut vastineet.

Huomautus 1

Kiinteistö [REDACTED]; huomautuksen sisältö on yritystoiminnan tuoman mahdollisen ääni-, valo- ja liikennehaitan huomioiminen rivitalon rakentamisessa.

Vastine 1

Hakija on vastineessaan vastannut, että yrityksen tilat sijaitsevat noin 140 metrin päässä suunnitellusta rivitalosta. Melu- ja valaistushaittojen minimointi kuuluu jokaiselle yritykselle huolimatta ympäristöstä. Hakijan mielestä rivitalon seinä- ja ikkunarakenteisiin ei tarvitse tehdä lisätoimenpiteitä melun ehkäisemisen suhteen. Häiritsevä valaistus saadaan hallittua sälekaihtimilla. Myös maaston korkeusero edesauttaa ehkäisemään melun ja valaistuksen mahdollisia haittoja; rivitalo tulee olemaan huomattavasti korkeammalla kuin yrityksen hallirakennus. Hakija myös huomauttaa, että yritystä sitoo samat työajat, joita yleisesti yritystoiminnalle lain puitteissa asetetaan. Tieliittymä rivitalon pihaan on suunniteltu mäen päälle, josta on hyvä näkyvyys molempiin suuntiin. Rakentamisen aikainen kalusto mahtuu rakennusalueelle eikä tule häiritsemään ja estämään muuta liikennettä. Muutenkin rakentamisen ja valmistumisen aikana tullaan noudattamaan yleistä turvallisuutta.

Huomautus 2

Kiinteistö [REDACTED]

Maanpäällisten rakennusten etäisyys sähköaseman lähtökaapeleihin pidettävä 3m. (ovat kaivettuna noin 1-1.5m syvyyteen maan pinnasta n.0.5m välillä toisiinsa) Mikäli maan tasoa leikataan on kaapeleiden päälle jätävä vähintään 0.7m maata. Puistomuuntamoon pidettävä yli 8m etäisyys (liitteenä kartta).

Huomautus saapui naapurin kuulemisajan umpeutumisen jälkeen.

Vastine 2

Otetaan kaapeleiden sijainti huomioon ja tilataan Leppäkoskelta kaapelinäyttö kun työt aloitetaan tieliittymän ja autokatoksen sijoittelun/rakentamisten osalta.

Etäisyys puistomuuntamoon (8m) toteutuu hyvin. Etäisyys tulee olemaan muutamia kymmeniä metrejä.

Lausunnot

Hankeesta pyydetään lausunto pelastusviranomaiselta rakennuslupakäsittelyn yhteydessä.

Kaavallinen tilanne

Maakuntakaava

Alueella on voimassa oleva Pirkanmaan maakuntakaava 2040, jossa kiinteistö sijoittuu taajamatoimintojen alueelle.

Yleiskaava

Rakennuspaikalla on voimassa Parkanon Keskustan osayleiskaava, jossa rakennuspaikka on merkitty A eli asuntoalueeksi ja A-selv eli asuntoalue-selvitysalue (suunnittelutarvealue). Asuntoalue on tarkoitus asemakaavoittaa osayleiskaavan tavoitevuoteen mennessä, joka on 2025. Alueen sisäinen rakenne, reitit ja virkistysalueet tulee tutkia asemakaavoituksen yhteydessä. Rakentaminen tulee sopeuttaa alueen mittakaavaan, maisemaan ja kulttuuriympäristöön. Rakennukset tulee liittää yleiseen vesi- ja viemäriverkostoon.

A-selvittelyalue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi sen jälkeen, kun varsinaiset kaavassa osoitetut asuinalueet on asemakaavoitettu ja rakennettu. Alueen suunnittelussa on huomioitava, että se muuttaa maisemarakennetta.

Asemakaava

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

Rakennusjärjestys

Parkanon kaupungin rakennusjärjestyksen määräyksiä ja ohjeita sovelletaan siltä osin kuin voimassa olevassa kaavassa ei anneta määräyksiä.

Sovelletut oikeusohjeet

Rakennuspaikka on Parkanon Keskustan osayleiskaavassa osoitettu suunnittelutarvealueeksi, jolloin siihen sovelletaan MRL 16§ ja 137§.

Suunnittelutarvealue MRL 16§

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.

Kunta voi oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai rakentamislain (751/2023) 17 §:ssä tarkoitetussa rakennusjärjestyksessä (rakennusjärjestys) osoittaa suunnittelutarvealueeksi myös alueen, jolla sen sijainnin vuoksi on odotettavissa suunnittelua edellyttävää yhdyskuntakehitystä tai jolla erityisten ympäristöarvojen tai ympäristöhaittojen vuoksi on tarpeen suunnitella maankäyttöä. Yleiskaavan tai rakennusjärjestyksen määräys alueen osoittamisesta suunnittelutarvealueeksi on voimassa enintään 10 vuotta kerrallaan. (21.4.2023/752)

Rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella MRL 137§

Sen lisäksi, mitä rakennusluvan edellytyksistä muutoin säädetään, rakennusluvan myöntäminen 16 §:ssä tarkoitetulla suunnittelutarvealueella, jolle ei ole hyväksytyt asemakaavaa, edellyttää, että rakentaminen:

- 1) ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;

Alueella ei ole voimassa asemakaavaa. Keskustan osayleiskaavassa alue on merkitty asuntoalueeksi ja asuntoselvittelyalueeksi. Suunniteltu rakentaminen on Keskustan osayleiskaavan kaavamääräyksen mukaista.

- 2) on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta; ja

Rakennuspaikalle johtaa olemassa oleva Mäkiviinikankatu. Asemapiirustuksessa esitetyn mukaisesti rakennuspaikalle on suunniteltu rakennettavan liittymä Mäkiviinikankadulta pihaan. Kartasta tarkasteltuna liittymän molempiin suuntiin toteutuu esteetön näkemäalue. [REDACTED] on jättänyt huomautuksen rakentamisesta kiinteistöllä olevan puistomuuntamon ja Mäkiviinikankadun vieressä kulkevien johdotusten huomioimiseksi rakentamisessa. Rakennukset on sijoitettava rakennuspaikalle siten, että ne eivät vaurioita olemassa olevia johdotuksia eivätkä estä johdotusten mahdollisia korjauksia. Rakentamisessa on noudatettava [REDACTED] lausunnon mukaisia vähimmäisetaisyyskysymyksiä rakennusten sijoittamisessa.

- 3) on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

Suunniteltu rakennuspaikka sijoittuu osayleiskaavan A/ A-selvittely alueelle. Kaavamääräyksessä määrätään, että alueen rakentaminen tulee sopeuttaa alueen mittakaavaan, maisemaan ja kulttuuriympäristöarvoihin. Suunniteltu rivitalo on pulpettikattoinen,

tummasäväinen rakennus. Kattomuodoltaan rakennus eroaa ympäröivästä rakennuskannasta, jotka ovat pääosin harjakattoisia. Tyyli on ajanmukainen ja vaihtelevaa kattomuotoa on toteutettu kaupungin muidenkin alueiden rakentamisessa onnistuneesti. Rakennus on väritykseltään tumma eikä häiritsevästi erotu ympäristöstä.

(21.4.2017/230)

Sen estämättä, mitä 1 momentissa säädetään, saa rakentaa jo olevaan asuntoon tai maatilaan kuuluvan talousrakennuksen sekä jo olevaan maaseutuyritykseen kuuluvan maa- ja metsätalouden tai sen liitännäiselinkeinon harjoittamista varten tarpeellisen rakennuksen. Rakennuslupa voidaan 1 momentissa säädetyn estämättä myöntää myös rakennuksen korjaamiseen tai asuinrakennuksen vähäiseen laajentamiseen. (21.4.2017/230)

3 momentti on kumottu L:lla 30.12.2008/1129

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

Edellä 1 momentissa säädettyjen edellytysten olemassaolon ratkaisee rakennuslupamenettelyn yhteydessä tai erillisessä menettelyssä kunnan päättämä viranomainen.

Rakennuslupaa suunnittelutarvealueelle tai suunnittelutarveasiaa muutoin ratkaistaessa noudatetaan asianosaisten ja viranomaisten kuulemisessa sekä päätöksessä ja siitä ilmoittamisessa soveltuvin osin, mitä 173 ja 174 §:ssä säädetään poikkeamismenettelystä. (11.6.2004/476)

Ratkaisuvalta

Maankäyttö- ja rakennuslain 137§:n mukaan rakennusluvan myöntämiselle säädettyjen edellytysten olemassaolon ratkaisee rakennuslupamenettelyn yhteydessä tai erillisessä menettelyssä kunnan päättämä viranomainen.

Parkanon hallintosäännön (1.7.2024) mukaisesti rakennus- ja ympäristölautakunta ratkaisee MRL 137§:ssä tarkoitetun suunnittelutarvealueen edellytykset.

Päätöksen voimassaoloaika

Päätös on voimassa kaksi (2) vuotta siitä, kun päätös on saanut lainvoiman.

Maksu

Myönteinen päätös **300** euroa rakennuslupa käsittelyn yhteydessä. (rakennusvalvonnan taksamaksut).

Päätös on kaupungin strategian mukainen.

Oheisaineistona:

Ote osayleiskaavasta

Suunnittelutarveratkaisun lupaehdot

Liitteenä: Asemapiirros

Valmistelija: rakennustarkastaja Raisa Karinsalo

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyy [REDACTED] suunnittelutarveratkaisuhakemuksen rakentaa rivitalo 392 k-m2 ja autokatos/varasto 25 k-m2 kiinteistölle [REDACTED]. Perusteena myönteiseen suunnittelutarvepäätökseen todetaan, että rakentaminen sijoittuu Keskustan osayleiskaavan asuntoalueelle A ja asuntoselvittelyalueelle A-selv ja täten toteuttaa kaavan määräystä. Tästä syystä rakentamisella ei myöskään arvoida olevan kielteisiä vaikutuksia kaavoitukseen eikä yhteiskuntakehitykseen. Rakennus on ulkoasultaan moderni, mutta ulkoväriykseltään tummasävyinen ja hillitty, joten se sopeutuu maisemaan ja ympäristöön. Rakentamisessa yksityiskohtaisemmin tulee noudattaa maankäyttö- ja rakennuslain sekä Suomen rakentamismääräyskokoelman määräyksiä.

Käsittely

Oheisaneistona ollut suunnittelutarveratkaisun päätöksen ehdot päivitetään suunnittelutarveratkaisun päätökseksi, joka lisätään pöytäkirjan liitteeksi.

Liitteenä: suunnittelutarveratkaisu päätös.

Päätös

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöksen antopäivä 13.12.2024