

ASIA

SUUNNITTELUTARVERATKAISU

RAKENNUSPAIKKA

922-401-0002-0044
Nälkäniementie 68, 37470 VESILAHTI
Ylite
231304 m²
Oikeusvaikutteinen yleiskaava
13 m²

Kiinteistön nimi

Pinta-ala

Asemakaava

Rakennettu kerrosala

HAKIJAT

TOIMENPIDE

Haetaan suunnittelutarveratkaisulla rakennusoikeutta yhdelle omakotitalolle (350m²) ja talousrakennukselle(60m²). Tontin kooksi tulee noin 5100m². Rakennuspaikka sijaitsee määräalani 922-401-2-401 keskellä yli 130m päässä naapuri kiinteistöistä ja yli 300m rannasta keskellä metsää (ks liitteenä kuvia rakennuspaikalta, 2.2m maanpinnasta). Alueelta ei vähäisen rakentamisen vuoksi liitytä kunnallistekniikkaan, vaan jätevesihuolto hoidetaan kiinteistökohtaisin järjestelmin. Rakentamisesta kyseiselle paikalle ei aiheudu haittaa muulle kaavoitukselle ja sijainti Vesilahden kahden kylätaajaman puolella välissä seututien 310 tuntumassa tukee yhdyskuntarakennetta. Rakennushanke ei vaaranna valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen erityisiä arvoja. Tontti ei näy järvelle, eikä tontilta näe järvelle (ks.kuvat 170 astetta panorama lännestä koilliseen). Rakennuspaikalta ei pääse rantaan, sillä ei ole omaa rantaa. Kulkuyhteys johtaa etelään poispäin rannasta. Tontin vetovoima perustuu rakennuspaikan väljyyteen, syrjäiseen sijaintiin ja metsämaisemaan. Suhteellisen tasaisen rakennuspaikan maaperä on kalliota ja soveltuu erinomaisesti rakentamiseen.

Tontille rakennetaan kulkuyhteys nykyisen omistajan maita pitkin Ylite-tilan lounaisnurkasta erkaantuen Nälkäniementiestä

Lisäselvitys

Toimenpide: uusi
Käyttötarkoitus: 011 yhden asunnon talot
Huoneistojen lukumäärä: 1huoneistoa
Kokonaisala: 410m²
Kerrosala: 410m²

Kuuleminen

Hakija on esittänyt selvityksen siitä, että naapurit ovat tietoisia hankkeesta, eikä heillä ole hankkeesta huomautettavaa. Alkukatselmus ei ole tarpeen

LAUSUNNOT

Lausunnon antaja

Lausuntopvm

Lausunnon tulos

Lausuntopyyntö suunnittelutarveratkaisusta
10.05.2022
lausunto

Liitteet

Naapurin kuuleminen
Lausunto
Todistus hallintaoikeudesta
Valokuva
Asemapiirros
Hakemus vireilletullessa
Hakemus taustajärjestelmään siirrettäessä

Karttaote

Esittelijän teksti

Hakijan tarkoituksena on rakentaa kantatilasta erotettavalle rakennuspaikalle 350 k-m² :n suuruinen omakotitalo ja 60 k-m² :n suuruinen talousrakennus. Rakennuspaikka sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella Vesilahden kunnan Keihosen kylässä, Pyhäjärven rannalla välittömästi Vesilahden rantaosayleiskaava-alueen rajan eteläpuolella.

2013 tehdyn kantatilatarkastelun mukaan kantatila Yrjölä, 2:15 on rekisteröity 12.11.1938 koko 66,16 ha. Tilasta on erotettu vuoden 1959 jälkeen 2 määraalaa; Asuinrakennuspaikat 1, lomarakennuspaikat 1 kpl ja Muu rakentamaton lohko (peltoalueet, metsämaat, lisämaat) 1 kpl. Lisäksi tilan ranta-alueella rantaosayleiskaavaan on merkitty kaksi erottamatonta ja rakentamatonta RÄ- lomarakennuspaikkaa.

Kiinteistön rantaosayleiskaavan toisella rakennuspaikalla on tehty lohkomistoimitus 12.5.2022.

Ely:n lausunto 10.5.2022 "Kun otetaan huomioon rakentamisen määrä ja että rakennuspaikka sijoittuu alueelle, joka on osa valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta, niin ELY-keskuksen käsityksen mukaan suunnittelutarveratkaisun myöntäminen esitetylle rakennuspaikalle ei ole perusteltua. Esitetty suunnittelutarveratkaisu aiheuttaa haittaa kaavoitukselle sekä alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä ole sopivaa maisema-arvojen turvaamisen kannalta. Alueen valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-arvojen turvaamiseksi lisärakentamista ei tule ratkaista yksittäisellä suunnittelutarveratkaisulla vaan laajemman kokonaisuuden kattavalla kaavalla".

Hakijan teettämä lausuma, lyhennelmä Ely:n lausunnosta 1. nyt haettu rakentaminen ei ole rantarakentamista, 30m rantaosayleiskaavan rajasta 2. ei ole asiallista yhteyttä valmistellun Ranta-asemakaavan kanssa 3. vertailukelpoiset hakemukset/ ratkaisut 4. muusta rantarakentamisesta erottuvaa ja maisemaan kielteisesti vaikuttavaa 5. aiemmin myönnetty eivät voi olla perusteena 6. rakentamisen määrä ja rakennuspaikan sijoittuminen valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle alueelle 7. ei aiheuta haittaa kaavoitukselle eikä alueen muulle järjestämiselle 8. jos em. perusteina ei voi myöntää haetun mukaisena niin vähintään 250+ t 60 k-m².

PÄÄTÖSEHDOTUS

Suunnittelutarveratkaisua ei myönnetä haettuun paikkaan.

Päätösehdotuksen perustelut

Rantaosayleiskaavan rajan läheisyyteen (30m etäisyydelle) hakemuksessa esitetyn laajuinen (350+ t60) rakentaminen liittyy, vaikuttaa ja haittaa olennaisella tavalla rantaosayleiskaavan maankäyttöisten tavoitteiden toteuttamista. Haettu suunnittelutarveratkaisu aiheuttaa haittaa kaavoitukselle sekä alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä ole sopivaa valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-arvojen turvaamisen kannalta.

Todettakoon ko. kiinteistöllä vireillä olevaan ranta-asemakaava hankkeeseen liittyen lisäksi, että kaavaluonnoksessa esitetty tontin kerrosala ja rakennuspaikan syvyys poikkeaa olennaisella tavalla yleiskaavan

tavoitteista. Näin ollen ranta-asemakaava toteutuessaan estäisi rantaosayleiskaavan maankäytöllisten tavoitteiden toteutumisen.