

Sijoittamislupahakemus 25-0042-SL

Kunnanhallitus 29.09.2025 § 280
307/10.03.00.07/2025

Asian valmistelija:
Rakennustarkastaja Outi Harka, p.050 078 2584

Hakija: [REDACTED]

Rakennuspaikka:

Mynämäen kunnan Tursunperän kylässä tila [REDACTED]
[REDACTED] Mynämäki. Tilalla on ennestään
omakotitalo sekä talousrakennuksia. Tilan pinta-ala on 0,5574 ha.

Suunniteltu rakentaminen:

Lupaa haetaan asuinrakennuksen sijoittamiseen
Asuinrakennus 202 m²

Kaavatilanne:

Asemakaava:	Alueella ei ole asemakaavaa.
Yleiskaava:	Keskusta-Asemanseudun osayleiskaava ja osayleiskaavan muutos 2040, AP/s pientalovaltainen alue ja alue, jolla ympäristö säilytetään
Maakuntakaava:	C-alue, keskustatoimintojen alue
Rakennusjärjestys:	suunnittelutarvealue

Hakemus, hankkeen kuvaus ja poikkeukset säännöksistä perusteluineen

Lupaa haetaan asuinrakennuksen sijoittamiseen kiinteistölle, jolla sijaitsee entuudestaan asuinrakennus. Kiinteistö lohkotaan ennen loppukatselmusta.

Hanke ei olennaisesti vaikeuta kunnan kaavoituskatsauksen mukaista yleis- tai asemakaavan laatimista, koska rakentaminen sijoittuu olemassa olevalle pientaloalueelle. Hankkeella ei ole haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, jotka edellyttäisivät asemakaavan laatimista. Rakennus liitetään olemassa olevaan yhdyskuntatekniikkaan ja liikenneväyliin.

Alue on asuinpientalovaltainen alue, joka koostuu eri vuosikymmenten pientaloista. Suunniteltu rakennus mukailee nykyistä rakennuskantaa. Hirsirakenteisena, aumakattoisena ja julkisivuväriykseltään hillittynä rakennus sopii olemassa olevaan rakennuskantaan ja täydentää sitä. Ympäristö tullaan säilyttämään muilta, kuin rakentamisen ja pihajärjestelyjen vaatimilta osalta nykyisellään.

Sijoittamisen edellytykset muualla kuin asemakaava-alueella

Rakentamislain 45 §: ssä sijoittamisen edellytyksenä alueella, jolla ei ole asemakaavaa on, että:

1. rakennuspaikka on kooltaan vähintään 1 000 neliömetriä (yleiskaavamääräyksissä rakennuspaikan vähimmäispinta-alaksi on määrätty 5000 neliömetriä);
2. rakennuspaikalla ei ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa;
3. rakennukset voidaan sijoittaa vähintään neljän metrin etäisyydelle kiinteistön rajasta ottaen lisäksi huomioon liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain 44 §:ssä tarkoitettu suoja-alue ja 45 §:ssä tarkoitettu näkemäalue, ratalain 37 §:ssä tarkoitettu suoja-alue ja 38 §:ssä tarkoitettu näkemäalue sekä tarve ilmailulain (864/2014) 158 §:ssä tarkoitetulle lentoesteluvalle;
4. rakennuskohde soveltuu rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden, korkeatasoisen arkkitehtuurin tai sopusuhtaisuuden vaatimukset;
5. rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen;
6. vedensaanti, jätevedet ja hulevedet voidaan hoitaa aiheuttamatta haittaa ympäristölle;
7. teiden, vedensaannin tai viemäröinnin järjestäminen ei aiheuta kunnalle tai valtiolle erityisiä kustannuksia;
8. rakentaminen ei aiheuta haittaa naapureille eikä vaikeuta naapurikiinteistöjen rakentamista;
9. rakentaminen on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista;
10. rakentaminen ei aiheuta haittaa maakuntakaavassa, yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä annettujen määräysten toteuttamiselle.

Suunnittelutarvealue

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.

Sijoittamisen edellytyksenä alueidenkäyttölain 16 §:ssä tarkoitetulla suunnittelutarvealueella on 45 §:ssä säädetyn lisäksi, että rakentaminen:

1. Ei olennaisesti vaikeuta kunnan kaavoituskatsauksen mukaista yleis- tai asemakaavan laatimista;
 2. Ei johda vaikutuksiltaan sellaiseen merkittävään rakentamiseen tai aiheuta sellaisia merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, jotka edellyttävät asemakaavan laatimista;
 3. On sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palveluluiden saavutettavuuden kannalta.
- Mynämäen kunnan hallintosäännön mukaisesti kunnanhallitus päättää MRL 137§ mukaisista rakennusluvan erityisistä edellytyksistä suunnittelutarvealueella.

Mynämäen kunnan hallintosäännön mukaisesti kunnanhallitus päättää sijoittamisen edellytyksistä suunnittelutarvealueella muodostettaessa uutta rakennuspaikkaa (RakL 46§)

Naapurien kuuleminen ja lausunnot

Rakentamislain 63 §:n mukaan, jos luvan hakija on pyytänyt sijoittamislupaa, kunnan on kuultava naapureita ja varattava heille tilaisuus mielipiteen esittämiseen sijoittamislupahakemuksen yhteydessä. Kunnan on kuultava naapuria uudelleen rakentamislupahakemuksen yhteydessä vain, jos rakentamisluvassa esitetty suunnitteluratkaisu poikkeaa sijoittamislupahakemuksessa esitetystä tavalla, joka vaikuttaa naapurien mahdollisuuteen käyttää omia rakennuspaikkojaan tai jos rakennuksen muodosta, massoitte- lusta, julkisivuista tai rakennuksen käytöstä naapureille aiheutuvista vaikutuksista on esitetty sellaista tietoa, jota ei ole ollut käytettävissä sijoittamislupahakemuksesta kuultaessa.

Luvan hakija voi liittää hakemukseensa selvityksen siitä, että naapurit tai osa naapureista ovat tietoisia hankkeen kannalta merkittävistä asiakirjoista ja tiedoista sekä selvityksen heidän mahdollisesta kannastaan hankkeeseen.

Hakija on suorittanut yhden naapurin kuulemisen ja kunta on suorittanut kuulemisen neljän naapurikiinteistön osalta. Lisäksi on pyydetty lausunnot Mynämäen kunnan maankäyttöpäälliköltä ja Ely-keskukselta. Naapurinkuulemisen ja lausuntopyyntöjen määräpäivä on 25.9.2025.

Rakennustarkastajan lausunto

Hakemuksessa haetaan sijoittamislupaa asuinrakennuksen sijoittamisesta yleiskaava-alueella ja suunnittelutarvealueella sijaitsevalle kiinteistölle, jolla sijaitsee entuudestaan yksi omakotitalo ja talousrakennuksia. Lupahakemuksessa on mainittu, että kiinteistö lohkotaan kahdeksi kiinteistöksi ennen loppukatselmusta.

Hakemuksen mukainen rakentaminen täyttää rakennusjärjestyksen mukaiset vaatimukset. Kun kiinteistö lohkotaan kahdeksi erilliseksi kiinteistöksi, hakemuksen mukainen rakentaminen täyttää myös yleiskaavamääräysten mukaisen määräyksen, jonka mukaan rakennuspaikan on oltava pinta-alaltaan vähintään 5000 m². On tarkoituksenmukaista, että lohkominen toteutetaan rakennuksen käyttöönottoon mennessä.

Rakennusoikeus määräytyy voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaisesti. Alueella ei ole asemakaavaa. Yleiskaavassa kiinteistö sijaitsee AP/s alueella. Maakuntakaavassa alueella on C-merkintä; keskustatoimintojen alue. Hankkeen mukainen rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan aluerakenteeseen.

Rakennushanke täyttää laissa asetetut edellytykset. Rakentaminen ei olennaisesti vaikeuta kunnan kaavoituskatsauksen mukaista yleis- tai asemakaavan laatimista eikä myöskään johda vaikutuksiltaan sellaiseen merkittävään rakentamiseen tai aiheuta sellaisia merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, jotka edellyttävät asemakaavan laatimista. Suunniteltu rakentaminen on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palveluiden saavutettavuuden kannalta.

Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislaki 45 § ja 46 §

Sijoittamislupahakemuksen vireilletulon johdosta tehtävän naapurinkuulemisen ja lausuntopyyntöjen määräpäivä on 25.9.2025. Tästä johtuen päätösehdotus asiassa annetaan vasta kokouksessa.

Liitteet Asemapiirros
 Sijaintikartta

Päätösehdotus
(kj):

Kunnanhallitus myöntää sijoittamisluvan hakemuksen mukaisena.

Lisäksi kunnanhallitus merkitsee tiedoksi, että 25.9. päättyneessä naapurien kuulemisessa tai viranomaisten lausunnoissa ei noussut esille huomautettavaa hankkeesta.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.