



Miehikkälän kunta
Keskustie 4 A
49700 MIEHIKKÄLÄ

Lausuntopyyntö 1.2.2023

Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen lausunto suunnittelutarveratkaisuhakemuksesta, Miehikkälän läntisen päiväkodin ja siihen liittyvän ulkovaraston rakentaminen, Kalliokoskentie 58, Miehikkälä

Lausuntopyyntö

Miehikkälän kunta pyytää Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (myöh. ELY-keskus) lausuntoa päiväkodin rakentamisen suunnittelutarveratkaisuhakemuksesta.

Kaavallinen tilanne

Maakuntakaava

Kymenlaakson maakuntavaltuusto on hyväksynyt Kymenlaakson maakuntakaavan 15.6.2020. Maakuntakaava 2040 on lainvoimainen.

Maakuntakaavassa ei rakennuspaikan alueelle ole osoitettu aluevarausmerkintöjä.

Yleiskaava

Rakennuspaikan alueella on osittain voimassa Miehikkälän rantayleiskaava. Kaavassa rakennuspaikan alue on osittain osoitettu kyläkeskuksen alueeksi (AT). Kaavamääräyksen mukaisesti AT-alueella sallitaan maaseutumaiseen kyläkeskukseen kuuluva rakentaminen, kuten liike- ja palvelutilojen, asuntojen, maatalan tilakeskukseen liittyvien rakennusten sekä virkistyskäyttöön tarkoitettujen tilojen rakentaminen. Lisäksi kaavassa on annettu mm. seuraavia hanketta koskevia yleisiä määräyksiä:

- Rakennuslupahakemuksessa on osoitettava, että puhdasta vettä on saatavissa ja että jätevesistä huolehditaan siten, ettei pohja- ja pintavesiä pilata.

Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, MRL) 16 §:n 1 momentin mukaan suunnittelutarvealueella tarkoitetaan aluetta, jonka käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen taikka vapaa-alueiden järjestämiseen. Samaisen pykälän 2 momentin mukaan suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä sovelletaan myös sellaiseen rakentamiseen, joka ympäristövaikutusten merkittävyyden vuoksi edellyttää tavanomaista lupamenettelyä laajempaa harkintaa.

15.2.2023

MRL 42 §:ssä säädetään yleiskaavan oikeusvaikutuksista muuhun suunnitteluun ja viranomaistoimintaan. Pykälän 1 momentin mukaisesti yleiskaava on ohjeena asemakaavaa laadittaessa ja muutoin ryhdyttäessä toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Samaisen pykälän 2 momentin mukaisesti viranomaisten on suunniteltaessa alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteuttamista.

MRL 43 §:n 1 momentissa säädetään, että lupaa rakennuksen rakentamiseen ei saa myöntää siten, että vaikeutetaan yleiskaavan toteuttamista.

125 §:n mukaisesti rakennuksen rakentamiseen tarvitaan rakennuslupa. Rakennusluvan myöntämisen edellytyksistä asemakaava-alueen ulkopuolella säädetään MRL 136 §:ssä.

MRL 137 §:n 1 momentin mukaisesti 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; ja
- 3) on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

Samaisen pykälän 4 momentin mukaan rakentaminen suunnittelutarvealueella ei myöskään saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Edellä mainitussa pykälässä säädetään myös, että suunnittelutarveasiaa muutoin ratkaistaessa noudatetaan asianosaisten ja viranomaisten kuulemisessa sekä päätöksessä ja siitä ilmoittamisesta soveltuvin osin, mitä MRL 173 ja 174 §:ssä säädetään poikkeamismenettelystä.

ELY-keskuksen ympäristö ja luonnonvarat -vastualueen lausunto

Miehikkälän kunta hakee rakennuslupaa ja suunnittelutarveratkaisua päiväkodin rakentamiselle kiinteistölle 489-404-2-54. Kiinteistö sijaitsee Pitkäkoscella olemassa olevan kylärakenteen välittömässä läheisyydessä. Lausuntopyyntöön liitettyjen asiakirjojen mukaan rakennukset tullaan liittämään vesi- ja viemäriverkostoon. Lausunnossa ei oteta kantaa rakennusluvan myöntämiseen liittyvien olennaisten teknisten vaatimusten täyttymiseen vaan ainoastaan suunnittelutarveratkaisuun liittyviin seikkoihin.

Kiinteistölle ei ole nykytilanteessa voimassa olevaa liittymälupaa viereiseltä valtio-omisteiselta maantieltä. ELY-keskuksen liikenne- ja

15.2.2023

infrastruktuurivastuualue antaa asiaan oman lausuntonsa ja samalla kannanoton hankkeen rajanaapurina (KASELY/304/2023). Lupaviranomaisen tulee huomioida liikenne- ja infrastruktuuri - vastuualueen lausunnossaan esittämät seikat ja määrätä suunnittelutarveratkaisussa tarvittavat lupaehdot siihen liittyen. Tämä on oleellista arvioitaessa MRL 137 §:n 1 momentin kohdassa 2 esitettyjen vaatimusten täyttymistä.

Rakennukset tullaan liittämään lähellä sijaitsevaan vesi- ja viemäriverkostoon, kyseinen seikka on keskeisessä asemassa arvioitaessa, että onko aiottu rakentaminen sopivaa yhdyskuntaverkostojen osalta. ELY-keskuksen tulkinnan mukaan hanke ei aiheuta epäsuotuisaa yhdyskuntakehitystä yhdyskuntateknisten verkkojen toteuttamisen osalta.

MRL 137 §:n 1 momentin kohdan 1 mukaan hanke ei saa aiheuttaa haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle. Kiinteistön alueesta noin puolet sijaitsee Miehikkälän rantayleiskaavan alueella. Kaavassa alue on varattu kyläkeskuksen alueeksi. Kaavan määräysten mukaan sinne voidaan sijoittaa kyläkeskukseen kuuluvaa rakentamista mm. liike- ja palvelutiloja. Alueella ei ole voimassa asemakaavaa. Kyseinen Pitkälän alue on karttatarkastelun perusteella hyvin kyläkeskusmaisesti rakentunutta aluetta, jossa sijaitsee lukuisia vakituiseen asumiseen käytettäviä rakennuspaikkoja. Uusi päiväkotitulee sijoittumaan kyläkeskuksen välittömään läheisyyteen. Hankkeen ei voida ELY-keskuksen tulkinnan mukaan katsoa aiheuttavan haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle eikä alueidenkäytön muulle järjestämiselle.

Rakennuspaikka ei sijaitse valtakunnallisella rakennetun kulttuuriympäristön alueella, eikä rakennuspaikan alueella voimassa olevissa kaavoissa ole osoitettu sen alueelle mitään erityisiä rakennussuojeluun liittyviä merkintöjä. Rakennuspaikan alue ei kuulu myöskään valtakunnallisesti arvokkaisiin maisema-alueisiin. Hankkeen ei voida katsoa vaikeuttavan rakennetun kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä. ELY-keskuksella ei ole alueelta tiedossa erityisiä luonnonarvoja.

MRL 173 §:n 4 momentin mukaan rakentaminen suunnittelutarvealueella ei saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen. Hallituksen esityksen, rakennuslain uudistamiseksi (HE 101/1998 vp. s.104), mukaan vaikutuksiltaan merkittävänä rakentamisena on pidettävä muun muassa vähittäiskaupan suurmyymälän rakentamista. Merkittävällä rakentamisella on katsottu tarkoitettava ympäristöstään täysin poikkeavaa rakentamista. Tätä merkittävään rakentamiseen arviointia joudutaan tekemään tapauskohtaisesti. Esimerkiksi hankkeen rakennuspaikkojen lukumäärä, rakennuksen pääkäyttötarkoitus suhteessa ympäröivään maankäyttöön tai hankkeen kerrosala vaikuttavat tapauskohtaiseen harkintaan siitä voidaanko hanke ratkaista suunnittelutarveratkaisulla vai onko hanketta tarkasteltava ensin asemakaavoituksen kautta. Suunnittelutarveratkaisulla voidaan pääsääntöisesti ratkaista vain yksittäisiä hankkeita ja sillä ei voida

15.2.2023

korvata jonkin alueen kaavoitusta.

Kyseisen hankkeen osalta ELY-keskus arvioi, että suunnittelutarveratkaisun myöntämisen edellytykset ovat olemassa, mikäli lupapäätöksessä otetaan edellä esitetyt seikat huomioon.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt alueidenkäytön asiantuntija Mikko Manninen ja ratkaissut alueidenkäyttöpäällikkö Pertti Perttola.

Jakelu

Miehikkälän kunta

Tiedoksi

Kymenlaakson museo
Miehikkälän kunnan ympäristönsuojeluviranomainen
KASELY/Pasi Halttunen
KASELY/Joel Peiponen

Tämä asiakirja KASELY/228/2023 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument KASELY/228/2023 har godkänts elektroniskt

Ratkaisija Perttola Pertti 15.02.2023 15:29

Esittelijä Manninen Mikko 15.02.2023 15:29