

Rakentamislupahakemus, kiinteistötunnus 577-417-2-41, Hirvonpäänranta 47

Ympäristölautakunta 19.08.2025
595/10.03.01/2025

Tiivistelmä: Sijoittamis- ja toteuttamislupahakemus asuinrakennuksen rakentamista koskien suunnittelutarvealueelle. Lupanumero 577-2025-45

Valmistelija/lisätietoja antaa:
Rakennustarkastaja Petri Vastamäki puh. 02 474 5340

Hakija on toimittanut 12.5.2025 Paimion ympäristölautakunnan käsiteltäväksi rakentamislupahakemuksen, jossa haetaan lupaa rakentaa kiinteistölle 577-417-2-41 asuinrakennus. Samalla hakemuksella haetaan lupaa sijoittamiselle ja toteuttamiselle rakentamislain 42 §:n mukaisesti. Suunnitellun rakennuspaikan pinta-ala on 5101 m². Kiinteistö on tarkoitus liittää vesiosuuskunnan viemäriin ja veteen. Suunnitellun asuinrakennuksen laajuus on 170 m². Rakennuspaikalle on suunniteltu myös 151 m² talousrakennus, jonka lupahakemus käsitellään erikseen.

Paimion rakennusjärjestyksen § 10 mukaan osayleiskaava-alueet sekä asemakaavoittamaton alue ovat kaikki MRL (AKL) 16 §:n mukaista suunnittelutarvealuetta. Rakennusjärjestyksen § 11 mukaan uuden rakennuspaikan koon on oltava pinta-alaltaan vähintään 5000 m², mutta alueilla, joilla on viemäriverkosto, voidaan rakennuspaikan kooksi hyväksyä 3000 m².

Suunniteltu rakennuspaikka sijaitsee Paimion rakennusjärjestyksessä määritellyllä suunnittelutarvealueella sekä valtakunnallisesti arvokkaalla Paimionjokilaakson viljelymaiseman maisema-alueella (VAMA 2021).

Hakemuksesta on pyydetty RakL 67 § mukainen lausunto museoviranomaiselta, johtuen rakennuspaikan sijoittumisesta VAMA-alueelle.

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo pitää 17.6.2025 päivätyssä lausunnossaan suunniteltua rakennuspaikkaa ja suunnitelman mukaista rakentamista mahdollisena maiseman näkökulmasta. Jotta maisemavaikutukset valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen jäisivät vähäisiksi, tulee puustoa säilyttää erityisesti kiinteistön itä- ja eteläreunassa.

Paimion kaavoituspäällikön lausunto 28.5.2025:
"Suunniteltu rakentamispaikka on pellon metsäsaarekkeella Hirvonpäänranta-nimisen tien eteläpuolella, yli 200 metrin etäisyydellä rannasta. Kiinteistön länsipuolella ja itäpuolella on rakennetut kiinteistöt.

Alue sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaalla Paimionjokilaakson viljelymaiseman maisema-alueella. Paimion keskustan palvelut ovat noin 11 kilometrin päässä.

Aluetta koskee oikeusvaikutukseton Hevonpää - Nummenpää osayleiskaava, joka on hyväksytty valtuustossa vuonna 1993. Osayleiskaavassa hakijakiinteistön alueelle on osoitettu M-alue (maa- ja metsätalousvaltainen alue) ja MT-1- aluetta (maatalousvaltainen alue, jolla on ympäristöarvoja). Suurin osa kiinteistöstä 577-417-2-41 sijoittuu osayleiskaavan M-alueelle. Osayleiskaavan määräysten mukaan rakennuspaikan vähimmäiskoko on M-alueella 5000 m², osayleiskaavan MT-1-alueella sallitaan vain maatalouteen liittyvä rakentaminen.

Suunniteltu rakennuspaikka sijoittuu arviolta 50 metrin etäisyydelle Hevonpää-Nummenpää- osayleiskaavaan osoitetusta Paimion jokilaakson kulttuurimaiseman osa-aluerajauksesta, samaan maisematilaan. Osayleiskaavalla on määrätty rakentamisen sopeuttamisesta ympäristöön: Paimionjokilaakson kulttuurimaiseman alueella ja siihen välittömästi liittyvillä alueilla tulee rakennukset sopeuttaa ympäristöön sijoituksen, koon, muodon, materiaalin ja värityksen suhteen. Samoin alueelle rakennettavat tiet, venesatamat ja yhdyskuntateknisen huollon verkostot tulee sopeuttaa ympäristöön sekä sijainneiltaan että rakenteiltaan.

Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavassa alue on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta. Kaavamääräyksen mukaan merkinnällä osoitetaan pääasiassa maa- ja metsätaloustalouteen tarkoitettuja alueita. Alueita voidaan käyttää harkitusti myös haja-asutusluonteiseen pysyvään tai loma-asutukseen.

Varsinais- Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavan yleismääräyksen mukaan koko maakuntakaava-alueella on yksityiskohtaisen maankäytön suunnittelun ja rakennustoimenpiteiden oltava ekologistia yhteyksiä ja yhtenäisiä jatkuvia luontovyöhykkeitä turvaavia. Toimenpiteiden on oltava vaikutuksiltaan sellaisia, joilla estetään ja vähennetään luonnontilaisten alueiden pirstoutumista. Samoin luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavan yleismääräysten mukaan koko maakuntakaava-alueella on yksityiskohtaisen maankäytön suunnittelun ja rakennustoimenpiteiden oltava vesiensuojelutavoitteita edistäviä. Vesiensuojelullisesti erityisen herkillä, kaltevilla, notkelmaisilla sekä eroosio- ja tulvaherkillä valuma-alueilla on maankäytön ja toimenpiteiden oltava vaikutuksiltaan sellaisia, joilla estetään tai vähennetään ravinteiden ja muiden haitallisten aineiden huuhtoutumista vesistöihin.

Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa alueelle on osoitettu ominaisuusmerkintä Kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeä alue. Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti arvokkaat maisema-alueet. Merkintään liittyy suunnittelumääräys: Suunnitelmien ja toimenpiteiden alueella tulee olla maiseman arvoja

turvaavia ja edistäviä. Rakentamisen tulee kohdistua aukeamien reunoille olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen. Suunnittelu- ja rakentamistoimenpitein tulee edistää peltojen, niittyjen ja muiden avoimien maisematilojen säilymistä.

Kiinteistön 577-417-2-41 alueella kasvaa komeita mäntyjä. Rakentamislupahakemuksen asemapiirrookseen kaikki puusto on merkitty istutettavien puiden symbolilla, mikä viittaa siihen, että kaikki olemassa oleva puusto olisi kiinteistöltä tarkoitus poistaa. Olemassa olevaa puustoa tulee kuitenkin kiinteistöllä säilyttää vähintään kiinteistön reuna-alueilla, itä- ja eteläreunoilla. Kiinteistön laajuus ja olemassa olevan puuston sijainti suhteessa rakennusten suunniteltuihin sijainteihin mahdollistaa sen. Olemassa olevan puuston säilymisellä metsäsaarekkeen alueella on merkitystä myös, kun suunniteltua rakennustoimenpidettä arvioidaan Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavan yleismääräyksen kannalta. Suunnitelman vaikutuksia ja sopeuttamista maisemaan tulee tarkastella siitäkin syystä, että kiinteistö sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella.

Mikäli edellä esitetty koskien olemassa olevan puuston säilyttämistä otetaan huomioon, suunniteltu rakentaminen ei aiheuta haittaa maakuntakaavassa, yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä annettujen määräysten toteuttamiselle. Suunniteltu rakentaminen ei olennaisesti vaikeuta kaavoituskatsauksen mukaista yleis- tai asemakaavan laatimista eikä johda vaikutuksiltaan sellaiseen merkittävään rakentamiseen tai aiheuta sellaisia merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, jotka edellyttävät asemakaavan laatimista.”

Lupahakemus täyttää sijoittamisen edellytykset suunnittelutarvealueella RakL 46 §.

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 palveluiden saavutettavuuden kannalta.

Esittelijä: Paikkatietopäällikkö Lindvall Virpi

Päätösehdotus: Ympäristölautakunta päättää myöntää haetun rakentamisluvan liitteenä olevan päätösasiakirjan 577-2025-45 mukaisesti.

Päätös:

Ote: -hakijalle