

**Kulenkoisten alueellinen suunnittelutarveratkaisu MRL 137 a §, käynnistäminen ja päätösehdotus nähtäville**

410/51.511/2020

TL § 166

**Selostus:**

Kulenkoisten osayleiskaavassa päätösehdotuksen esityslistaliite A liite 1 ja 2 (Punkaharjun kv 15.3.2010 § 14) on kaavan yleisissä määräyksissä, että ”AO-1-, AP-1-, AO-2-, AM- ja ATY-rakennuspaikkojen rakennusluvut voidaan myöntää suoraan tämän oikeusvaikutteisen yleiskaavan perusteella. Määräys on voimassa 10 vuotta yleiskaavan hyväksymisestä.”

Tämä yleinen kaavamääräys tarkoittaa sitä, että vuodesta 2021 rakennusluvut jouduttaisiin em. alueiden uusille rakennuspaikoille Kulenkoisten osayleiskaavan alueella myöntämään suunnittelutarveratkaisun kautta. Tämä ei kuitenkaan ole tarkoituksenmukaista kuntalaisten etuja ja lupamaksuja ajatellen, vaan alueelle on tarpeen tehdä yleinen päätös päätösehdotus esityslistaliite A alueellisesta suunnittelutarveratkaisusta MRL 137 a §:n mukaisesti.

Maankäyttö- ja rakennuslakiin lisättiin vuonna 2017 voimaan tullessa muutoksessa mahdollisuus suunnittelutarveratkaisun tekemisestä alueellisesti kyläalueille MRL 137 a § ”Jos kyläalueella tai muulla maaseutualueella on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava, kunta voi tehdä päätöksen 137 §:n 1 momentissa säädettyjen rakennusluvan erityisten edellytysten olemassaolosta samalla kertaa useamman kuin yhden rakennuspaikan osalta. Tällainen päätös voidaan tehdä alueella, joka oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa on osoitettu kyläalueeksi tai muutoin rakentamiseen soveltuvaksi alueeksi. Päätös voi olla voimassa enintään kymmenen vuotta.”

Kulenkoisten osayleiskaavan sisältö ei ole viimeisen 10-vuoden aikana sillä tavalla vanhentunut, jotta sitä ei voitaisi jatkossakin käyttää rakennuslupien myöntämien pohjana tavanomaista asuin- ja maatilojen rakentamista koskien. Osayleiskaavan alueelle ei myöskään tällä hetkellä kohdistu merkittävää rakentamispainetta, jotta tarkempi kaavamuutos tai osayleiskaavan tarkistaminen olisi ajankohtaista.

**Päätösehdotuksen sisältö:**

Suunnittelutarvealue rajautuu Kulenkoisten osayleiskaavan mukaisesti.

Päätösehdotuksen mukaan Kulennoisten osayleiskaavan AO-1-, AP-1-, AO-2-, AM- ja ATY-alueiden uuden rakennuspaikan ensimmäiselle asuinrakennukselle on mahdollista hakea suoraan rakennuslupaa tämän päätöksen pohjalta ilman suunnittelutarveratkaisua. Suunnittelutarvepäätöstä ei jatkossakaan edellytetä olemassa olevaa rakennuspaikkaa uudistettaessa em. kaavamerkintöjen alueella.

Rakentamisessa on noudatettava ensisijaisesti Kulennoisten osayleiskaavan (2010) kaavamääräyksiä ja siltä osin kuin kaavassa ei ole määrätty kaupungin rakennusjärjestystä.

Rakennusluvut myöntää kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunta.

Päätös on voimassa 10 vuotta sen lainvoimaiseksi tulemisesta.

Päätöksen tarkemmat perustelut ovat päätösehdotuksessa, esityslistaliite A.

Yritysvaikutusten arviointi:

Alueellisella suunnittelutarveratkaisulla on merkitystä Kulennoisten kyläalueen rakennuslupaprosessien sujuvoittamiseen ja sitä kautta rakentamiseen.

valmistelu: kaavoituspäällikkö Päivi Behm, 044 417 4655

Aineisto on kokouksessa ja ekstranetissä sekä ennen kokousta tutustuttavissa kaavoituspalveluissa.

**Teknisen johtajan esitys:**

Tekninen lautakunta päättää käynnistää MRL 137 a § mukaisen Kulennoisten alueellisen suunnittelutarveratkaisun sekä asettaa päätösehdotuksen, esityslistaliite A, nähtäville.

**Päätös:** Esitys hyväksyttiin.

**Toimepiteet:** Kaavoituspalvelut