

## Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös/ Kiinteistölle 505-409-5-1028 rakennettavat kaksi omakotitalomääräalaa talousrakennuksineen / Pornaistentie 568

Kuntakehityslautakunta 16.04.2025  
260/10.03.00/2025

Kiinteistölle 505-409-5-1028 on haettu suunnittelutarveratkaisuna ja poikkeamispäätöksenä lupa rakentaa kahdelle määräalalle omakotitalot, autokatokset/varastot ja pihasaunat Nummisten kyläalueelle osoitteeseen Pornaistentie 568. Hakemus on saapunut 20.12.2024 ja se on käsitelty maankäyttö- ja rakennuslain mukaisena.

Määräalat sijoittuvat lähelle valtion Pornaistentietä, jolle ajoyhteys toteutetaan kantakiinteistön kautta rasitetienä. Lähialueella on useita omakotitaloja, joskin nyt haetut määräalat sijoittuvat hieman etäämmälle asutuskeskittymästä. Hankkeissa rakennetaan kahdelle 6000 m<sup>2</sup>n määräaloille omakotitalot (220 k-m<sup>2</sup>, 1-2 krs., 1 asunto), autokatokset/varastot (60 k-m<sup>2</sup>) ja pihasaunat (30 k-m<sup>2</sup>). Nummisten alakouluun on noin 1,9 km.

Rakennuspaikkana on 26.4.1989 rekisteröity tila Koivisto, kiinteistötunnus 505-409-5-1028, jonka pinta-ala on 9,148 ha.

Määräalat sijaitsevat oikeusvaikutteisen Numminen-Onkimaan osayleiskaavan (lainvoimaan 21.2.1994) MT-2 ja M-2-alueiden rajalla, missä asuinrakennukset sijoittuvat valtaosin M-2-aleelle. Poikkeamista haetaan kaavamääräksiin, jotka mahdollistavat vain maa- ja metsätalouteen ja niihin liittyvien sivuelinkeinojen rakentamista. Kiinteistö sijaitsee vesiosuuskunta Mustijoen vahvistetulla toiminta-alueella. Määräalat on tarkoitettu liitettäväksi vesiosuuskunnan vesi- ja jätevesiverkostoon.

Voimassa olevassa maakuntakaavassa (lainvoimaan 13.3.2023) kiinteistö sijoittuu Mustijokilaakson kulttuurimaisema-alueen reunalle. Alueen suunnittelussa on huomioitava ja turvattava maisema- ja kulttuuriympäristöarvot. Määräalat sijoittuvat osin metsän suojaamaan sijaintiin Pornaistentieltä tarkasteltuna.

Kiinteistön naapurit on kuultu hakijan toimesta. Naapureilla ei ollut huomautettavaa.

Emätilaselvityksen mukaisesti emätila Koivisto RN:o 5:27 (rekisteröity 13.9.1924) on ollut pinta-alaltaan 11,87 hehtaaria. Tästä emätilasta on muodostettu viisi tilaa, joista kolme on rakennettu. Haettu kiinteistö on rakentamaton. Emätilalla on ollut kolme rakentamismahdollisuutta, jotka jo rakentuneet. Emätilalla ei ole jäljellä laskennallisia rakentamismahdollisuuksia.

Rakentamislain voimaan astuessa 1.1.2025, on emätilaperiaatteesta luovuttu lupaharkinnassa. Rakennuspaikat sijoittuvat oikeusvaikutteisen osayleiskaavan alueelle. Numminen-Onkimaan osayleiskaavan toteutumisessa on noudatettu kaavan voimaan tulosta emätilamitoitusta, minkä pohjalta rakennusmahdollisuuksia on tarkasteltu maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun varmistamisessa.

Valmistelija

Kaavasuunnittelija Juuso Muttilainen, juuso.muttilainen@mantsala.fi

Esittelijä	Kuntakehitysjohtaja Gummerus Vesa
Päätösehdotus	Kuntakehityslautakunta ei myönnä haettua suunnittelutarveratkaisua
Päätöksen perustelut	<p>Haetut rakennuspaikat sijaitsevat oikeusvaikutteisen Numminen-Onkimaan osayleiskaavan alueella. Osayleiskaavan rakennusmahdollisuudet tulee tarkastella emätilaperiaatteen mukaisesti. Hankkeissa poiketaan maa- ja metsätalousalueen sekä maa- ja metsätalousvaltaisen alueen määräyksistä. Poikkeamista on haettu vielä vuoden 2024 aikana saatujen asiakirjojen pohjalta, minkä vuoksi hakemus on käsitelty maankäyttö- ja rakennuslain mukaisena. Hakemuksen käsittely rakentamislain mukaisena ei olisi muuttanut päätöstä.</p> <p>Kun otetaan huomioon emätilan laskennalliseen rakennusoikeuteen vaikuttava pinta-ala sekä emätilan alueelle jo toteutunut rakentaminen, voidaan todeta, että hanke aiheuttaa haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle. Hanke vaarantaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun toteutumisen.</p> <p>Maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaiset rakennusluvan erityiset edellytykset eivät suunnittelutarvealueella täyty.</p>

## Päätös

- Liite 1. Suunnittelutarveratkaisu LP-505-2025-00002
- Liite 2. Asemapiirustus
- Liite 3. Ympäristökartta
- Liite 4. Sijaintikartta
- Liite 5. Osayleiskaavaote