

Poikkeamishakemus kiinteistölle 16-15-1

Ympäristö- ja lupalautakunta 15.11.2022 § 168
886/10.03.00.06/2022

Valmistelija: Hanke- ja rakennussuunnittelija Virpi Tervonen
etunimi.sukunimi(ät)uusikaupunki.fi

Hakija **Nimi**
Kiinteistö Oy Muottitie 9

Hakemus **Rakennuspaikka**

Kaupunki **Kaupunginosa/kylä**
Uusikaupunki 16

Kortteli/tila **Tontti/RN:o**
15 1

Rakennustoimenpide

Kalustosuojan 817 m² ja verstaan 480 m² rakentaminen.

Rakentamisrajoitukset

MRL 171 §:n mukainen poikkeamisvalta 58 §:n 1 mom. säännöksistä, joiden mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (rakentamisrajoitus).

Lausunto Hallinto- ja elinvoimapaalvelut, kaupunkisuunnittelu

Kiinteistö Oy Muottitie 9 hakee poikkeamista kalustosuojan 817 m² ja verstaan 480 m² rakentamiseen kiinteistölle 16-15-1. Tontin pinta-ala on 26964 m². Tontti on rekisteröity 03.06.2008. Rakennuspaikalle on rakennettu kaksi varastorakennusta yht. 2337 m².

Alueella on voimassa asemakaava, joka on vahvistettu 03.01.1992. Asemakaavassa rakennuspaikka on TL-1 aluetta eli teollisuusrakennusten ja liikerakennusten korttelialuetta, jossa myymälä- ja toimistotiloja varten saa käyttää enintään 50 % tontille sallitusta rakennusoikeudesta. Alueelle saa rakentaa asuntoja ainoastaan kiinteistön hoitoon tarvittavaa henkilökuntaa varten. Autopaikkoja on varattava yksi toimisto- ja tuotantotilojen kerrosalan 100 m² kohden ja yksi myymälätilojen kerrosalan 50 m² kohden. Osa alueesta on asemakaavassa määrätty alueeksi, jolla olemassa oleva puusto on säilytettävä siten, että sallitaan vain maiseman hoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet. Rakennusoikeus e = 0.6.

Poikkeamista haetaan rakentamista koskevasta kaavamääräyksestä, joka edellyttää rakennusten rakentamisen rakennusalan rajaan kiinni.

Alueen naapureita on kuultu, eikä heillä ole huomautettavaa hankkeesta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n poikkeamistoimivalta ja poikkeamisen edellytykset

Maankäyttö- ja rakennuslaki on muuttunut siten, että 1.4.2016 kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Rakennuspaikalle on rakennettu vuonna 2010 myönnettyllä poikkeusluvalla (07.12.2010 § 149) ja 2011 myönnettyllä rakennusluvalla kaksi varastorakennusta A ja B yhteensä 1984,5 m². Rakennuksia on laajennettu vuonna 2016 myönnettyllä rakennusluvalla yhteensä 352,5 m². Rakennusoikeutta on ennen varastorakennuksen ja kalustosuojan rakentamista käytetty 2337 m². Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 16054 m².

Rakennuspaikalle on lisäksi myönnetty vuonna 2011 tilapäinen lupa kolmelle (3) varastokontille à 30 m² sekä ja poikkeuslupa vuonna 2016 tilapäisen luvan jatkamiselle 10 vuodeksi.

Hakemuksen asemapiirroksessa on esitetty rakennusoikeuslaskelma, jossa kalustosuojan kerrosala on 288 m² (kokonaisala 817 m²) ja verstaan 480 m².

Kaupunkisuunnittelun mukaan 3-osainen kalustosuoja on niin kookas rakennus, että sen kokonaisala 817 m² tulee laskea mukaan käytettävään kerrosalaan. Näin ollen uuden rakentamisen jälkeen rakennuspaikalla käytetty kokonaiskerrosala tulee olemaan 3634 m².

Uudet rakennukset on sijoitettu poiketen rakentamista koskevasta asemakaavamääräyksestä, jonka mukaan rakennukset tulee rakentaa Santtiontien puolella kaavan mukaisen rakennusalan rajaan kiinni.

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että rakennusten sijoittelulla on pyritty toiminnallisesti tarkoituksenmukaiseen ja tehokkaaseen

rakentamiseen tontilla. Uusien rakennusten sijoittelussa on huomioitu myös mahdollinen toiminnan laajentaminen.

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että hakemus täyttää MRL 171 §:n mukaiset poikkeamisen edellytykset kaupunkisuunnittelun edellä esittämien perusteiden.

Esittelijä: Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellen

Päätösehdotus: Ympäristö- ja lupalautakunta päättää myöntää poikkeamisen kiinteistölle 16-15-1 hakemuksen mukaisen kalustosuojan 817 m² ja verstaan 480 m² rakentamiseen kaupunkisuunnittelun lausunnossa esittämien perusteiden.

Voimassaolo ja jatkotoimenpiteet
Poikkeamispäätös on voimassa päätöksen antopäivästä lukien kaksi (2) vuotta. Tänä aikana on haettava poikkeamispäätöstä vastaavaa rakennus- tai toimenpidelupaa. Ennen minkäänlaiseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä hakijan on saatava rakennusvalvontaviranomaiselta rakennus- tai toimenpidelupa.

Päätös annetaan julkisanon jälkeen.
Antopäivä on 18.11.2022.

Hakijan on suoritettava hyväksytyin taksan mukainen tarkastus- ja valvontamaksu 500,00 €.

Valitusosoitus
Tähän päätökseen voidaan hakea muutosta kirjallisella valituksella Turun hallinto-oikeudelta. Valitusosoitus on liitteenä.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.
