

**Suunnittelutarveratkaisuhakemus kiinteistölle 533-1-178**

YMPLL 31.01.2023 § 19  
1171/10.03.00.07/2023

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

Hakija

**Nimi**  
[REDACTED]

Hakemus

**Rakennuspaikka**

**Kaupunki**  
Uusikaupunki

**Kaupunginosa/kylä**  
533

**Kortteli/tila**  
Anttila

**Tontti/RN:o**  
1:178

**Rakennustoimenpide**

Asuinrakennuksen rakentaminen 140 m<sup>2</sup> ja käyttötarkoituksen muutos.

**Rakentamisrajoitus****MRL 137 § Rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella**

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 kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) ei aiheuta haitallista yhdyskuntakehitystä; ja
- 3) on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

Jos kyläalueella tai muulla maaseutualueella, jolla rakentamispaine on vähäistä, on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava, 1 momentissa säädettyt rakennusluvan erityiset edellytykset olemassa olevaa asutusta täydentävän, enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen tai maatalouden harjoittamisen kannalta tarpeellisen rakennuksen osalta on katsottava selvitetyn yleiskaavassa.

Lausunto

Hallinto- ja elinvoimapaalvelut, kaupunkisuunnittelu

██████ hakee suunnittelutarveratkaisua asuinrakennuksen rakentamiseen ja vanhan karjarakennuksen käyttötarkoituksen muutokselle asuinrakennukseksi 140 m<sup>2</sup> Varanpään (533) kylään tilalle Anttila RN:o 1:178. Rakennuspaikan pinta-ala on 5345 m<sup>2</sup>. Rakennuspaikalle on tällä hetkellä rakennettu 347 m<sup>2</sup>. Tila on rekisteröity 30.5.2013.

Alueella on voimassa Uudenkaupungin yleiskaava, joka on vahvistettu 25.08.1994. Yleiskaavassa tila on kyläkeskuksen aluetta (AT).

Alueelle saa sijoittaa maatilojen talouskeskuksia ja enintään kaksiasuntoisia erillispientaloja sekä asumiselle tarpeellisia julkisia ja yksityisiä palveluja, liikenneväyliä ja virkistysalueita. Rakentamisen on sijainniltaan liityttävä olevaan asutukseen siten, että avoimet peltoalueet säilyvät vapaana rakentamisesta. Rakennusten korjaus- ja muutostöissä ja täydennysrakentamisessa tulee erityistä huomiota kiinnittää toimenpiteiden sopeuttamiseen kyläkuvaan. Rakennusten on sovelluttava muodoltaan ja materiaaleiltaan ympäristöön.

Rakentamista ohjataan yleiskaavalla ja Uudenkaupungin rakennusjärjestyksellä.

Suunnittelutarveratkaisua haetaan olemassa olevan karjarakennuksen käyttötarkoituksenmuutokselle asuinrakennukseksi ja asuinrakennuksen rakentamiseen ilman rakentamiseen oikeuttavaa kaavaa.

Alueen naapureita on kuultu. Hakemukseen on tullut yksi muistutus, joka ei anna aihetta lisäselvityksiin. Muilla naapureilla ei ole huomautettavaa hankkeesta.

Hankkeesta on kuultu myös Varsinais-Suomen ELY-keskusta, koska asuinrakennukseksi muutettu ja peruskorjattu karjarakennus sijaitsee osittain tiealueella. Maantien 12353 suoja-alue ulottuu 20 metrin etäisyydelle maantien keskilinjasta. Laki liikennejärjestelmästä ja maanteistä 44 § kieltää rakennuksen pitämisen maantien suoja-alueella.

Maantien 12353 voimassa oleva suoja-alue 0-2010-K44876 on rekisteröity 01.02.2011. Näin ollen kiinteistölle 533-1-178 on muodostunut tienpitäjän toimesta rasite, joka on rekisteröity 30.05.2013. Rasitevyöhyke kiinteistön puolella on n. 13,7 leveä koko tiealueen puoleisen kiinteistörajan osalla. Koska rakennus on muutettu ja peruskorjattu oleville perustuksille, eikä maantien puoleiset ulkomitat ole muuttuneet, niin Varsinais-Suomen ELY-keskuksen Liikenne-vastuualueella ei ole huomautettavaa rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamisesta.

ELY-keskus suhtautuu kielteisesti hulevesien ja puhdistettujen jätevesien johtamiseen maantien sivuojaan.

Tila Anttila 533-1-178 on lohkottu 30.05.2013 viereisestä Uusitupa -nimisestä tilasta 533-1-157. Lohkomistoimituksessa on syntynyt kaksi eri tilaa Uusitupa ja Anttila, jolloin Uusituvan maatalaan kuulunut päärakennus on jäänyt Uusituvan tilalle, ja Anttilan tilalle ovat jääneet vanha karjarakennus 140 m<sup>2</sup> ja toinen talousrakennus. Hakemuksen asemapiirrokseseen on merkitty purettavaksi huonokuntoinen (rakenteiltaan romahtanut) talousrakennus 207 m<sup>2</sup>.

Kantatalo on vanhalla paikalla, ja se on halottu isojaossa Isotaloksi ja Uusituvaksi. Uusitupa-nimisen tilan päärakennus on 1700-luvun lopusta. Kohteesta on laadittu Uudenkaupungin täydennysinventointi vuonna 2008, jonka mukaan sen arvoluokka on seudullinen, ja kohde on historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja ympäristöllisesti arvokas.

Varanpääntie kulkee vanhan kyläkeskuksen läpi. Kaupunkisuunnittelu edellyttää, että rakennusten korjaus- ja muutostöissä sekä täydennysrakentamisessa tulee erityistä huomiota kiinnittää toimenpiteiden sopeuttamiseen kyläkuvaan, mm. lupahakemuksen asemapiirrokseseen purettavaksi merkityn vanhan ja huonokuntoisen talousrakennuksen korvaavan rakentamisen osalta.

Kaupunkisuunnittelu pitää valitettavana, että vanhan karjarakennuksen muutoksessa asuinrakennukseksi ei ole riittävästi huomioitu rakennuksen julkisivujäsentelyssä ja aukotuksissa muutosten sovittamista olevaan kulttuuriympäristöön. Asuinrakennuksen värytys hyväksytetään rakennusluvan yhteydessä, ja julkisivujen värytys tulee sovittaa ympäröivään rakennuskantaan.

Asuinrakennukseksi muutetun karjarakennuksen ja asemapiirroksessa purettavaksi esitetyn talousrakennuksen yhteenlaskettu kerrosala on 347 m<sup>2</sup>.

Rakennusjärjestyksen kohdan 9 § mukaan käyttötarkoituksen muutoksessa rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 3000 m<sup>2</sup>.

Ympärivuotisen asumisen rakennuspaikalla on olemassa oleva sähköliittymä Fortum / Caruna 3 x 25A. Rakennuksessa on sähkölämmitys ja 2 lämpöpumppua. Vesijohtoliittymä on viereiselle kiinteistölle Uusitupa 533-1-157, jonka hakija omistaa. Hakemuksen mukaan jätevedet käsitellään omalla tontilla. Kiinteistöllä on voimassa oleva jätehuoltosopimus Suez Sita 1 tyhjennys / 2 vko.

Etäisyys kiinteistöltä Lokalahden keskustan palveluihin ja lähimmälle julkisen liikenteen pysäkille on n. 5,8 km yhdystietä 12353, ja Lokalahden keskustan kautta Uuteenkaupunkiin vievälle seututielle 196.

Käyttötarkoituksen muutokselle tulee hakea erikseen rakennuslupa.

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaiset rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella ovat olemassa kaupunkisuunnittelun lausunnossa esittämin perustein.

Esittelijä: Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellen

Päätösehdotus: Ympäristö- ja lupalautakunta päättää, että hakemuksen mukainen rakentaminen kiinteistölle 533-1-178 täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaiset erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella kaupunkisuunnittelun lausunnossa esittämin perustein.

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

Päätös annetaan julkipanon jälkeen.  
Antopäivä on 3.2.2023.

Hakijan on suoritettava hyväksytyin taksan mukainen tarkastus- ja valvontamaksu 380,00 €.

Valitusosoitus  
Tähän päätökseen voidaan hakea muutosta kirjallisella valituksella Turun hallinto-oikeudelta (valitusosoitus liitteenä).

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

---