

**Poikkeamishakemus kiinteistölle 450-4-41**

YMPLL 28.02.2023 § 37  
1263/10.03.00.06/2023

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

Hakija

**Nimi**  
[REDACTED]

Hakemus

**Rakennuspaikka**

**Kaupunki**  
Uusikaupunki

**Kaupunginosa/kylä**  
450

**Kortteli/tila**  
Alarinne II

**Tontti/RN:o**  
4:41

**Rakennustoimenpide**

Tilapäisen pressuhallin rakentaminen 144 m<sup>2</sup>.

**Rakentamisrajoitus**

**MRL 171 §:n mukainen poikkeamisvalta 176 §:n 1 mom. säännöksistä**, joiden mukaan rakennusvalvontaviranomainen voi 171 §:n 2 momentissa säädetyin edellytyksin ja rajoituksin myöntää rakennusluvan, kun kysymys on tilapäisen rakennuksen rakentamisesta enintään viideksi vuodeksi.

Tilapäisenä rakennuksena pidetään rakennusta, joka sen rakenne, arvo ja käyttötarkoitus huomioon ottaen on katsottava tarkoitettun pysytettäväksi paikallaan enintään mainitun ajan. Tutkittaessa tilapäisen rakennuksen rakentamista koskevaa lupahakemusta on otettava huomioon rakennuksen tarkoitus sekä lujuuden, terveellisyyden, liikenteen, paloturvallisuuden ja ympäristöön sopeutuvuuden vaatimukset. Tilapäistä rakennusta koskevassa lupamenettelyssä on soveltuvin osin noudatettava, mitä MRL 173 §:ssä säädetään.

Lausunto

Hallinto- ja elinvoimapaalvelut, kaupunkisuunnittelu

[REDACTED] hakevat poikkeamista pressuhallin rakentamiseksi Ruonanperän (450) kylään tilalle Alarinne II RN:o 4:41. Tilan pinta-ala on 990 m<sup>2</sup>. Tilalle on rakennettu puolet pressuhallista, jonka kerrosala on 144 m<sup>2</sup>. Tila on rekisteröity 11.2.1993. Toinen puoli pressuhallista sijoittuu kiinteistön 4:20 puolelle.

Alueella on voimassa Varsinais-Suomen maakuntakaava (vahvistettu 20.03.2013, lainvoima KHO 31.10.2014), jossa tila on taajamatoimintojen aluetta (A).

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet. Sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia, pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, virkistysalueita sekä erityisalueita.

Alueella ei ole voimassa yleis- tai asemakaavaa, mutta hanke sijoittuu vireillä olevassa Kalannin osayleiskaavaehdotuksessa pientalojen asuntoalueelle (A-1). Alue sisältää kaikki asumiselle tarpeelliset virkistysalueet sekä yhdyskuntateknisen huollon alueet. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

Rakentamista ohjataan Uudenkaupungin rakennusjärjestyksellä.

Poikkeuslupaa haetaan tilapäisen pressuhallin rakentamiseen ilman rakentamiseen oikeuttavaa kaavaa.

Alueen naapureita on kuultu, eikä heillä ei 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.

Pressuhalli 144 m<sup>2</sup> on rakennettu yli viisi (5) vuotta sitten ilman tilapäistä lupaa. Pressuhalli sijoittuu hakijan omistamille tiloille 450-4-41 ja 450-4-20. Tila 450-4-41 on pressuhallin osaa lukuun ottamatta rakentamaton. Pressuhalli palvelee veneverstaaksi muutettavan, entisen myymälärakennuksen toimintaa.

Hakijalla on meneillään kaksi käyttötarkoituksenmuutosta koskevaa suunnittelutarveratkaisua kiinteistölle 450-4-20, vanhan

myymälärakennuksen käyttötarkoituksen muutos veneverstaaksi 240 m<sup>2</sup> ja vanhan talousrakennuksen käyttötarkoituksen muutos asuinrakennukseksi 149 m<sup>2</sup>.

Vanha myymälä ja vanha talousrakennus on rakennettu samalle tilalle 450-4-20. Laajennettuina ja muutettuina ne ovat ylittäneet rakennusjärjestyksen kohdan 10 § rakennuspaikalle määritellyn enimmäisrakennusoikeuden 10 % rakennuspaikan pinta-alasta. Lisäksi tilalla on erillinen varastorakennus 26 m<sup>2</sup> ja tynnyrisauna 8 m<sup>2</sup>. Tilalla 450-4-20 on tällä hetkellä rakennusoikeuteen laskettavaa kerrosalaa yhteensä 415 m<sup>2</sup>. Enimmäisrakennusoikeus tilalla on 206 m<sup>2</sup>, jolloin rakennusoikeuden laskennallinen ylitys on 209 m<sup>2</sup>.

Koska hakija omistaa molemmat tilat, voidaan rakennusoikeuden laskennassa käyttää molempien tilojen 450-4-41 ja 450-4-20 yhteenlaskettua määrää 3053 m<sup>2</sup>, jolloin enimmäisrakennusoikeus on 305 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeuden ylitys on näin ollen 110 m<sup>2</sup> eli 36 % sallitusta. Tilapäisen pressuhallin kerrosalaa 144 m<sup>2</sup> ei ole huomioitu laskennassa.

Hakija on vuokrannut Uudenkaupungin kaupungin omistaman vuokra-alueen 895-450-4-36-V1001, joka on suuruudeltaan 1530 m<sup>2</sup>. Vuokra-aika on alkanut 5.6.2019 ja se on voimassa toistaiseksi. Vuokra-aluetta tullaan käyttämään varastoinnin lisäalueena.

Maanvuokrasopimuksessa on ehto, että vuokra-alueelle ei saa rakentaa eikä alueelle saa sijoittaa rakennuksia. Kaupungilla on oikeus sijoittaa vuokra-alueelle tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet. Vuokra-aluetta ei näin ollen voida käyttää vuokralaisen omistamien tilojen 450-4-20 ja 450-4-41 rakennusoikeuden määrän kasvattamiseen ja laskentaperusteena.

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että nykyisten tilojen maankäyttö ja rakentamisen määrä tulisi tutkia kaavoituksen keinoin.

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että pressuhallille 144 m<sup>2</sup> voidaan kuitenkin myöntää enintään viiden (5) vuoden tilapäinen lupa 28.2.2028 saakka, jonka jälkeen tilapäinen rakennus on poistettava.

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että hakemuksen mukainen rakentaminen täyttää MRL 171 §:n poikkeamisen edellytykset kaupunkisuunnittelun lausunnossa esittämin perustein.

Esittelijä: Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellen

Päätösehdotus: Ympäristö- ja lupalautakunta päättää myöntää tiloille 450-4-41 ja 450-4-20 sijoittuvalle pressuhallille tilapäisen rakennusluvan jatkolle luvan viideksi vuodeksi 28.2.2028 saakka.

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 julkipanon jälkeen.  
Antopäivä on 3.3.2023.

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.

---