

**Suunnittelutarveratkaisuhakemus kiinteistölle 450-4-20**

YMPLL 28.02.2023 § 38  
1266/10.03.00.07/2023

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

Hakija

**Nimi**  
[REDACTED]

Hakemus

**Rakennuspaikka**

**Kaupunki**  
Uusikaupunki

**Kaupunginosa/kylä**  
450

**Kortteli/tila**  
Alarinne

**Tontti/RN:o**  
4:20

**Rakennustoimenpide**

Talusrakennuksen käyttötarkoituksen muutos asuinrakennukseksi  
149 m<sup>2</sup>.

**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

██████████ hakevat suunnittelutarveratkaisua talousrakennuksen muuttamiseksi asuinrakennukseksi 149 m<sup>2</sup> Ruonanperän (450) kylään tilalle Alarinne RN:o 4:20. Rakennuspaikan pinta-ala on 2063 m<sup>2</sup>. Rakennuspaikalle on tällä hetkellä rakennettu 415 m<sup>2</sup>. Tila on rekisteröity 1.1.1993.

Alueella on voimassa Varsinais-Suomen maakuntakaava (vahvistettu 20.03.2013, lainvoima KHO 31.10.2014) 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.

Raumantien suuntaisesti tilan kohdalle on merkitty ohjeellinen ulkoilureitti, jonka lopullinen sijainti esitetään maankäytön tarkemmassa suunnittelussa.

Alueelle on valmisteilla Kalannin osayleiskaava, jonka ehdotuksessa alue on A-1 pientalojen asuntoaluetta. Alue sisältää kaikki asumiselle tarpeelliset virkistysalueet sekä yhdyskuntateknisen huollon alueet. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

Rakentamista ohjataan Uudenkaupungin rakennusjärjestyksellä.

Suunnittelutarveratkaisua haetaan olemassa olevan talousrakennuksen käyttötarkoituksenmuutokselle asuinrakennukseksi. Alueella ei ole rakentamiseen oikeuttavaa kaavaa. Poikkeusta haetaan lisäksi rakennusjärjestyksen enimmäisrakennusoikeuden ylityksestä.

Alueen naapureita on kuultu. Naapureilla 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.

Asuinrakennukseksi muutettava vanha talousrakennus on rakennettu ilmeisesti 1970-luvulla. Rakennusvalvonnan arkistosta ei ole löytynyt asiakirjoja, joilla talousrakennuksen rakentamisajankohta ja mahdolliset muutokset olisi todennettavissa. Rakennus edustaa julkisivuiltaan 1970-luvun rakentamistyyliä. Talousrakennuksessa on ollut myymälätoimintaa palvelevia autotalleja ja varastotiloja.

Rakennuksen sisätilat on jo korjattu ja muutettu asuinkäyttöön, eikä niille ole haettu virallisia lupia. Lisäksi asuintilojen yhteyteen on rakennettu tilat kotileipomolle. Rakennuksen kokonaiskerrosala on 149 m<sup>2</sup>. Rakennuksen pohjoispäätyyn on esitetty laajennuksena koko rakennuksen rungon levyinen lasitettu terassi 23 m<sup>2</sup>.

Rakennusjärjestyksen kohdan 9 § mukaan käyttötarkoituksen muutoksessa asuinrakennukseksi rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 3000 m<sup>2</sup>. Rakennuspaikan pinta-ala on 2063 m<sup>2</sup>. Hakija kuitenkin omistaa tilan 450-4-20 ja sen länsipuoleisen tilan 450-4-41, joiden yhteenlaskettu pinta-ala on yhteensä 3053 m<sup>2</sup>.

Samanaikaisesti tilalle 450-4-20 haetaan erikseen käyttötarkoituksenmuutosta myös vanhalle myymälärakennukselle. Kaksi rakennusta laajennettuina ja muutettuina ovat ylittäneet rakennusjärjestyksen kohdan 10 § rakennuspaikalle määritellyn enimmäisrakennusoikeuden 10 % rakennuspaikan pinta-alasta eli tilalle 450-4-20 on jo rakennettu yhteensä 415 m<sup>2</sup>. Tämän lisäksi tilalla on erillinen varastorakennus 26 m<sup>2</sup> ja uudehko tynnyrisauna 8 m<sup>2</sup>. Rakennuspaikan pinta-alan mukainen rakennusoikeus tilalla on 206 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeuden ylitys on 209 m<sup>2</sup>.

Mikäli rakennusoikeuden laskennassa käytetään hakijan molempien tilojen 450-4-20 ja 450-4-41 yhteenlaskettua määrää 3053 m<sup>2</sup>, kasvaa enimmäisrakennusoikeus 305 m<sup>2</sup>:iin. Rakennuspaikan rakennusoikeus ylittyy kuitenkin 110 m<sup>2</sup> eli 36 % sallitusta.

Hakijan vuokraamaa Uudenkaupungin kaupungin vuokra-aluetta 895-450-4-36-V1001, joka on suuruudeltaan 1530 m<sup>2</sup>, ei voida käyttää vuokralaisen omistamien tilojen 450-4-20 ja 450-4-41 rakennusoikeuden määrän kasvattamiseen ja rakennusoikeuden laskentaperusteena.

Kaupunkisuunnittelun mukaan tulevaisuuden maankäyttö ja rakentamisen määrä tiloilla tulee jatkossa tutkia kaavoituksen keinoin.

Kaupunkisuunnittelu pitää tärkeänä sitä, että rakentamisen luvat haetaan etukäteen, jolloin viranomaisella on todelliset

mahdollisuudet vaikuttaa rakentamisen ohjaukseen. Tässä tapauksessa ei näin ole menetelty.

Käyttötarkoituksen muutokselle tulee hakea erikseen rakennuslupa.

Rakennusten kunnostamisessa, korjaamisessa ja sopeutumisessa ympäristöönsä tulee noudattaa Uudenkaupungin rakennusjärjestyksen määräyksiä.

Kiinteistöllä on voimassa oleva yksityistielain mukainen rasite 0-2006-K32476 (rek. 26.01.2006) Alarinteen yksityistie.

Etäisyys kiinteistöltä Uudenkaupungin keskustan palveluihin on n. 3,5 km Raumantietä 196.

Kiinteistöllä on voimassa oleva jätehuoltosopimus Remeo Oy:n kanssa, jätevesisopimus Raumantienseudun jätevesiosuuskunnan kanssa, Vakka-Suomen Voiman 3 x 25A sähköliittymä sekä Uudenkaupungin vesi.

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 450-4-20 täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaiset erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella kaupunkisuunnittelun lausunnossa esittämin perustein. Lisäksi ympäristö- ja lupalautakunta päättää myöntää poikkeamisen rakennusjärjestyksessä osoitetusta 10 % rakentamisen määrästä.

**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 julkisanon jälkeen.

Antopäivä on 3.3.2023.

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

**Valitusosoitus**

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

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

---