

Suunnittelutarveratkaisuhakemus kiinteistölle 450-4-20

YMPLL 28.02.2023 § 39
1268/10.03.00.07/2023

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

Myymälätilan muutos veneverstaaksi 240 m².

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

[REDACTED] hakevat suunnittelutarveratkaisua myymälätilan muuttamiseksi veneverstaaksi 240 m² Ruonanperän

(450) kylään tilalle Alarinne RN:o 4:20. Rakennuspaikan pinta-ala on 2063 m². Rakennuspaikalle on tällä hetkellä rakennettu 415 m². 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.

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.

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

Rakentamista ohjataan Uudenkaupungin rakennusjärjestyksellä.

Suunnittelutarveratkaisua haetaan vanhan myymälärakennuksen käyttötarkoituksenmuutokselle veneverstaaksi. Alueella ei ole voimassa olevaa rakentamiseen oikeuttavaa kaavaa. Lisäksi haetaan poikkeusta rakennusjärjestyksen enimmäisrakennusoikeuden ylityksestä.

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.

Veneverstaaksi muutettava myymälärakennus on 1950-luvulta. Rakennus muutettiin vuonna 1989 baariksi, jonka yhteydessä rakennusta laajennettiin eteläsivun suuntaisesti n. 45 m² ja pohjoissivulle rakennettiin avoterassi 45 m². Avoterassi korvattiin vuonna 2004 julkisivua lyhyemmällä, lautaseinäisellä varastokatoksella 52 m². Rakennuksen kokonaiskerrosala on 240 m².

Koska tilalla sijaitsee myös asuinrakennukseksi muutettava talousrakennus, niin hakemuksen arvioinnissa tulee ottaa huomioon rakennusjärjestyksen kohdan 9 § määräys, jonka mukaan asuinrakennukseksi muutettavan rakennuksen rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 3000 m². Tällä hetkellä tila on kooltaan 2063 m². Hakija omistaa kuitenkin tilat 450-4-20 ja 450-4-41, joiden yhteenlaskettu pinta-ala on yhteensä 3053 m². Tämä voidaan ottaa arvioinnissa huomioon.

Käyttötarkoituksenmuutoksen kohteina olevat vanha myymälä ja toimintaa palveleva vanha talousrakennus on rakennettu aikoinaan samalle tilalle 450-4-20. Niiden kerrosalat ovat ylittäneet rakennusjärjestyksen kohdan 10 § rakennuspaikalle määritellyn enimmäisrakennusoikeuden 10 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Tilalle 450-4-20 on tällä hetkellä rakennettu rakennusoikeuteen laskettavaa kerrosalaa 415 m². Rakennuspaikan pinta-alan mukainen rakennusoikeus tilalla on 206 m². Näin ollen rakennusoikeuden ylitys on 209 m². Tämän lisäksi tilalla on erillinen varastorakennus 26 m² ja uudehko tynnyrisauna 8 m².

Mikäli rakennusoikeuden laskennassa käytetään hakijan molempien tilojen 450-4-20 ja 450-4-41 yhteenlaskettua määrää 3053 m², kasvaa enimmäisrakennusoikeus 305 m²:iin. Rakennuspaikan rakennusoikeus ylittyy kuitenkin 110 m² eli 36 % sallitusta.

Hakija on vuokrannut Uudenkaupungin kaupungin omistaman vuokra-alueen 895-450-4-36-V1001, joka on suuruudeltaan 1530 m². Vuokra-aika on alkanut 5.6.2019 ja on voimassa toistaiseksi. Vuokra-aluetta tullaan käyttämään hakijan omistamien tilojen 450-4-20 ja 450-4-41 varastoinnin lisäalueena.

Vuokra-alueelle ei saa rakentaa eikä alueelle saa sijoittaa rakennuksia. Kaupungilla on oikeus sijoittaa vuokra-alueelle tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet. Vuokra-aluetta ei voida käyttää vuokralaisen omistamien tilojen 450-4-20 ja 450-4-41 rakennusoikeuden määrää lisäävänä 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.

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.
