

Suunnittelutarveratkaisuhakemus kiinteistölle 467-1-806

YMPLL 20.06.2023 § 94
1616/10.03.00.07/2023

Valmistelija: Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellen
etunimi.sukunimi(ät)uusikaupunki.fi

Hakija

Nimi
[REDACTED]

Rakennuspaikka

Kaupunki
Uusikaupunki

Kaupunginosa/kylä
467

Kortteli/tila
Vanhakartano

Tontti/RN:o
1:806

Rakennustoimenpide

Uuden omakotitalon rakentaminen ja vanhan omakotitalon käyttötarkoituksen muuttaminen varastorakennukseksi.

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 säädetyt 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] hakee suunnittelutarveratkaisua asuinrakennuksen rakentamiseksi sekä vanhan asuinrakennuksen muuttamiseksi ja

laajentamiseksi varastorakennukseksi Vanhakartanon (467) kylään tilalle Hietala RN:o 1:806. Rakennuspaikan pinta-ala on 32389 m². Rakennuspaikalle on tällä hetkellä rakennettu 159 m² asuinrakennus ja 68 m² talousrakennus. Tila on rekisteröity 24.6.2021.

Alue on voimassa olevan maakuntakaavan mukaista maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityisiä virkistykseen kehittämistarpeita (MRV). Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen.

Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti haittaamatta loma-asutusta, matkailua ja virkistyskäyttöä palvelevia toimintoja, sekä maisema- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.

Rakentamista ohjataan kaavoituksen lisäksi Uudenkaupungin rakennusjärjestyksellä.

Suunnittelutarveratkaisua haetaan uuden asuinrakennuksen rakentamiseksi ja olemassa olevan asuinrakennuksen käyttötarkoituksenmuutokselle ja laajentamiselle varastorakennukseksi. Alueella ei ole rakentamiseen oikeuttavaa kaavaa.

Alueen naapureita on kuultu. Naapureilla ei ole huomautettavaa hankkeesta.

Uuden asuinrakennuksen kerrosala on 234 m².

Samanaikaisesti kiinteistölle 895-467-1-806 haetaan erikseen käyttötarkoituksen muutosta vanhalle asuinrakennukselle. Asuinrakennus on rakennettu 1974 ja edustaa ajalleen ominaista rakennustyyliä.

Vanhan asuinrakennuksen kerrosala on 159 m² ja laajennusosien ala yhteensä 153 m². Vanha talousrakennus 68 m² puretaan.

Käyttötarkoituksen muutokselle tulee hakea erikseen rakennuslupa.

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

Etäisyys kiinteistöltä Uudenkaupungin keskustan palveluihin on n. 7 km, kiinteistö rajoittuu yleiseen tiehen ja alueella kulkee osuuskunnan vesi- ja viemärijohto.

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaiset rakennusluvun erityiset edellytykset

suunnittelutarvealueella ovat olemassa kaupunkisuunnittelun lausunnossa esittämin perustein.

Esittelijä: Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellen

Päätösehdotus: Ympäristö- ja lupalautakunta päättää, että hakemuksen mukainen rakentaminen kiinteistölle 467-1-806 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 23.6.2023.

Hakijan on suoritettava hyväksytyin taksan mukainen maksu 380 € myönnetystä suunnittelutarveratkaisupäätöksestä.

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

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.
