

Suunnittelutarveratkaisuhakemus kiinteistölle 895-472-5-181

YMPLL 23.01.2024 § 10
2100/10.03.00.07/2024

Valmistelija: Kaupungeingeodeetti Leena Viljanen
etunimi.sukunimi(ät)uusikaupunki.fi

Hakija VioViv Oy

Hakemus **Rakennuspaikka**

895-472-5-181

Rakennustoimenpide

Maatilan konehallin käyttötarkoituksen muutos varastohalliksi, hallin laajennus yläkertaan ja asuintilojen rakentaminen yläkertaan.

Rakentamisrajoitukset

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.

Hankkeen kuvaus

Hakija hakee suunnittelutarveratkaisua maatilan konehallin käyttötarkoituksen muuttamiseksi varastohalliksi, varastotilojen laajentamiseksi hallin yläkertaan sekä asuintilojen rakentamiseksi hallin yläkertaan kiinteistöllä 895-472-5-181.

Kiinteistöllä sijaitsevalle rakennukselle on myönnetty rakennuslupa 2009-25 maanviljelystilaan kuuluvan konehallin rakentamiseksi. Lupa on myönnetty kiinteistölle 895-472-5-150, jonka pinta-ala on ollut n. 23,7 ha. Rakennus ei ole valmistunut; rakennusluvalla on myönnetty jatkoa 23.3.2017 saakka (lupa 2014-131), 23.3.2020 saakka (lupa 2017-87), 23.3.2023 saakka (2020-32) ja 23.3.2026 saakka (lupa 2023-34).

Kiinteistö 895-472-5-181 on muodostunut lohkomalla 27.11.2012 rekisteröidyllä toimituksella kiinteistöstä 895-472-5-150. Rakennuspaikan pinta-ala on 6123 m².

Alueella on voimassa Uudenkaupungin yleiskaava, joka on vahvistettu 25.8.1994. 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 sovellettava muodoltaan ja materiaaleiltaan ympäristöön.

Rakentamista ohjataan yleiskaavalla ja Uudenkaupungin rakennusjärjestyksellä.

Suunnittelutarveratkaisua haetaan olemassa olevan maatilan konehallin käyttötarkoituksen muutokselle varastohalliksi ja asuinrakennuksen rakentamiseen ilman rakentamiseen oikeuttavaa kaavaa.

Rakennus on toteutettu rakennusluvasta poiketen lämpimänä varastotilana ja siihen on rakennettu myös asumiseen tarkoitettuja tiloja. Suunnittelutarveratkaisulla haetaan olemassa olevan tilanteen laillistamista.

Alueen naapureita on kuultu. Hakemuksesta on jätetty yksi huomautus, jossa huomauttaja toteaa rakennuksen olevan myönnetyn rakennusluvasta vastainen. Rakennusta on käytetty autojen korjaukseen ja rakennuksessa on myös asuttu pidempiä aikoja. Suunnittelutarveratkaisu on siis kymmenen vuotta myöhässä.

Hakija on vastineessaan todennut, että hakemuksen tarkoitus on nyt saattaa huomautuksessa esiin tuotu asia kuntoon. Rakennukselle haetaan käyttöä vastaavat luvat ja se saatetaan valmiiksi.

Perustelu

Rakennuspaikka sijaitsee yleiskaavan mukaisella kyläalueella; maantien ja kylätien risteyksen tuntumassa, metsäisellä alueella.

Rakennuspaikka täyttää rakennusjärjestyksen rakennuspaikalle asettamat vaatimukset. Rakennuspaikka ei ulotu rantaan.

Rakennuksen käyttötarkoituksen muutos on perusteltua, koska kiinteistöllä ei v. 2012 lohkomisen jälkeen enää ole maatalousmaata, jonka viljelyä varten konehalli oli tarpeellinen.

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

Esittelijä: Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellen

Päätösehdotus: Ympäristö- ja lupalautakunta päättää, että hakemuksen mukainen rakentaminen kiinteistölle 895-472-5-181 täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaiset erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella kaupunkisuunnittelun 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 26.1.2024.

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.
