

## Suunnittelutarveratkaisuhakemus kiinteistölle 895-533-1-178

YMPLL 23.01.2024 § 9  
2101/10.03.00.07/2024

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

Hakija MR-Estate Oy

Hakemus **Rakennuspaikka**

**895-533-1-178**

### Rakennustoimenpide

Talousrakennuksen rakentaminen vanhan navettarakennuksen paikalle

### 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 talousrakennuksen (navetta) rakentamiseksi vanhan talousrakennuksen paikalle, kiinteistölle 895-533-1-178.

Rakennuspaikan pinta-ala on 5345 m<sup>2</sup> ja sille on tällä hetkellä rakennettu asuinrakennus 140 k-m<sup>2</sup> ja talousrakennus 207 k-m<sup>2</sup>.

Alueella on voimassa Uudenkaupungin yleiskaava, joka on vahvistettu 25.08.1994. 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 sovelluttava muodoltaan ja materiaaleiltaan ympäristöön.

Rakentamista ohjataan yleiskaavalla ja Uudenkaupungin rakennusjärjestyksellä.

Suunnittelutarveratkaisua haetaan talousrakennuksen rakentamiseen ilman rakentamiseen oikeuttavaa kaavaa.

Alueen naapureita on kuultu, eikä heillä ole huomautettavaa hankkeesta.

Hankkeesta on kuultu myös Varsinais-Suomen ELY-keskusta, koska nykyinen rakennus sijaitsee osittain maantien suoja-alueella. Maantien 12353 suoja-alue ulottuu 20 metrin etäisyydelle maantien keskilinjasta. Laki liikennejärjestelmästä ja maanteistä 44 § kieltää rakennuksen pitämisen maantien suoja-alueella.

Maantien 12353 voimassa oleva suoja-alue 0-2010-K44876 on rekisteröity 01.02.2011, jolloin kiinteistölle 895-533-1-178 on muodostunut kiinteistörekisteriin merkitty rasite. Rasitevyöhyke kiinteistön puolella on n. 13 m leveä koko tiealueen puoleisen kiinteistörajan osalla.

Varsinais-Suomen ELY-keskuksen Liikenne-vastuualueella ei ole huomautettavaa rakennuksen rakentamiseen, jos rakennus toteutetaan asemapiirroksen mukaisesti eikä se laajene maantien suuntaan.

ELY-keskus suhtautuu kielteisesti hulevesien ja puhdistettujen jätevesien johtamiseen maantien sivuojaan.

Uudisrakennuksen kerrosala on 323 m<sup>2</sup>. Rakennus koostuu n. 9 m x 22 m tuotanto- ja hallitilasta sekä koko rakennuksen pituisesta, n. 6 m leveästä katoksesta, jolloin kokonaisleveydeksi tulee n. 15 m. Rakennuksen harjakorkeus on 8,9 m, joten rakennuksesta tulee kokoluokaltaan jonkun verran nykyistä rakennusta suurempi.

Kiinteistö sijaitsee Varanpään vanhan kyläkeskuksen alueella. Kyläkeskuksen läpi kulkee Varanpäntie. Kaupunkisuunnittelu edellyttää, että rakennusten korjaus- ja muutostöissä sekä

täydennysrakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota toimenpiteiden sopeuttamiseen kyläkuvaan. Rakennuksen korkeusaseman tulee sopeutua olemassa olevaan ympäristöön ja julkisivujen väriyty tulee sovittaa ympäröivään rakennuskantaan. Lisäksi rakennus ei voi olla leveydeltään 15 m vaan rakennuksen massa tulee jakaa siten, että nykyisen rakennuksen leveys on myös uudisrakennuksen leveys ja katososa rakentuu päärakennuksen harjakaton alapuolelle lapekattoisena.

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että MRL 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 533-1-178 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 julkisanon 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.

---