

Suunnittelutarveratkaisuhakemus kiinteistölle 487-6-106

YMPLL 20.02.2024 § 28
2181/10.03.00.06/2024

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

Hakija Ravinto- ja matkailupalvelu Pyhämaan Pirtti Ky

Hakemus **Rakennuspaikka**

895-487-6-106

Rakennustoimenpide

Käyttötarkoituksen muutos / majoitus- ja liikerakennuksen muutos vakituiseksi asunnoksi

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 majoitus- ja liikerakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiseen asuinrakennukseksi kiinteistöllä 895-487-6-106. Kiinteistön pinta-ala on 2000 m².

Alueella on voimassa Pyhämaan kylän yleiskaava, joka on vahvistettu 7.10.1993. Yleiskaavassa rakennuspaikka on osittain

AL/s asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö säilytetään ja osittain YY kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta. AL/s alueella rakentamisen sopeutumisesta ympäristöön on annettu erityisiä suosituksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 15 % rakennuspaikan pinta-alasta. Rakennusten julkisivussa tulee olla ensisijaisesti lautaverhous. Vanhaa rakennusta perusparannettaessa on säilytettävä tai palautettava alkuperäinen ikkunajako ja -koko, seinäpintojen materiaali ja jaottelu, listoitus ja kattomuoto.

Rakentamista ohjataan kaavan lisäksi Uudenkaupungin rakennusjärjestyksellä.

Suunnittelutarveratkaisua haetaan majoitus- ja liikerakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiseen asuinrakennukseksi.

Alueen naapureita on kuultu, eikä heillä ole huomautettavaa hankkeesta.

Pyhämään keskustan kiinteistöjen rakennukset on luetteloitu museon informaatioportaaliin (MIP). Rakennusten arvoluokka on paikallinen ja ne ovat historiallisesti ja ympäristöllisesti arvokkaita.

Vakka-Suomen maakuntakaavassa alue on luokiteltu aluekokonaisuudeksi sra 4406, RKY 2009 aluerajauksella. Varsinais-Suomen voimassa olevassa maakuntakaavassa kiinteistö sijaitsee rakennetun ympäristön suojelualueella ”Pyhämään kirkot ja kyläasutus”, jonka suunnittelumääräys : Suunnittelun ja rakennustoimenpiteiden tulee olla kokonaisuuden säilymistä turvaavia ja edistäviä.

Perustelu

Rakennus sijaitsee kyläkeskuksessa eikä käyttötarkoituksen muutos aiheuta haitallista yhdyskuntakehitystä. Rakennukseen ei ole tarkoitus tehdä muutoksia ja se on liitetty vesi- ja viemäriverkostoon. Käyttötarkoituksen muutos ei heikennä rakennuksen kulttuurihistoriallista arvoa, vaan sillä edistetään olemassa olevan rakennuksen käyttöä ja ylläpitoa.

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että hakemus täyttää MRL 137 §:n mukaiset rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella.

Käyttötarkoituksen muutokselle tulee hakea vielä erillinen rakennuslupa.

Esittelijä: Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellen

Päätösehdotus: Ympäristö- ja lupalautakunta päättää, että hakemuksen mukainen rakentaminen kiinteistölle 895-487-6-106 täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaiset erityiset edellytykset

suunnittelutarvealueella.

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 23.2.2024.

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.
