

## Suunnittelutarveratkaisuhakemus kiinteistölle 456-1-8

YMPLL 20.02.2024 § 29  
2182/10.03.00.06/2024

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

Hakija



Hakemus

### Rakennuspaikka

895-456-1-8

### Rakennustoimenpide

Omakotitalon ja talousrakennuksen rakentaminen

### Rakentamisrajoitukset

#### MRL 137 § Rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella

Sen lisäksi, mitä rakennusluvan edellytyksistä muutoin säädetään, rakennusluvan myöntäminen 16 §:ssä tarkoitettulla 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.

### Hankkeen kuvaus

Hakija hakee suunnittelutarveratkaisua asuinrakennuksen ja talousrakennuksen rakentamiseksi kiinteistölle 895-456-1-8. Kiinteistö on rakentamaton Kiinteistö muodostuu kolmesta erillisestä palstasta ja sen pinta-ala on yhteensä n. 3,5 ha. Rakennuspaikaksi aiotun palstan pinta-ala n. 1,3 ha. Hakija omistaa myös viereisen kiinteistön 895-456-1-6, jolla sijaitsee maatilan talouskeskus ja asuinrakennus. Kiinteistöt kuuluvat samaan maatilakokonaisuuteen.

Alue on voimassa olevan maakuntakaavan mukaista maa- ja metsätalousvaltaista aluetta. Alueita voidaan käyttää harkitusti myös haja-asutusluonteiseen pysyvään tai loma-asutukseen. Alue kuuluu pintaveden muodostumisalueeseen. Kaavamääräyksen mukaan *suunnitelmissa ja toimenpiteissä alueella on otettava huomioon pohjaveden suojelu siten, että sen käyttömahdollisuuksia, laatua tai riittävyttä ei vaaranneta. Vesiensuojeluviranomaisille on suunnittelu- ja rakentamistoimenpiteiden yhteydessä varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen.*

Alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa. Kalannin yleiskaavaehdotuksessa haettavan rakennuspaikan alue on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M), jolle saa rakentaa pääasiassa maa- ja metsätaloutta palvelevia tuotanto- ja talousrakennuksia. Maatilalla on maatilan talouskeskuksen kohdemerkintä (AM). Talouskeskuksen alueelle saa rakentaa enintään kaksi asuinrakennusta ja kaksi saunarakennusta sekä yhden 1 ½ -kerroksisen sivuasunnon.

Rakentamista ohjaa kaavoituksen lisäksi Uudenkaupungin rakennusjärjestys.

### **Perustelu**

Suunnittelutarveratkaisua haetaan uuden asuinrakennuksen ja talousrakennuksen rakentamiseksi. Alueella ei ole rakentamiseen oikeuttavaa kaavaa.

Alueen naapureita on kuultu. Hakemukseen on saapunut yksi muistutus, jonka mukaan uusi rakennuspaikka tulee liian lähelle muistuttajan rakennuspaikkaa vieden lomakiinteistöltä oman rauhan.

Uuden asuinrakennuksen kerrosala on 120 m<sup>2</sup> ja talous-/saunarakennuksen kerrosala 20 m<sup>2</sup>.

Rakennuspaikalta on lähimmän naapurin pihapiiriin n 50 m ja välissä on puustoa. Rakentamisen estäminen toisen omistamalle kiinteistölle ei ole perusteltua sillä perusteella, että alueen tulee säilyä muuttumattomana.

Rakennus on maatilan talouskeskukseen liittyvä asuinrakennus, joka sijaitsee eri rekisterikiinteistöllä, mutta tosiasiallisesti maatilan talouskeskuksen alueella. Rakennuksen sijoittuminen metsäiselle alueelle ja muiden rakennuspaikkojen lähistölle, on maisemallisesti hyvä ratkaisu.

Rakennuspaikalta on alle 500 m Jokisivuntielle (yhdystie 12483), josta on joukkoliikenneyhteys Kalannin ja Uudenkaupungin keskustaan. Etäisyys Kalannin keskustaan on n. 4 km.

Alueelle tulee vesiosuuskunnan vesijohto.

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaiset rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelu-tarvealueella ovat olemassa.

Rakentamisessa on otettava huomioon maakuntakaavan määräykset pohjaveden suojelusta.

Esittelijä: Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellen

Päätösehdotus: Ympäristö- ja lupalautakunta päättää, että hakemuksen mukainen asuinrakennuksen ja talousrakennuksen rakentaminen kiinteistölle 895-456-1-8 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 julkisanon 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.

---