

Ympäristö- ja lupalautakunta

Aika 20.02.2024 klo 16:30 - 17:32

Paikka Teams-kokous

Käsitellyt asiat

§	Otsikko	Sivu
§ 12	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	4
§ 13	Pöytäkirjan tarkastajien valinta	5
§ 14	Ympäristönsuojelun valvonnan toteutuminen vuonna 2023 ja vuoden 2024 valvonta	6
§ 15	Ympäristönsuojelun tiedotusasiat	8
§ 16	Ympäristönsuojelun muut asiat	10
§ 17	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	11
§ 18	Hallintolain 50 §:n mukainen asiavirheen korjaaminen / Ympäristö- ja lupalautakunnan päätös 23.1.2024 § 8	12
§ 19	Lausunto Turun hallinto-oikeudelle / Valitus ympäristö- ja lupalautakunnan päätöksestä 12.12.2023 § 152	14
§ 20	Rakennusvalvonnan ja ympäristönsuojelun selonteko sisäisestä valvonnasta ja riskienhallinnasta	17
§ 21	Ympäristö- ja lupalautakunnan vuosikello vuodelle 2024	19
§ 22	Poikkeamishakemus kiinteistölle 431-6-15	20
§ 23	Poikkeamishakemus kiinteistölle 486-1-33	24
§ 24	Poikkeamishakemus kiinteistölle 467-1-283	27
§ 25	Poikkeamishakemus kiinteistölle 404-3-15	30
§ 26	Poikkeamishakemus kiinteistölle 483-1-112	33
§ 27	Poikkeamishakemus kiinteistölle 1-4-24	36
§ 28	Suunnittelutarveratkaisuhakemus kiinteistölle 487-6-106	39

§ 29	Suunnittelutarveratkaisuhakemus kiinteistölle 456-1-8	42
§ 30	Muut asiat	46

Ympäristö- ja lupalautakunta

Aika 20.02.2024 klo 16:30 - 17:32

Osallistujat

	Nimi	Klo	Tehtävä	Lisätiedot	
Läsnä	Aaltonen Rauno	16:30 - 17:32	puheenjohtaja		
	Laurén Heli-Päivikki	16:30 - 17:32	varapuheenjohtaja		
	Sainio Essi	16:30 - 17:32	jäsen		
	Konttinen Juhani	16:30 - 17:32	jäsen		
	Marttila Petri	16:30 - 17:32	jäsen		
	Nevavuori Kimmo	16:30 - 17:32	jäsen		
	Päivärinta Olli-Pekka	16:30 - 17:32	jäsen		
	Rosendahl Eija	16:30 - 17:32	jäsen		
	Wallin Hillevi	16:30 - 17:32	jäsen		
	Juslin Matias	16:30 - 16:44	jäsen		
	Ranta Tapio	16:30 - 16:44	jäsen		
	Suominen Tommi	16:30 - 16:44	jäsen		
	Muu	Löfstedt Raimo	16:30 - 17:32	kh:n pj	
		Kari Maisa	16:30 - 17:32	nuorisovalt. edustaja	
Puottula Susanna		16:30 - 17:32	ympäristönsuojelupääll.		
Pihlajaniemi Mika		16:30 - 17:32	rakennustarkastaja		
Arvela-Hellén Leena		16:30 - 17:32	kaupunginarkkitehti		
Haltia Tiia		16:30 - 17:32	sihteeri		
Poissa	Vainio Atso	16:30 - 17:32	kaupunginjohtaja		
	Koski Kari	16:30 - 17:32	kh:n edustaja		

Allekirjoitukset

Rauno Aaltonen

Tiia Haltia

puheenjohtaja

pöytäkirjanpitäjä

Käsitellyt asiat

12 - 30

Pöytäkirjan tarkastus

Uudessakaupungissa (pvm)

Heli-Päivikki Laurén

Hillevi Wallin

pöytäkirjantarkastaja

pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävilläpito

Kaupungin verkkosivuilla

Ympäristö- ja lupalautakunta § 12

20.02.2024

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

YMPLL 20.02.2024 § 12

Kuntalain 103 §:n mukaan:

"Muu toimielin kuin valtuusto on päätösvaltainen, kun enemmän kuin puolet jäsenistä on läsnä."

Kokouskutsu on lähetetty 15.2.2024.

Päätösehdotus: Kokous todetaan laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös: Kokous todettiin laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Ympäristö- ja lupalautakunta § 13

20.02.2024

Pöytäkirjan tarkastajien valinta

YMPLL 20.02.2024 § 13

Päätösehdotus: Pöytäkirjan tarkastajiksi valitaan Heli-Päivikki Laurén ja Hillevi Wallin. Pöytäkirja tarkastetaan ja allekirjoitetaan sähköisesti 21.2.2024.

Päätös: Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Heli-Päivikki Laurén ja Hillevi Wallin. Pöytäkirja tarkastetaan ja allekirjoitetaan sähköisesti 21.2.2024.

Ympäristö- ja lupalautakunta § 14

20.02.2024

Ympäristönsuojelun valvonnan toteutuminen vuonna 2023 ja vuoden 2024 valvontaYMPLL 20.02.2024 § 14
1290/11.00.02/2023Valmistelija: Ympäristönsuojelupäällikkö Susanna Puottula
etunimi.sukunimi(ät)uusikaupunki.fi

Ympäristö- ja lupalautakunta vahvisti Uudenkaupungin ympäristönsuojelun valvontasuunnitelman vuosille 2022-2025 kokouksessaan 15.2.2022 § 27.

Vuoden 2023 aikana käsiteltiin seuraavia lupa-asioita; Meluilmoituspäätöksiä tehtiin 10 kpl, poikkeamisia ympäristönsuojelumääräyksistä hyväksyttiin 22 kpl, tilapäisiä leirintäalueita hyväksyttiin 2 kpl, jätelain 100 §:n mukaisia rekisteröintejä käsiteltiin 5 kpl.

Tarkastuskäyntejä valvontasuunnitelman mukaisiin ympäristöluvanvaraisiin kohteisiin tehtiin 39 kpl ja maa-aineslupakohteisiin 10 kpl. Suunnitelmallisten ympäristölupavelvollisten laitosten ja maa-aineslupakohteiden määräaikaistarkastusten lisäksi tehtiin 57 muuta ympäristönsuojelulain, jätelain ja vesilain mukaista tarkastusta ja maastokäyntiä. Lisäksi osallistuttiin kymmeneen ELY-keskuksen tekemään ympäristölupatarkastukseen ja kolmeen AVIn ympäristölupaneuvotteluun.

Vuoden 2023 lopussa valvontaohjelmassa oli kaikkiaan 117 ympäristöluvanvaraista, ilmoitusvelvollista tai rekisteröityä valvontakohteita.

Vuonna 2024 määräaikaistarkastuksia tehdään valvontaluokituksen perusteella. Suunniteltujen tarkastuskohteiden määrä on 30 kpl. Uusille lupavelvollisille kohteille tehdään tarkastus toiminnan aloittamisen yhteydessä, jotta luvassa asetettujen toimintaedellytysten toteutuminen pystytään varmistamaan. Lisäksi tarkastetaan luvanvaraisten, rekisteröityjen ja ilmoitusvelvollisten kohteiden toimittamat raportit ja muut päätöksissä määrätyt selvitykset.

Maa-aineslupien ottoalueet tarkastetaan vuosittain, ottoalueita on yhteensä 12 kpl.

Määräaikaistarkastukset sekä säännölliseen valvontaan liittyvät tarkastukset ovat maksullisia. Valvontataulukko on oheismateriaalina.

Ympäristö- ja lupalautakunta § 14

20.02.2024

- Esittelijä: Ympäristönsuojelupäällikkö Susanna Puottula
- Päätösehdotus: Ympäristö- ja lupalautakunta päättää merkitä tiedokseen vuoden 2023 ympäristönsuojelun valvonnan toteutumisen sekä vuoden 2024 suunnitellun valvonnan.
- Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.
-

Ympäristö- ja lupalautakunta § 15

20.02.2024

Ympäristönsuojelun tiedotusasiat

YMPLL 20.02.2024 § 15

1. Varsinais-Suomen ELY-keskus

Päätös 6.2.2024 jätelain 94 §:n mukaisesta hakemuksesta, joka koskee jätteen ammattimaista kuljettamista. Kyseessä on uuden toiminnan hyväksyminen jätehuoltorekisteriin, Anttila Express Oy, Vehmaa.

Päätös 13.2.2024 jätelain 94 §:n mukaisesta hakemuksesta, joka koskee jätteen ammattimaista kuljettamista ja jätteen välittämistä. Kyseessä on jätehuoltorekisteriin hyväksytyn toiminnan muutos ja olemassa olevan toiminnan hyväksyminen jätehuoltorekisteriin jätelain 646/2011 muutoksen 494/2022 mukaisesti, Kyytimies Oy, Taivassalo.

2. Etelä-Suomen aluehallintovirasto

Lausuntopyyntö 4.1.2024 Kalojen kasvattaminen verkkoaltaissa meressä Koirankarin saaren länsipuolella sekä toiminnan aloittamislupa ja valmistelulupa, Rantamaan lohi, avoin yhtiö, Uusikaupunki. Hakemus on kuulutettu 14.6.–21.7.2023 välisenä aikana. Hakija on kuulutuksen jälkeen täydentänyt hakemustaan Natura-arviolla. Lausuntoa pyydetään täydennetystä hakemuksesta.

3. Lounais-Suomen vesi- ja ympäristötutkimus Oy

Uudenkaupungin makeavesialtaan ja sirppujoen tarkkailututkimukset, vuosiraportti 2023.

- tiivistelmä on oheismateriaalina

Yara Suomi Oy:n eristeseinämän rakentamisen vaikutus veden laatuun kipsikasan edustalla Uudenkaupungin merialuella, yhteenveto vuoden 2023 tarkkailuista

- yhteenveto on oheismateriaalina

Esittelijä: Ympäristönsuojelupäällikkö Susanna Puottula

Päätösehdotus: Merkitään tiedoksi.

Päätös: Merkittiin tiedoksi.

Ympäristö- ja lupalautakunta § 15

20.02.2024

Ympäristö- ja lupalautakunta § 16

20.02.2024

Ympäristönsuojelun muut asiat

YMPLL 20.02.2024 § 16

Ei kirjattavaa.

Merkittiin, että Matias Juslin, Tapio Ranta ja Tommi Suominen poistuivat kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen klo 16.44.

Ympäristö- ja lupalautakunta § 17

20.02.2024

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

YMPLL 20.02.2024 § 17

Kuntalain 103 §:n mukaan:

”Toimielin on päätösvaltainen, kun enemmän kuin puolet jäsenistä on läsnä.

Läsnä olevaksi katsotaan myös toimieliimen jäsenet, jotka osallistuvat kokoukseen sähköisesti.”

Ympäristö- ja lupalautakunta on päättänyt lautakunnan kokouskäytännöstä seuraavaa:

- Kokouksen alussa kaikki jäsenet ovat läsnä (12 jäsentä) ja puheenjohtaja toteaa päätösvaltaisuuden.

- Ympäristönsuojelulain mukaiset asiat käsitellään aluksi mukaan lukien ympäristönsuojelun tiedotusasiat.

- Kun ympäristönsuojelulain mukaiset asiat on käsitelty, muiden kuntien jäsenet poistuvat kokouksesta. Puheenjohtaja toteaa, että muiden kuntien jäsenet ovat poistuneet ja kokouksen päätösvaltaisuus todetaan uudelleen Uudenkaupungin jäsenten (9 jäsentä) osalta.

- Tämän jälkeen kokouksessa käsitellään maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset asiat, hallinnolliset asiat ja muut kuin ympäristönsuojelun tiedotusasiat.

- Muiden kuntien jäsenet eivät voi toimia pöytäkirjan tarkastajina.

Päätösehdotus: Todetaan kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus Uudenkaupungin jäsenten (9 jäsentä) osalta muiden kuntien jäsenten poistuttua kokouksesta.

Päätös: Kokous todettiin lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Ympäristö- ja lupalautakunta § 18

20.02.2024

Hallintolain 50 §:n mukainen asiavirheen korjaaminen / Ympäristö- ja lupalautakunnan päätös 23.1.2024 § 8YMPLL 20.02.2024 § 18
2062/10.03.00.15/2023Valmistelija: Rakennustarkastaja Mika Pihlajaniemi
etunimi.sukunimi(ät)uusikaupunki.fi

Ympäristö- ja lupalautakunta on 23.1.2024 § 8 päättänyt asettaa [REDACTED] [REDACTED] velvoitteen määräajassa sakon uhalla poistaa kiinteistöltä 895-431-876-2 (käyttöoikeusyksikkö 0-2012- K1017) luvattoman laituriin jatkeen perustukset.

Asian käsittelyn jälkeen on ilmennyt, että asianosainen oli toimittanut rakennusvalvonnan postilaatikkoon ennen päätöksentekoa oheismateriaalissa olevan vastineensa, jonka mukaan hän on valmis poistamaan vaaditun laituriin osan kehotuksen mukaisesti jäiden lähdeyttä viimeistään tämän vuoden toukokuun loppuun mennessä. Vastine ei ole ollut lautakunnan eikä esittelijän tiedossa ennen päätöksentekoa. Asianosaisen asiamies on pyytänyt asian uudelleen käsittelyä, uhkasakon poistamista sekä päätöksestä perittävän maksun perumista. Rakennustarkastajan näkemyksen mukaan päätöksessä voidaan katsoa olevan sellainen menettelyvirhe, että asia voidaan käsitellä uudelleen.

Hallintolain 50 §:n mukaan viranomaisen voi poistaa virheellisen päätöksensä ja ratkaista asian uudelleen mm., jos päätös perustuu selvästi virheelliseen tai puutteelliseen selvitykseen taikka asiaan on tullut sellaista uutta selvitystä, joka voi olennaisesti vaikuttaa päätökseen.

Koska lautakunnalla ei ole ollut käytössään päätöstä tehtäessä kaikkea asiaan vaikuttavaa selvitystä, voidaan asia hallintolain em. säännöksen perusteella käsitellä uudelleen. Asianosaisen selvitys huomioon ottaen asetettua uhkasakkoa sekä päätöksestä perittävää maksua voidaan pitää kohtuuttomana seurauksena asianosaiselle ottaen erityisesti huomioon, että asianosainen on aikaisemmin jo poistanut pääosan luvattomasta laiturista.

Oheismateriaali:
Lautakunnan päätös 23.1.2024 § 8
Vastine 30.1.2024

Esittelijä: Rakennustarkastaja Mika Pihlajaniemi

Ympäristö- ja lupalautakunta § 18

20.02.2024

Päätösehdotus: Ympäristö- ja lupalautakunta päättää poistaa aikaisemman päätöksensä 23.1.2024 § 8 ja käsitellä asian uudelleen.

Ympäristö- ja lupalautakunta päättää kehottaa [REDACTED] poistamaan kiinteistölle 895-431-876-2, käyttöoikeusyksikkö 0-2012- K1017 aikaisemmin luvatta rakennetun ja osittain jo poistetun luvattoman laituriinjatkeen perustukset kokonaisuudessaan (teräskuori ja kivet) viimeistään 31.5.2024 mennessä uhalla, että mikäli kehotusta ei noudateta, lautakunta voi asettaa kehotuksen lisäksi velvoitteen ja sen tehosteeksi uhkasakon.

Tästä päätöksestä ei peritä maksua asianosaiselta.

Perustelut

Päätöstä 23.1.2024 § 8 tehtäessä ei lautakunnalla ole ollut käytettävissään kaikkia asiaan vaikuttavia selvityksiä, minkä vuoksi asia on syytä käsitellä uudelleen.

Koska asianosainen on aikaisemmin jo poistanut osan luvattomasta laiturista sekä ilmoittanut poistavansa laituriinjatkeen perustukset toukokuun loppuun mennessä, ei ole tarpeen tässä vaiheessa asettaa velvoitetta ja sen tehosteeksi uhkasakkoa, koska suhteellisuusperiaatteen mukaisesti kehotusta on pidettävä riittävänä.

Rakennusvalvontataksan mukaan päätöksestä, joka sisältää vain kehotuksen, ei peritä asianosaiselta maksua.

Lainkohdat:

Hallintolaki 50 § 1 mom. 1 ja 4 kohdat
Maankäyttö- ja rakennuslaki 126a §
Rakennusvalvontataksa 26 §

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Ympäristö- ja lupalautakunta § 19

20.02.2024

Lausunto Turun hallinto-oikeudelle / Valitus ympäristö- ja lupalautakunnan päätöksestä 12.12.2023 § 152YMPLL 20.02.2024 § 19
2031/10.03.00.01/2023Valmistelija: Rakennustarkastaja Mika Pihlajaniemi
etunimi.sukunimi(ät)uusikaupunki.fi

Ympäristö- ja lupalautakunta on 12.12.2023 § 152 päättänyt, että kiinteistöjen 895-533-1-94 ja 895-533-1-93 omistajien toimenpidepyyntö ei anna aiheita enempiin toimenpiteisiin. Toimenpidepyyntö koski kiinteistöllä 895-533-1-136 aloitettuja rakennustoimenpiteitä, joista oli aikaisemmin tehty rakennusjärjestyksen 3 §:n mukainen toimenpideilmoitus.

Päätöstä perusteltiin sillä, että kyseessä on sellainen rakennustoimenpide, joka voidaan rakennusjärjestyksen mukaan rakentaa ilmoituksen perusteella. Kiinteistön omistaja oli tehnyt asianmukaisen ilmoituksen eikä rakennusvalvonta ollut vaatinut luvan hakemista. Paikalla suoritettussa tarkastuksessa ei ollut havaittu rakennettavan muuta kuin mitä ilmoituksessa oli esitetty.

Toimenpidepyynnön tekijät ovat valittaneet lautakunnan päätöksestä Turun hallinto-oikeudelle, joka on pyytänyt valituksesta lautakunnan lausuntoa 11.3.2024 mennessä. Hallinto-oikeus on lisäksi välipäätöksellään 6.2.2024 hylännyt valittajien hakemuksen rakennustoimenpiteiden keskeyttämiseksi, kunnes asia on lainvoimaisesti ratkaistu.

Ehdotus annettavaksi lausunnoksi

Ympäristö- ja lupalautakunta liittää oheen pyydetyt asiakirjat sekä ilmoittaa valituksen johdosta lausuntonaan kunnioittavasti seuraavaa.

Kiinteistön omistajan tekemän ilmoituksen mukaan rakennushanke on työkalujen ja halkojen varastointiin tarkoitettu alle 12 neliömetrin suuruinen kevytrakenteinen vaja. Lautakunnan näkemyksen mukaan kyse ei ole rakennuksesta vaan maankäyttö- ja rakennuslain 113 §:n 2 momentin tarkoittamasta kevyestä rakennelmasta. Koska kyse ei ole rakennuksesta, ei sen rakentaminen myöskään edellytä ranta-asemakaavassa osoitettua rakennusoikeutta. Tällainen rakennelma voidaan Uudenkaupungin rakennusjärjestyksen 3 §:n mukaan rakentaa ilmoituksen perusteella, mikäli

Ympäristö- ja lupalautakunta § 19

20.02.2024

rakennusvalvontaviranomainen ei ole 14 päivän kuluessa ilmoituksen vastaanottamisesta edellyttänyt luvan hakemista ilmoitettuun hankkeeseen. Rakennusvalvontaviranomainen ei ole vaatinut määräajassa luvan hakemista.

Toteutettavan hankkeen ja ilmoituksen vastaavuutta ei ole voitu varmistaa, koska ennen lautakunnan päätöksentekoa virkamiehen suorittamassa tarkastuksessa rakennuspaikalla havaittiin vain rakennelman perustuksen osia eikä varsinaista rakennelmaa ollut tuolloin vielä rakennettu. Rakennushankkeen ilmoituksenmukaisuus voidaan varmistaa siinä vaiheessa, kun rakennelma on rakennettu. Mikäli myöhemmin havaitaan, että rakennelma ei vastaa ilmoitusta, se voidaan määrätä poistettavaksi.

Valituksessa viitataan aikaisempaan hallinto-oikeuden päätökseen, jonka mukaan kysymyksessä oli ollut kyse muusta rakentamisesta kuin ilmoituksessa ilmoitetusta rakentamisesta. Tältä osin lautakunta toteaa, että valituksessa mainitussa hallinto-oikeuden päätöksessä tarkoitettu hanke oli sijainnut eri paikassa kuin ilmoituksessa esitetty rakennushanke. Lisäksi päätöksessä todettu rakennushanke ei vastannut muutoinkaan ilmoituksessa esitettyä rakennushanketta. Päätöksellä ei siten ole oikeudellista sitovuutta tämän toimenpidepyynnön käsittelyratkaisuun. Asiakirjojen liitteenä on karttaliite, jossa aikaisempi ja nykyinen paikka on osoitettu.

Siltä osin kuin valituksessa vedotaan siihen, että rakennustyötä ei ole aloitettu rakennusjärjestyksen mukaisesti vuoden kuluessa ilmoituksen tekemisestä, lautakunta toteaa, että aikaisemmin, vaikkakin eri paikassa aloitettu rakennustyö on tulkittu ilmoituksen mukaisen toimenpiteen aloittamiseksi, koska kyseessä on kuitenkin sama kiinteistö.

Valittajat väittävät, että rakennettava vaja ei vastaa rakennustoimenpiteestä tehtyä ilmoitusta. Tältä osin lautakunta katsoo, että asiaa ei ole voitu vielä tässä vaiheessa arvioida, koska rakennuspaikalla tehdyssä tarkastuksessa havaittiin vain asiakirjojen liitteenä olevasta valokuvastakin ilmenevä tilanne, jonka mukaan rakennuspaikalla oli vain muutamia perustuksissa käytettäviä kevytsoraharkkoja.

Lautakunnan näkemyksen mukaan rakennelman vastaavuutta ilmoitukseen voidaan arvioida vasta siinä vaiheessa, kun rakennustyö on edennyt pitemmälle. Rakentamisen aikana on myös mahdollista hyväksyä vähäisiä muutoksia maankäyttö- ja rakennuslain 150 e §:n perusteella suunnitelmaan. Muutokset voivat koskea säännöksessä mainituin edellytyksin rakennelman mallia tai

Ympäristö- ja lupalautakunta § 19

20.02.2024

sijaintia. Lautakunta korostaa, että tässä vaiheessa ei säännöstä ole sovellettu.

Asiassa ei myöskään ole kysymys maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaisesta poikkeuksen myöntämisestä ranta-asemakaavan määräyksistä.

Oikeudenkäyntikuluvaatimuksesta

Oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 95 §:n mukaan oikeudenkäynnin osapuoli on velvollinen korvaamaan toisen osapuolen oikeudenkäyntikulut kokonaan tai osaksi, jos erityisesti asiassa annettu ratkaisu huomioon ottaen on kohtuutonta, että tämä joutuu itse vastaamaan oikeudenkäyntikuluistaan.

Korvausvelvollisuuden kohtuullisuutta arvioitaessa voidaan lisäksi ottaa huomioon asian oikeudellinen epäselvyys, osapuolten toiminta ja asian merkitys asianosaiselle. Lautakunnan näkemyksen mukaan valitus tulee hylätä, joten ei ole kohtuutonta, että valittajat vastaavat itse oikeudenkäyntikuluistaan. Tästä syystä oikeudenkäyntikuluvaatimus tulee perusteettomana hylätä.

Lopuksi

Lautakunta katsoo, että valitus tulee edellä esitetyin perustein kaikilta osiltaan hylätä perusteettomana.

Oheismateriaali:

Ympäristö- ja lupalautakunnan päätös 12.12.2023 § 152

Hallinto-oikeuden välipäätös 6.2.2024

Hallinto-oikeuden lausuntopyyntö 9.2.2024 liitteineen

Karttaliite

Valokuva

Esittelijä: Rakennustarkastaja Mika Pihlajaniemi

Päätösehdotus: Ympäristö- ja lupalautakunta päättää antaa Turun hallinto-oikeudelle edellä olevan ehdotuksen mukaisen lausunnon.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Ympäristö- ja lupalautakunta § 20

20.02.2024

Rakennusvalvonnan ja ympäristönsuojelun selonteko sisäisestä valvonnasta ja riskienhallinnastaYMPLL 20.02.2024 § 20
1279/00.03.01/2023Valmistelija: Ympäristönsuojelupäällikkö Susanna Puottula
etunimi.sukunimi(ät)uusikaupunki.fi

Lain mukaan kaupunginhallituksen on toimintakertomuksessa tehtävä selkoa siitä, miten kaupungin sisäinen valvonta ja siihen sisältyvä riskienhallinta on järjestetty, onko valvonnassa havaittu puutteita kuluneella tilikaudella ja miten sisäistä valvontaa on tarkoitus kehittää voimassa olevalla taloussuunnittelukaudella.

Selonteko perustuu kaupunkikonsernissa tehtyyn sisäisen valvonnan arviointiin, riskien arviointiin sekä toimenpidesuunnitelman laatimiseen.

Hallintosäännön 102 §:n mukaan lautakunta ja johtokunta huolehtivat toimialallaan sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestämisestä, toimeenpanon valvonnasta ja tuloksellisuudesta sekä raportoivat kaupunginhallitukselle sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestämisestä ja keskeisistä johtopäätöksistä.

Hallintosäännön 103 §:n mukaan kaupunginjohtaja, liikelaitoksen johtaja sekä palvelukeskusten johtajat vastaavat sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan toimeenpanosta ja tuloksellisuudesta palvelualueillaan, ohjeistavat palveluyksiköitä sekä raportoivat kaupunginhallituksen antamien ohjeiden mukaisesti.

Palvelukeskuksen johtajat vastaavat alueensa riskien tunnistamisesta, arvioinnista, riskienhallinnan toimenpiteiden toteutuksesta ja toimivuudesta sekä raportoivat kaupunginhallituksen antamien ohjeiden mukaisesti.

Konsernijohto vastaa konserniyhteisöjen ohjauksesta sekä yhteisöjen sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestämisen ja tuloksellisuuden valvonnasta.

Palvelukeskuksen tulee vastata sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan kyselylomakkeeseen 9.2.2024 mennessä. Toimielinten on käsiteltävä vastukset viimeistään 8.3.2024.

Selonteko sisäisestä valvonnasta ja riskienhallinnasta on liitteenä.

Ympäristö- ja lupalautakunta § 20

20.02.2024

Esittelijä: Ympäristönsuojelupäällikkö Susanna Puottula
Päätösehdotus: Ympäristö- ja lupalautakunta merkitsee selvityksen tiedokseen.
Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

- 1 Sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestämisen arviointi 2023 / Rakennusvalvonta ja ympäristönsuojelu

Ympäristö- ja lupalautakunta § 21

20.02.2024

Ympäristö- ja lupalautakunnan vuosikello vuodelle 2024YMPLL 20.02.2024 § 21
2226/00.01.02.00/2024Valmistelija: Ympäristönsuojelupäällikkö Susanna Puottula
etunimi.sukunimi(ät)uusikaupunki.fi

Kaupunginvaltuusto on 18.12.2023 § 89 osana kaupungin talousarviota hyväksynyt kaupungin yleiset tavoitteet. Tavoitteen mukaan toimielimet tekevät toimintasuunnitelman, vuosikellon kalenterivuodelle.

Ympäristö- ja lupalautakunnan vuosikelloon on koottu vuoden 2024 taloussuunnittelu ja -seuranta sekä lautakunnan päätöksentekoon ja toimintaan liittyvät muut suunnitellut asiat.

Ympäristö- ja lupalautakunnan vuosikello vuodelle 2024 on liitteenä.

Esittelijä: Ympäristönsuojelupäällikkö Susanna Puottula

Päätösehdotus: Ympäristö- ja lupalautakunta hyväksyy vuosikellon vuodelle 2024.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

2 Vuosikello Ympla 2024

Ympäristö- ja lupalautakunta § 22

20.02.2024

Poikkeamishakemus kiinteistölle 431-6-15YMPLL 20.02.2024 § 22
2175/10.03.00.06/2024Valmistelija: Kaupungeingeodeetti Leena Viljanen
etunimi.sukunimi(ät)uusikaupunki.fi**Hakija**

[REDACTED]

Rakennuspaikka

895-431-6-15

RakennustoimenpideKäyttötarkoituksen muutos / Vapaa-ajan asunnon muuttaminen
vakituiseksi asunnoksi**Rakentamisrajoitukset**

**MRL 171 §:n mukainen poikkeamisvalta 72 § 1 mom. säännök-
sistä**, joiden mukaan meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla
rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa
tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti mää-
rätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntä-
misen perusteena.

Hankkeen kuvausHakija hakee poikkeamista nykyisen lomarakennuksen
käyttötarkoituksen muuttamiseen pysyväksi asunnoksi.

Rakennuspaikan muodostaa n. 10 000 m² määräala kiinteistöstä 895-
431-6-15 ja sille on tällä hetkellä rakentumassa rakennusluvan 895-
2023-149 mukainen 143 k-m² lomarakennus. Lisäksi
rakennuspaikalla on varasto/autokatos ja varasto/puukatos, joiden
kokonaiskerrosalaan laskettava varastoiden ala on yhteensä 47 m².

Alueella on voimassa Uudenkaupungin yleiskaava, joka on
vahvistettu 25.8.1994. Kiinteistö sijaitsee yleiskaavan mukaisella
loma-asuntoalueella (RA).

Ympäristö- ja lupalautakunta § 22

20.02.2024

Uudenkaupungin kaupunginhallitus on 13.2.2006 hyväksynyt kriteerit loma-asunnon muuttamiseksi pysyvään asumiskäyttöön. 12.6.2018 hyväksytyssä rakennusjärjestyksessä ehtoja on tarkennettu.

14§ Lomarakennuksen muuttaminen vakituiseksi asunnoksi

Lomarakennuksen käyttötarkoituksen muutos vaatii ensin poikkeamisluvan ja sen jälkeen rakennusluvan.

Lomarakennuksen muuttaminen vakituiseen asumiskäyttöön tulee poikkeamisluvassa täyttää seuraavat kriteerit:

- 1. Rakennuspaikan koon tulee olla vähintään 3000 m².*
- 2. Rakennuspaikalle tulee olla järjestettynä riittävä veden saanti ja jätevesien käsittely tulee toteuttaa rakennusjärjestyksessä esitetyllä tavalla.*
- 3. Poikkeamisluvan hakijan tulee esittää jätevesien käsittely- ja vesihuoltosuunnitelma poikkeamishakemuksen yhteydessä.*
- 4. Rakennuspaikalle on käytökelpoinen pääsytie, jota pitkin esim. palo-, pelastus- ja lieteautot pääsevät rakennuspaikalle, tai mahdollisuus tällaisen järjestämiseen, mistä otetaan ehto poikkeamislupa.*
- 5. Ranta-asemakaava-alueella käyttötarkoitusta ei muuteta ilman käyttötarkoituksen muutoksen mukaista ranta-asemakaavan muutosta.*
- 6. Saarella, joihin ei ole tieyhteyttä, ei muuteta käyttötarkoitusta ilman ranta-asemakaavaa ja sen yhteydessä esitettyjä perusteita. Poikkeuksena voidaan käsitellä vanhoja kalastajajaloja.*
- 7. Vanhat asumispaikat, joissa on vielä rakennukset jäljellä, voidaan edellä esitetyistä määräyksistä huolimatta muuttaa riittäväillä perusteilla pysyvään asumiseen tarkoitetuiksi.*
- 8. Alueilla, jotka ovat luonnonarvoiltaan herkkiä ja joille voidaan sijoittaa vain pienehköjä rakennuksia, ei käyttötarkoitusta muuteta.*
- 9. Alavilla alueilla, joilla on tulvan, sortuman tai vyörymän vaara, ei loma-asuntojen käyttötarkoitusta muuteta.*
- 10. Käyttötarkoitusta ei myöskään muuteta, mikäli on nähtävissä, että yhdyskuntarakenne merkittävästi hajoaa ja muodostuu taaja-asutusta.*
- 11. Pääperiaatteena on, että teiden rakentaminen tai veden saanti ja jätevesien käsittelyn/viemäroinnin järjestäminen ei saa aiheuttaa kaupungille kustannuksia.*

Poikkeamista haetaan loma-asunnon käyttötarkoituksen muutokselle pysyvään asumiseen ilman rakentamiseen oikeuttavaa kaavaa.

Alueen naapureita on kuultu, eikä heillä ole huomautettavaa hankkeesta.

Ympäristö- ja lupalautakunta § 22

20.02.2024

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n poikkeamistoimivalta ja poikkeamisen edellytykset

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n nojalla kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Perustelu

Kiinteistölle 895-431-6-15 on myönnetty poikkeamispäätös 895-2022-426 vanhan lomarakennuksen purkamiseksi ja uuden lomarakennuksen rakentamiseen. Poikkeamispäätöksen ja rakennusluvan 895-2023-149 mukainen lomarakennus on rakenteilla, rakennus on alun perin suunniteltu ympärivuotista asumista varten.

Rakennuspaikka täyttää rakennusjärjestyksen vaatimuksen vähimmäispinta-alasta ja se on maasto-olosuhteiltaan sopiva vakituisen asunnon paikaksi. Kiinteistöllä on Lepäinen-Lyökki - vesiosuuskunnan vesi- ja viemäriliittymä ja sille on olemassa oleva tieyhteys.

Kiinteistöltä on n. 700 m Lepäistentielle (Lepäinen yhdystie 12473), josta on joukkoliikenneyhteys kaupunkiin.

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että hakemus täyttää MRL 171 §:n mukaiset poikkeamisen edellytykset ja Uudenkaupungin rakennusjärjestyksen 14 § edellytykset lomarakennuksen muuttamiseksi vakituiseksi asunnoksi.

Käyttötarkoituksen muutokseen tulee hakea erikseen rakennuslupa, jossa loma-asunto muutetaan pysyväksi asunnoksi.

Esittelijä:

Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellen

Ympäristö- ja lupalautakunta § 22

20.02.2024

Päätösehdotus: Ympäristö- ja lupalautakunta päättää myöntää poikkeamisen kiinteistölle 895-431-6-15 käyttötarkoituksen muutokselle loma-asunnon muuttamiseksi vakituiseksi asunnoksi.

Voimassaolo ja jatkotoimenpiteet

Poikkeamispäätös on voimassa päätöksen antopäivästä lukien kaksi (2) vuotta. Tänä aikana on haettava poikkeamispäätöstä 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 500,00 €.

Valitusosoitus

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

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Ympäristö- ja lupalautakunta § 23

20.02.2024

Poikkeamishakemus kiinteistölle 486-1-33YMPLL 20.02.2024 § 23
2176/10.03.00.06/2024Valmistelija: Kaupungeingeodeetti Leena Viljanen
etunimi.sukunimi(ät)uusikaupunki.fi

Hakija



Hakemus

Rakennuspaikka

895-486-1-33

RakennustoimenpideLomarakennuksen laajentaminen 40 m²**Rakentamisrajoitukset**

MRL 171 §:n mukainen poikkeamisvalta 72 § 1 mom. säännöksistä, joiden mukaan meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena.

Hankkeen kuvaus

Hakija hakee poikkeamista lomarakennuksen laajentamiseen 40 m² kiinteistölle 895-486-1-33. Rakennuspaikan pinta-ala on 5400 m² ja on lohkottu 14.4.1970. Kiinteistölle on tällä hetkellä rakennettu lomarakennus 71 m², saunarakennus 12 m² ja talousrakennus 15 m².

Alueella on voimassa Uudenkaupungin yleiskaava, joka on vahvistettu 25.8.1994. Kiinteistö sijaitsee yleiskaavan mukaisella loma-asuntoalueella (RA).

Rakentamista ohjataan kaavan lisäksi Uudenkaupungin rakennusjärjestyksellä. Rakennusjärjestyksen mukaan lomarakennuspaikalla saa olla enintään:

- yksiasuntainen loma-asunto, jonka kerrosala saa olla enintään 150 m²
- yksi saunarakennus, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m²

Ympäristö- ja lupalautakunta § 23

20.02.2024

- yksi vierasmaja, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m²
- kolme talousrakennusta, pinta-alat sisältyvät kokonaiskerrosalaan
- kerrosten lukumäärä saa olla enintään yksi. Venevajan kerrosala saa olla enintään 40 m². Venevajan ala otetaan huomioon rakennuspaikan yhteenlaskettua kokonaiskerrosalaa laskettaessa. Venevajan rakentamismahdollisuus tutkitaan aina tapauskohtaisesti.

Poikkeamista haetaan lomarakennuksen laajentamiseen rantavyöhykkeelle ilman rakentamiseen oikeuttavaa kaavaa.

Alueen naapureita on kuultu, eikä heillä ole huomautettavaa hankkeesta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n poikkeamistoimivalta ja poikkeamisen edellytykset

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n nojalla kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Perustelu

Vanha lomarakennus 71 m² on valmistunut 1970. Hakemuksen mukaisen laajennuksen jälkeen lomarakennuksen kokonaiskerrosalaksi muodostuu 111 m². Rakennus sijaitsee n. 30 rantaviivasta.

Kiinteistö on vanhastaan lomarakennuspaikka ja hakemuksen mukainen rakentaminen täyttää rakennusjärjestyksen edellytykset rantaan rakentamiselle.

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että hakemus täyttää MRL 171 §:n mukaiset poikkeamisen edellytykset.

Ympäristö- ja lupalautakunta § 23

20.02.2024

Esittelijä: Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellen

Päätösehdotus: Ympäristö- ja lupalautakunta päättää myöntää poikkeamisen kiinteistölle 895-486-1-33 hakemuksen mukaisen lomarakennuksen laajentamiseen 40 m².

Voimassaolo ja jatkotoimenpiteet

Poikkeamispäätös on voimassa päätöksen antopäivästä lukien kaksi (2) vuotta. Tänä aikana on haettava poikkeamispäätöstä 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 500,00 €.

Valitusosoitus

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

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Ympäristö- ja lupalautakunta § 24

20.02.2024

Poikkeamishakemus kiinteistölle 467-1-283YMPLL 20.02.2024 § 24
2177/10.03.00.06/2024Valmistelija: Kaupungingeodeetti Leena Viljanen
etunimi.sukunimi(ät)uusikaupunki.fi

Hakija

[REDACTED]

Hakemus

Rakennuspaikka

895-467-1-283

RakennustoimenpideSaunan rakentaminen 17 m² ja vanhan saunan purkaminen**Rakentamisrajoitukset**

MRL 171 §:n mukainen poikkeamisvalta 72 § 1 mom. säännök-sistä, joiden mukaan meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena.

Uudenkaupungin rakennusjärjestys **12§ Rakennuksen sijainti ja sopeutuminen rantaan rajoittuvalla rakennuspaikalla**

Hankkeen kuvaus

Hakija hakee poikkeamista saunarakennuksen 17 m² rakentamisesta kiinteistölle 895-467-1-283.

Rakennuspaikka muodostuu pinta-alaltaan 7300 m² saaresta ja sille on tällä hetkellä rakennettu lomarakennus 77 kem² ja saunarakennus 17 kem².

Alueella on voimassa Uudenkaupungin yleiskaava, joka on vahvistettu 25.8.1994. Kiinteistö sijaitsee yleiskaavan mukaisella loma-asuntoalueella (RA).

Ympäristö- ja lupalautakunta § 24

20.02.2024

Rakentamista ohjataan yleiskaavan lisäksi rakennusjärjestyksellä.

Poikkeamista haetaan saunarakennuksen rakentamiseen rantavyöhykkeelle ilman rakentamiseen oikeuttavaa kaavaa ja saunarakennuksen sijoittamisesta 20 m lähemmäs rantaa.

Rakennuspaikalla on vanha saunarakennus 17 kem², jonka paikalle on tarkoitus rakentaa vastaavankokoinen uusi sauna.

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n poikkeamistoimivalta ja poikkeamisen edellytykset

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n nojalla kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Perustelu

Lounais-Suomen ympäristökeskus on 26.2.2009 myöntänyt poikkeamisen lomarakennuksen rakentamiseksi ehdolla, että paikalla ollut vanha lomarakennus puretaan.

Rakennuspaikalle rakennettava saunarakennus saa rakennusjärjestyksen 11 kohdan mukaan olla enintään 25 m². Rakennusjärjestyksen mukainen kokonaisrakennusoikeus ei myöskään ylitä. Korkeusasema täyttää rakennusjärjestyksen vaatimuksen minimikorkeudesta.

Olemassa oleva saunarakennus sijaitsee alle 15 m etäisyydellä rantaviivasta. Se sijaitsee kuitenkin kokonaisuuden kannalta sopivassa paikassa, lomarakennuksen läheisyydessä. Saari on melko pieni, sen pohjoispuoli on kallioinen ja rakennukset sijaitsevat saaren puustoisella puolella.

Ympäristö- ja lupalautakunta § 24

20.02.2024

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että hakemus täyttää MRL 171 §:n mukaiset poikkeamisen edellytykset. Maastollisesti rakennuksen paikka on hyvä. Uudisrakennus on maalattava tummalla värillä eikä rannassa olevaa puustoa saa poistaa tai karsia.

Esittelijä: Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellen

Päätösehdotus: Ympäristö- ja lupalautakunta päättää, myöntää hakemuksen mukaisen poikkeamisen saunan rakentamiseen kiinteistölle 895-467-1-283.

Voimassaolo ja jatkotoimenpiteet

Poikkeamispäätös on voimassa päätöksen antopäivästä lukien kaksi (2) vuotta. Tänä aikana on haettava poikkeamispäätöstä 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 500,00 €.

Valitusosoitus

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

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Ympäristö- ja lupalautakunta § 25

20.02.2024

Poikkeamishakemus kiinteistölle 404-3-15YMPLL 20.02.2024 § 25
2178/10.03.00.06/2024Valmistelija: Kaupungingeodeetti Leena Viljanen
etunimi.sukunimi(ät)uusikaupunki.fi

Hakija



Hakemus

Rakennuspaikka

895-404-3-15

RakennustoimenpideVierasmajan rakentaminen 25 m²**Rakentamisrajoitukset**

MRL 171 §:n mukainen poikkeamisvalta 72 § 1 mom. säännök-sistä, joiden mukaan meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena.

Hankkeen kuvaus

Hakija hakee poikkeamista vierasmajan 25 m² rakentamiseen kiinteistölle 895-404-3-15.

Rakennuspaikan pinta-ala on 3700 m² ja sille on tällä hetkellä rakennettu lomarakennus 40 m² ja talousrakennus 14 m².

Rakentamista ohjataan Uudenkaupungin rakennusjärjestyksellä. Rakennusjärjestyksen mukaan lomarakennuspaikalla saa olla enintään:

- yksiasuntainen loma-asunto, jonka kerrosala saa olla enintään 150 m²
- yksi saunarakennus, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m²
- yksi vierasmaja, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m²
- kolme talousrakennusta, pinta-alat sisältyvät kokonaiskerrosalaan

Ympäristö- ja lupalautakunta § 25

20.02.2024

- kerrosten lukumäärä saa olla enintään yksi. Venevajan kerrosala saa olla enintään 40 m². Venevajan ala otetaan huomioon rakennuspaikan yhteenlaskettua kokonaiskerrosalaa laskettaessa. Venevajan rakentamismahdollisuus tutkitaan aina tapauskohtaisesti.

Alueella ei ole voimassa olevaa yleis- tai asemakaavaa. Kalannin alueen osayleiskaavaehdotus on ollut nähtävillä 30.11.2023 – 5.1.2024 välisenä aikana. Yleiskaavaehdotuksessa kiinteistö sijaitsee loma-asuntoalueella ja sillä on olemassa oleva rakennuspaikka. Rakennuspaikan rakennusoikeus on 150 m², jossa lomarakennuksen kerrosala saa olla korkeintaan 100 m² ja saunarakennuksen 25 m². Rakennuspaikalle saa rakentaa 25 m² suuruisen vierasmajan ja kaksi talousrakennusta. Osayleiskaavaa voidaan käyttää rantavyöhykkeellä rakennusluvan myöntämisen perusteella.

Poikkeamista haetaan vierasmajan rakentamiseen rantavyöhykkeelle ilman rakentamiseen oikeuttavaa kaavaa

Alueen naapureita on kuultu, eikä heillä ole huomautettavaa hankkeesta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n poikkeamistoimivalta ja poikkeamisen edellytykset

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n nojalla kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Perustelu

Ympäristö- ja lupalautakunta § 25

20.02.2024

Rakennuspaikka sijaitsee vesistöön viettävässä rinnemaastossa ja vierasmaja rakennetaan rannasta katsottuna lomarakennuksen taakse.

Vierasmaja saa olla rakennusjärjestyksen mukaan enintään 25 m². Hakemuksen mukainen rakentaminen on rakennusjärjestyksen ja käsiteltävänä olevan yleiskaavaehdotuksen mukaista.

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että hakemus täyttää MRL 171 §:n mukaiset poikkeamisen edellytykset.

Esittelijä: Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellen

Päätösehdotus: Ympäristö- ja lupalautakunta päättää myöntää poikkeamisen kiinteistölle 895-404-3-15 hakemuksen mukaisen vierasmajan rakentamiseksi.

Voimassaolo ja jatkotoimenpiteet

Poikkeamispäätös on voimassa päätöksen antopäivästä lukien kaksi (2) vuotta. Tänä aikana on haettava poikkeamispäätöstä 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 500,00 €.

Valitusosoitus

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

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Ympäristö- ja lupalautakunta § 26

20.02.2024

Poikkeamishakemus kiinteistölle 483-1-112YMPLL 20.02.2024 § 26
2179/10.03.00.06/2024Valmistelija: Kaupungingeodeetti Leena Viljanen
etunimi.sukunimi(ät)uusikaupunki.fi

Hakija



Hakemus

Rakennuspaikka

895-483-1-112

Rakennustoimenpide

Asuinrakennuksen rakentaminen sekä varastorakennuksen rakentaminen

Rakentamisrajoitukset

MRL 171 §:n mukainen poikkeamisvalta 72 § 1 mom. säännökistä, joiden mukaan meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena.

Hankkeen kuvaus

Hakija hakee poikkeamista vanhan olemassa olevan asuinrakennuksen purkamiseksi uudelleen rakentamiseksi sekä varastorakennuksen purkamiseksi ja uudelleen rakentamiseksi. Uuden asuinrakennuksen kerrosala on 68 m² ja rakennuksen yhteyteen rakennettavan saunan 16 m². Varastorakennuksen kerrosala on 42 m².

Kiinteistö on rekisteröity 28.5.1975 ja sen pinta-ala on 2760 m². Sille on tällä hetkellä rakennettu asuinrakennus, aittarakennus (15 m²), talousrakennus, joiden yhteenlaskettu kerrosala on 129 m².

Alueella on voimassa Uudenkaupungin yleiskaava, joka on vahvistettu 25.8.1994. Kiinteistö sijaitsee yleiskaavan mukaisella loma-asuntoalueella (RA).

Ympäristö- ja lupalautakunta § 26

20.02.2024

Rakentamista ohjataan kaavan lisäksi Uudenkaupungin rakennusjärjestyksellä. Rakennusjärjestyksen mukaisesti rantaan rajoittuvan lomarakennuspaikan rakennusoikeus on 150–200 m² ja rakennuspaikalla saa olla enintään:

- yksiasuntoinen loma-asunto, jonka kerrosala saa olla enintään 150 m²
- yksi saunarakennus, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m²
- yksi vierasmaja, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m²
- kolme talousrakennusta, pinta-alat sisältyvät kokonaiskerrosalaan
- kerrosten lukumäärä saa olla enintään yksi. Venevajan kerrosala saa olla enintään 40 m². Venevajan ala otetaan huomioon rakennuspaikan yhteenlaskettua kokonaiskerrosalaa laskettaessa. Venevajan rakentamismahdollisuus tutkitaan aina tapauskohtaisesti.

Poikkeamista haetaan asuinrakennuksen ja varastorakennuksen rakentamiseksi rantavyöhykkeelle ilman rakentamiseen oikeuttavaa kaavaa.

Hakemuksen mukaisten uudisrakennusten rakentamisen edellytyksenä on olemassa olevan asuinrakennuksen ja varastorakennuksen purkaminen.

Alueen naapureita on kuultu, eikä heillä ole huomautettavaa hankkeesta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n poikkeamistoimivalta ja poikkeamisen edellytykset

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n nojalla kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Perustelu

Ympäristö- ja lupalautakunta § 26

20.02.2024

Asuinrakennus rakennetaan nykyisen rakennuksen paikalle ja sen etäisyys rantaviivasta on 25 m. Vanha talousrakennus puretaan ja uusi rakennus rakennetaan siten, että se muodostaa asuinrakennuksen ja aittarakennuksen kanssa yhtenäisen pihapiirin.

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että hakemus täyttää MRL 171 §:n mukaiset poikkeamisen edellytykset.
Rannassa oleva suojapuusto tulee säilyttää.

Esittelijä: Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellen

Päätösehdotus: Ympäristö- ja lupalautakunta myöntää hakemuksen mukaisen poikkeamisen kiinteistölle 895-483-1-112 rakennettavalle asuinrakennukselle ja varastorakennukselle.

Voimassaolo ja jatkotoimenpiteet

Poikkeamispäätös on voimassa päätöksen antopäivästä lukien kaksi (2) vuotta. Tänä aikana on haettava poikkeamispäätöstä 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 500,00 €.

Valitusosoitus

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

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Ympäristö- ja lupalautakunta § 27

20.02.2024

Poikkeamishakemus kiinteistölle 1-4-24YMPLL 20.02.2024 § 27
2180/10.03.00.06/2024Valmistelija: Kaupungingeodeetti Leena Viljanen
etunimi.sukunimi(ät)uusikaupunki.fi

Hakija Asunto Oy Aaron Uusikaupunki

Hakemus **Rakennuspaikka**

895-1-4-24

Rakennustoimenpide

Varaston laajentaminen

Rakentamisrajoitukset**MRL 171 §:n mukainen poikkeamisvalta 58 § 1 mom. säännök-**
sistä, joiden mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin
asemakaavaa (rakentamisrajoitus)**Hankkeen kuvaus**

Hakija hakee poikkeamista varaston laajentamiseksi 12 m² kiinteistöllä 895-1-4-24. Rakennuspaikan pinta-ala on 972 m². Tontilla sijaitsee asemakaavassa suojeltu rakennus, jonka jatkoksi on rakennettu autokatos. Lisäksi tontilla sijaitsee kerrosalaltaan 100,5 m² asuinrakennus (poikkeamispäätös 18.9.2012 § 117).

Alueella on voimassa 21.09.1984 vahvistettu asemakaava. Asemakaavassa kiinteistö on varattu asuin- liike- ja käsityöteollisuusrakennusten korttelialueeksi. Tontille sallitusta kerrosalasta saa käyttää enintään 1/3 liike- ja käsityöteollisuustiloja varten. Autopaikkoja on varattava 1 asuntoa kohden ja 1 liike- tai käsityöteollisuuskerrosalan 120 m² kohden.

Poikkeamista haetaan 2m x 6 m varastorakennuksen rakentamiselle autokatoksen yhteyteen. Autokatos sijaitsee pääosin asemakaavan mukaisella rakennusalalla, jolla on rakennusoikeutta 60 kem². Varastorakennus sijoitetaan autokatoksen jatkeeksi, jolloin se sijoittuu kokonaan kaavan mukaisen rakennusalan ulkopuolelle.

Ympäristö- ja lupalautakunta § 27

20.02.2024

Alueen naapureita on kuultu, eikä heillä ole huomautettavaa hankkeesta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n poikkeamistoimivalta ja poikkeamisen edellytykset

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n nojalla kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Perustelu

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että hakemus täyttää MRL 171 §:n mukaiset poikkeamisen edellytykset.

Tontin käytettävissä oleva rakennusoikeus ei laajentamisen jälkeen ylity, koska autokatosta ei lasketa käytettyyn kerrosalaan.

Esittelijä: Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellen

Päätösehdotus: Ympäristö- ja lupalautakunta päättää myöntää hakemuksen mukaisen poikkeamisen kiinteistölle 895-1-4-24 varastorakennuksen rakentamiseksi.

Voimassaolo ja jatkotoimenpiteet

Poikkeamispäätös on voimassa päätöksen antopäivästä lukien kaksi (2) vuotta. Tänä aikana on haettava poikkeamispäätöstä vastaavaa rakennus- tai toimenpidelupaa. Ennen minkäänlaiseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä hakijan on saatava rakennusvalvontaviranomaiselta rakennus- tai toimenpidelupa.

Päätös annetaan julkipanon jälkeen.
Antopäivä on 23.2.2024.

Ympäristö- ja lupalautakunta § 27

20.02.2024

Hakijan on suoritettava hyväksytyn taksan mukainen tarkastus- ja valvontamaksu 500,00 €.

Valitusosoitus

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

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Ympäristö- ja lupalautakunta § 28

20.02.2024

Suunnittelutarveratkaisuhakemus kiinteistölle 487-6-106YMPLL 20.02.2024 § 28
2181/10.03.00.06/2024

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

Hakija Ravinto- ja matkailupalvelu Pyhämaan Pirtti Ky

Hakemus **Rakennuspaikka**

895-487-6-106

RakennustoimenpideKäyttötarkoituksen 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

Ympäristö- ja lupalautakunta § 28

20.02.2024

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.

Pyhämaan 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 ”Pyhämaan 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.

Ympäristö- ja lupalautakunta § 28

20.02.2024

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.

Ympäristö- ja lupalautakunta § 29

20.02.2024

Suunnittelutarveratkaisuhakemus kiinteistölle 456-1-8YMPLL 20.02.2024 § 29
2182/10.03.00.06/2024Valmistelija: Kaupungingeodeetti 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 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 säädettyt rakennusluvan erityiset edellytykset olemassa olevaa asutusta täydentävän, enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen tai maatalouden harjoittamisen kannalta tarpeellisen rakennuksen osalta on katsottava selvitetyn yleiskaavassa.

Hankkeen kuvaus

Ympäristö- ja lupalautakunta § 29

20.02.2024

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 suojeleminen 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 m² ja talous-/saunarakennuksen kerrosala 20 m².

Rakennuspaikalta on lähimmän naapurin pihapiiriin n 50 m ja välissä on puustoa. Rakentamisen estäminen toisen omistamalle kiinteistölle

Ympäristö- ja lupalautakunta § 29

20.02.2024

ei ole perusteltua sillä perusteella, että alueen tulee säilyä muuttumattomana.

Rakennus on maatilán talouskeskukseen liittyvä asuinrakennus, joka sijaitsee eri rekisterikiinteistöllä, mutta tosiasiallisesti maatilán 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 julkipanón jälkeen.
Antopäivä on 23.2.2024.

Hakijan on suoritettava hyväksytyn taksan mukainen tarkastus- ja valvontamaksu 380,00 €.

Valitusosoitus

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

Ympäristö- ja lupalautakunta § 29

20.02.2024

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Ympäristö- ja lupalautakunta § 30

20.02.2024

Muut asiat

YMPLL 20.02.2024 § 30

Ei kirjattavaa.

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 12, § 13, § 14, § 15, § 16, § 17, § 20, § 21, § 30

Muutoksenhakukielto

Päätökseen, joka koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa kuntalain 136 §:n mukaan hakea muutosta.

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 18

VALITUSOSOITUS

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella muilta osin kuin rakennusvalvontataksan mukaisen maksun määräämisestä.

Valitusoikeus

Valitusoikeus rakennustyön keskeyttämisestä, rakennusrasitteen perustamista, muuttamista ja poistamista, uhkasakon ja teettämisuhan asettamista ja tuomitsemista sekä yhdyskuntateknisten ja vähäisten laitteiden sijoittamista ja poistamista koskevasta päätöksestä on:

- 1) asianosaisella; sekä
- 2) viranomaisella, jonka valvottavana olevan julkisen edun vuoksi valitusoikeus on tarpeen.

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Päätöksen katsotaan tulleen *viranomaisen* tietoon kuitenkin kirjeen saapumispäivänä.

Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianomaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Turun hallinto-oikeudelle.

Turun hallinto-oikeus
Sairashuoneenkatu 2-4, PL 32
20101 Turku
turku.hao@oikeus.fi
Puh. 029 56 42400

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa
<https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa on ilmoitettava:

- 1) päätös, johon haetaan muutosta (*valituksen kohteena oleva päätös*);
- 2) miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (*vaatimukset*);
- 3) vaatimusten perustelut;
- 4) mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (*prosessiosoite*). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valitukseen on liitettävä:

- 1) valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
- 2) selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
- 3) asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksun mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa ([1455/2015](#)) säädetään.

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Uudenkaupungin kirjaamosta.

Uudenkaupungin kaupunki
Kirjaamo
Mörnenkatu 2
PL 20
23501 Uusikaupunki

Sähköpostiosoite: kirjaamo@uusikaupunki.fi
Puhelinnumero: 02 845 151 (vaihde)

Kirjaamon aukioloaika: ma-pe 9.00–12.00 ja 13.00–15.00

OIKAISUVAATIMUSOHJE

Tähän päätökseen rakennusvalvontataksan mukaisen maksun määräämisen osalta tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä:

1) se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Oikaisuvaatimus tehdään Uudenkaupungin kaupungin ympäristö- ja lupalautakunnalle.

Oikaisuvaatimus on toimitettava Uudenkaupungin kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Kirjaamon yhteystiedot:

Uudenkaupungin kaupunki

Kirjaamo
Mörnenkatu 2
PL 20
23501 Uusikaupunki

Sähköpostiosoite: kirjaamo@uusikaupunki.fi
Puhelinnumero: 02 845 151 (vaihde)

Kirjaamon aukioloaika: ma-pe 9.00–12.00 ja 13.00–15.00

Oikaisuvaatimuksen sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

- 1) päätös, johon haetaan oikaisua;
- 2) miten päätöstä halutaan oikaistavaksi; sekä
- 3) millä perusteella oikaisua vaaditaan.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero.

Jos oikaisuvaatimuspäätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

Jos oikaisuvaatimuksen tekijän puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos oikaisuvaatimuksen laatijana on joku muu henkilö, oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava laatijan yhteystiedot.

Oikaisuvaatimuksen käsittelyn maksullisuus

Oikaisuvaatimuksen käsittelystä ei peritä maksua.

Pöytäkirja yleisesti nähtävänä

Pöytäkirja on asetettu nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon:

Tiedoksianto asianosaisille

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi kirjeellä, joka on lähetetty

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi sähköpostilla, joka on lähetetty

Muutoksenhakuohje koskee pykäliä: § 19, § 22, § 23, § 24, § 25, § 26, § 27, § 28, § 29

MUUTOKSENHAKU ERITYISLAINSÄÄDÄNNÖN PERUSTEELLA MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAKI

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

Valitusoikeus rakennus- ja toimenpidelupaa, tilapäistä rakennuslupaa, aloittamisoikeutta sekä luvan voimassaolon jatkamista koskevasta päätöksestä on:

- 1) asianosaisella;
- 2) viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla;
- 3) sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 4) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa; sekä
- 5) kunnalla.

Valitusoikeus maisematyölupaa ja rakennuksen purkamislupaa koskevasta päätöksestä on:

- 1) asianosaisella;
- 2) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 3) kunnan jäsenellä; sekä
- 4) kunnalla ja naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa.

Kunnan jäsenellä ei kuitenkaan ole valitusoikeutta, jos rakennuksen purkamisen edellytykset on ratkaistu rakennus- tai toimenpideluvan yhteydessä.

Valitusoikeus rakennuksen purkamista koskevasta päätöksestä on myös elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella silloin, kun rakennus on valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävä. Jos rakennusluvan mukainen rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävän rakennuksen purkamista, valitusoikeus rakennusluvasta on myös elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella.

Valitusoikeus poikkeamista ja suunnittelutarveratkaisua koskevasta päätöksestä on:

- 1) asianosaisella;
- 2) viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla;
- 3) sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 4) sillä, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa;

- 5) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 6) kunnalla ja naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- 7) toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhdistyksellä, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen; sekä
- 8) viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksiantamisesta.

Päätöksen antopäivä on 23.2.2024.

Valitusaika alkaa kaikkien muutoksenhakijoiden osalta päätöksen antopäivästä. Lupapäätöksestä tiedottaminen ei vaikuta muutoksenhakuajan alkamiseen.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Turun hallinto-oikeudelle.

Turun hallinto-oikeus
Sairashuoneenkatu 2–4, PL 32
20101 TURKU
turku.hao@oikeus.fi
Puh. 029 56 42400

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa
<https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa on ilmoitettava:

- 1) päätös, johon haetaan muutosta (*valituksen kohteena oleva päätös*);

- 2) miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (*vaatimukset*);
- 3) vaatimusten perustelut;
- 4) mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (*prosessiosoite*). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valitukseen on liitettävä:

- 1) valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
- 2) asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuimaksulaissa ([1455/2015](#)) säädetään.

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Uudenkaupungin kirjaamosta.

Uudenkaupungin kaupunki
Kirjaamo
Mörnenkatu 2
PL 20
23501 Uusikaupunki

Sähköpostiosoite: kirjaamo@uusikaupunki.fi
Puhelinnumero: 02 845 151 (vaihde)

Kirjaamon aukioloaika: ma-pe 9.00–12.00 ja 13.00–15.00

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi kirjeellä, joka on lähetetty

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi sähköpostilla, joka on lähetetty