

Suunnittelutarveratkaisuhakemus kiinteistölle 436-2-34

YMPLL 17.09.2024 § 97
2731/10.03.00.07/2024

Valmistelija: Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellén
etunimi.sukunimi(ät)uusikaupunki.fi

Hakemus

Hakija



Rakennuspaikka

895-436-2-34

Rakennustoimenpide

Olemassa olevan korjaamorakennuksen piha-alueen laajennus ja aidan rakentaminen. Käyttötarkoituksen muutos nostokonevuokraamon toimitilaksi.

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 korjaamorakennuksen piha-alueen laajentamiseksi ja rakennuksen käyttötarkoituksen muutosta

nostokonevuokraamon toimitilaksi kiinteistölle 895-436-2-34. Kiinteistön pinta-ala on 1,397 ha. Kiinteistöllä sijaitsee korjaamorakennus, asuinrakennus ja talousrakennuksia.

Alue on Kalanti Kirkonseutu-Orivo yleiskaavassa (hyv. 14.12.1992) omakotitaloaluetta AO.

Kalannin yleiskaavaehdotuksessa rakennuspaikan alue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi A1, joka on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

Rakentamista ohjaa kaavoituksen lisäksi Uudenkaupungin rakennusjärjestys.

Perustelu

Suunnittelutarveratkaisua haetaan piha-alueen laajentamiselle ja korjaamorakennuksen käyttötarkoituksen muutokseen nostokonevuokraamon toimitiloiksi. Alueella ei ole rakentamiseen oikeuttavaa kaavaa.

Alueen naapureita on kuultu, eikä heillä ole huomautettavaa hankkeesta.

Kiinteistöllä on aiemmin toiminut autokorjaamo ja autokauppa. Käyttötarkoituksen muutos lisää kiinteistölle liikennöintiä tai muuttaa liikennöinnin luonnetta. Toiminnan muuttuessa myös näkymä kantatielle muuttuu, koska vuokrattavat laitteet varastoidaan piha-alueella.

Rakennuspaikka sijaitsee kt43 läheisyydessä, Orivontien varrella. Orivontien liittymä kt43:lle sijaitsee hakijakiinteistön kohdalla, joten mahdollinen lisääntyvä liikenne ei aiheuta haittaa tien varrella oleville muille kiinteistöille.

Kiinteistö sijaitsee n. 3 km kaupungin keskustasta, Sannon teollisuusalueen ja Betorantien teollisuusalueen tuntumassa. Orivontie 24 sijaitsee kantatie 43 pohjoispuolella teollisuusalueen ja asuinpienaloalueen vaihtumiskohdassa. Kantatien eteläpuolinen alue on teollisuusaluetta.

Piha-alueen laajentamisesta aiheutuva maisemallista vaikutusta voidaan pienentää istuttamalla puustoa piha-alueen reunalle, Orivontien varteen.

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

Esittelijä:

Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellen

Päätösehdotus: Ympäristö- ja lupalautakunta päättää, että hakemuksen mukainen piha-alueen laajentaminen ja kiinteistön käyttötarkoituksen muuttaminen kiinteistöllä 895-436-2-34 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 20.9.2024.

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

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

Merkittiin, että rakennustarkastaja Mika Pihlajaniemi esitteli tämän asian.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.
