

Suunnittelutarveratkaisuhakemus kiinteistölle 508-1-38

YMPLL 17.09.2024 § 98
2732/10.03.00.07/2024

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

Hakemus

Hakija

██████████

Rakennuspaikka

895-508-1-38

Rakennustoimenpide

Käyttötarkoituksen muutos/ työmaaparakin muuttaminen vapaa-ajan 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 säädetty 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 kiinteistölle 895-508-1-38 sijoitetun työmaaparakin käyttötarkoituksen muuttamiseen vapaa-ajan asunnoksi. Kiinteistön pinta-ala on 0,5822 m² ja sillä sijaitsee lisäksi 2 talousrakennusta. Kiinteistö 895-508-1-38 on muodostunut

lohkomalla viereisestä kiinteistöstä 895-508-1-36, lohkominen on merkitty kiinteistörekisteriin 1.8.2022. Muodostajakiinteistö 895-508-1-36 on vanha maatilatalouskeskus ja kiinteistön 895-508-1-38 alueelle jääneet talousrakennukset on rakennettu ennen lohkomista. Lohkomisen yhteydessä ei ole otettu kantaa siihen, muodostaako lohkiinteistö 1-38 oman rakennuspaikan.

Kiinteistö on osittain yleiskaavan mukaista erillispientalojen korttelialuetta AO ja osittain ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta TY. Olemassa olevat rakennukset sijaitsevat AO-alueella. TY-varaus liittyy naapurikiinteistöllä aiemmin sijainneen myllyn toimintaan. Kalliolan mylly ja tien toisella puolella oleva saha on maakuntakaavassa merkinnällä sr4600 merkittäväksi rakennetun ympäristön kokonaisuudeksi.

Maakuntakaavassa alue on maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityisiä virkistyskehittämistarpeita (MRV). Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen. Alueen suunnittelumääräyksen mukaan olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti haittaamatta loma-asutusta, matkailua ja virkistyskäyttöä palvelevia toimintoja, sekä maisema- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.

Rakentamista ohjaa kaavoituksen lisäksi Uudenkaupungin rakennusjärjestys.

Perustelu

Suunnittelutarveratkaisua haetaan alueelle sijoitetun työmaaparakin käyttötarkoituksen muuttamiseen vapaa-ajan asunnoksi. Alueella ei ole rakentamiseen oikeuttavaa kaavaa.

Alueen naapureita on kuultu, eikä heillä ole huomautettavaa hankkeesta.

Vapaa-ajan asunnon kerrosala on 20 m². Rakennus sijaitsee puustoisien saarekkeiden eteläpuolella, peltoaukean laidassa. Rakennus on sijoittunut siten, että se muodostaa luontevan kokonaisuuden naapurikiinteistöllä sijaitsevien talousrakennusten kanssa.

Rakennuspaikka rajoittuu Varanpään yhdystiehen 12353. Etäisyys Lokalahden keskustaan on n. 1 km.

Alueella kulkee vesiosuuskunnan vesijohto.

Käyttötarkoituksen muuttuessa on yhdistysten liittymälle haettava liittymälupa.

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 käyttötarkoituksen muutos vapaa-ajan asunnoksi kiinteistölle 895-508-1-38 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.
