

Ympäristö- ja lupalautakunta

Aika 17.09.2024 klo 16:30 - 17:19

Paikka Teams

Käsitellyt asiat

§	Otsikko	Sivu
§ 92	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	3
§ 93	Pöytäkirjan tarkastajien valinta	4
§ 94	Rakennusvalvonnan ja ympäristönsuojelun vuoden 2025 talousarvio ja taloussuunnitelma vuosille 2025-2027	5
§ 95	Poikkeamishakemus kiinteistölle 431-2-60	6
§ 96	Poikkeamishakemus kiinteistölle 537-1-141	10
§ 97	Suunnittelutarveratkaisuhakemus kiinteistölle 436-2-34	13
§ 98	Suunnittelutarveratkaisuhakemus kiinteistölle 508-1-38	16
§ 99	Muut asiat	20

Ympäristö- ja lupalautakunta

Aika 17.09.2024 klo 16:30 - 17:19

Osallistujat

	Nimi	Klo	Tehtävä	Lisätiedot
Läsnä	Aaltonen Rauno	16:30 - 17:19	puheenjohtaja	
	Laurén Heli-Päivikki	16:30 - 17:19	varapuheenjohtaja	
	Konttinen Juhani	16:30 - 17:19	jäsen	
	Marttila Petri	16:30 - 17:19	jäsen	
	Nevavuori Kimmo	16:30 - 17:19	jäsen	
	Päivärinta Olli-Pekka	16:30 - 17:19	jäsen	
	Rosendahl Eija	16:30 - 17:19	jäsen	
	Sainio Essi	16:30 - 17:19	jäsen	
	Wallin Hillevi	16:30 - 17:19	jäsen	
	Muu	Kari Maisa	16:30 - 17:19	nuorisovalt. edustaja
Puottula Susanna		16:30 - 17:19	ympäristönsuojelupääll.	
Pihlajaniemi Mika		16:30 - 17:19	rakennustarkastaja	
Haltia Tiia		16:30 - 17:19	sihteeri	
Poissa	Juslin Matias	16:30 - 17:19	jäsen	
	Ranta Tapio	16:30 - 17:19	jäsen	
	Suominen Tommi	16:30 - 17:19	jäsen	
	Löfstedt Raimo	16:30 - 17:19	kh:n pj	
	Vainio Atso	16:30 - 17:19	kaupunginjohtaja	
	Koski Kari	16:30 - 17:19	kh:n edustaja	
	Arvela-Hellén Leena	16:30 - 17:19	kaupunginarkkitehti	

Allekirjoitukset

	Rauno Aaltonen puheenjohtaja	Tiia Haltia pöytäkirjanpitäjä
--	---------------------------------	----------------------------------

Käsitellyt asiat 92 - 99

Pöytäkirjan tarkastus Uudessakaupungissa (pvm)

	Juhani Konttinen pöytäkirjantarkastaja	Petri Marttila pöytäkirjantarkastaja
--	---	---

Pöytäkirjan nähtävilläpito

Kaupungin verkkosivuilla 19.09.2024

Ympäristö- ja lupalautakunta § 92

17.09.2024

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

YMPLL 17.09.2024 § 92

Kuntalain 103 §:n mukaan:

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

Kokouskutsu on lähetetty 12.09.2024.

Päätösehdotus: Kokous todetaan laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös: Kokous todettiin lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Ympäristö- ja lupalautakunta § 93

17.09.2024

Pöytäkirjan tarkastajien valinta

YMPLL 17.09.2024 § 93

Päätösehdotus: Pöytäkirjan tarkastajiksi valitaan Juhani Konttinen ja Petri Marttila. Pöytäkirja tarkastetaan ja allekirjoitetaan sähköisesti.

Päätös: Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Juhani Konttinen ja Petri Marttila. Pöytäkirja tarkastetaan ja allekirjoitetaan sähköisesti.

Ympäristö- ja lupalautakunta § 94

17.09.2024

Rakennusvalvonnan ja ympäristönsuojelun vuoden 2025 talousarvio ja taloussuunnitelma vuosille 2025-2027YMPLL 17.09.2024 § 94
2728/02.02.00/2024Valmistelija: Ympäristönsuojelupäällikkö Susanna Puottula
etunimi.sukunimi(ät)uusikaupunki.fi

Kaupunginhallitus on 17.6.2024 hyväksynyt talousarvion 2025 ja taloussuunnitelman 2025-2027 laadintaohjeet ja suunnittelukehukset. Laadintaohjeiden mukaan lautakuntien talousarvioesitysten on oltava valmiina 27.9.2024.

Laadintaohjeessa todetaan, että talousarvion laadinnassa on pyrittävä rakenteellisiin, toiminnallisiin ja tuottavuutta parantaviin muutoksiin. Talousarvion taloudellisten ja toiminnallisten tavoitteiden tulee tukea kaupungin strategian toteuttamista. Palvelutoiminnan pysyviä henkilöstöresursseja ei yleensä voida lisätä. Palvelukeskusten on aina selvitettävä, voisivatko palvelukeskukset järjestää palveluja yhdessä, voidaanko henkilöstöresursseja käyttää joustavasti palvelukeskusten ja palvelualueiden kesken ja löytyykö muita ratkaisuja ja keinoja palvelujen tuottamisen tueksi ja avuksi. Uutena tavoitteena on tehostaa tilojen käyttöä koko kaupungin tasolla toimialoittain ja näin saavuttaa säästöjä tilakustannuksista. Tehostamistavoite koskee kaikkia kaupungin toimialojen käytössä olevia tiloja ja siinä huomioidaan sekä kaupungin omistamat että muilta vuokraamat tilat.

Rakennusvalvonnan ja ympäristönsuojelun talousarvio on laadittu vuoden 2023 tilinpäätöksen ja vuoden 2024 talousarvion ja sen toteutuma-arvion pohjalta.

Esittelijä: Ympäristönsuojelupäällikkö Susanna Puottula

Päätösehdotus: Ympäristö- ja lupalautakunta päättää hyväksyä rakennusvalvonnan ja ympäristönsuojelun vuoden 2025 talousarvion ja taloussuunnitelman vuosille 2025-2027 liitteen mukaisena.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Ympäristö- ja lupalautakunta § 95

17.09.2024

Poikkeamishakemus kiinteistölle 431-2-60YMPLL 17.09.2024 § 95
2729/10.03.00.06/2024Valmistelija: Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellén
etunimi.sukunimi(ät)uusikaupunki.fi**Hakemus****Hakija**

[REDACTED]

Rakennuspaikka

895-431-2-60

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 pinta-ala on 12065 m² ja sille on tällä hetkellä
rakennettu vapaa-ajan asunto 150 m², saunarakennus 25 m²,
vierasmaja 25 m² ja talousrakennus 12 m².Alueella on voimassa Uudenkaupungin yleiskaava, joka on
vahvistettu 25.8.1994. Kiinteistö sijaitsee yleiskaavan mukaisella
loma-asuntoalueella (RA).

Ympäristö- ja lupalautakunta § 95

17.09.2024

Uudenkaupungin rakennusjärjestyksen 14 § mukaan 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 3.000 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 kalastajajiloja.
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/viemäröinnin 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.

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

Ympäristö- ja lupalautakunta § 95

17.09.2024

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 895-431-2-60 on myönnetty poikkeamispäätös 895-2023- 303 vanhan vapaa-ajan asunnon purkamiseksi sekä uuden vapaa-ajan asunnon ja saunarakennuksen rakentamiseksi. Poikkeamispäätöksen ja sen perusteella myönnetyn rakennusluvan tarkoittama vapaa-ajan asunto 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 vesiosuuskunnan vesiliittymä ja sille on olemassa oleva tieyhteys. Etäisyys Lepäistentielle (Lepäinen yhdystie 12473) on n. 1,7 km, Lepäistentieltä 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

Päätösehdotus: Ympäristö- ja lupalautakunta päättää myöntää hakemuksen mukaisen poikkeamisen kiinteistölle 895-431-2-60 vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamiseen vakituiseksi asunnoksi.

Ympäristö- ja lupalautakunta § 95

17.09.2024

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 20.9.2024.

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

Valitusosoitus

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

Merkittiin, että rakennustarkastaja Mika Pihlajaniemi esitteli tämän asian.

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Ympäristö- ja lupalautakunta § 96

17.09.2024

Poikkeamishakemus kiinteistölle 537-1-141YMPLL 17.09.2024 § 96
2730/10.03.00.06/2024Valmistelija: Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellén
etunimi.sukunimi(ät)uusikaupunki.fi

Hakemus

Hakija**Rakennuspaikka**895-537-1-141 ~~895-457-1-141~~ (Korjattu 24.9.2024 hallintolain 51 §:n mukaisesti kirjoitusvirheenä.)**Rakennustoimenpide**Vapaa-ajan asunnon 125 m² rakentaminen**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 125 m² vapaa-ajan asunnon rakentamiseksi kiinteistölle 895-537-1-141 ~~895-457-1-141~~ (Korjattu 24.9.2024 hallintolain 51 §:n mukaisesti kirjoitusvirheenä.)Rakennuspaikan pinta-ala on 5550 m² ja sille on tällä hetkellä rakennettu vapaa-ajan asunto 40 m² ja saunarakennus 25 m².Kiinteistöllä on voimassa 14.6.2010 hyväksytty ranta-asemakaava rk 53702. Loma-asuntojen korttelialue (RA); rakennuspaikalla rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 150 k-m² ja kerrosten lukumäärä enintään yksi. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen enintään 100 k-m² loma-asunnon, yhden enintään 25 k-m² saunarakennuksen, yhden enintään 25 k-m² vierasmajan sekä kaksi talousrakennusta.

Ympäristö- ja lupalautakunta § 96

17.09.2024

Rakentamista ohjataan kaavan lisäksi Uudenkaupungin rakennusjärjestyksellä.

Poikkeamista haetaan ranta-asemakaavan mukaisen lomarakennuksen enimmäiskerrosalan 100 k-m² ylityksestä.

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

Kaavan sallima lomarakennuspaikan kokonaiskerrosala on enintään 150 m². Olemassa oleva vapaa-ajan asunto (40 m²) puretaan, vanha saunarakennus 25 m² säilytetään. Uuden vapaa-ajan asunnon 125 m² rakentamisen jälkeen rakennuspaikan rakennettu kerrosala tulee olemaan 150 m², jolloin kaavan sallima rakennuspaikan enimmäisrakennusoikeus tulee kokonaan käytetyksi.

Vapaa-ajan asunnon enimmäiskerrosalan ylitykseen tarvittava kerrosala voidaan tässä tapauksessa siirtää vierasmajan ja talousrakennusten käyttämättömältä kerrosalalta.

Uusi vapaa-ajan asunto sijoittuu rannasta katsottuna purettavan vapaa-ajan asunnon taakse. Maaston korkeusolosuhteet tulee ottaa rakentamisen edellyttämässä puuston karsimisessa huomioon siten, että rannanpuoleisen suojapuuston säilyminen turvataan.

Ympäristö- ja lupalautakunta § 96

17.09.2024

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

Esittelijä: Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellen

Päätösehdotus: Ympäristö- ja lupalautakunta päättää myöntää poikkeamisen hakemuksen mukaisen vapaa-ajan asunnon 125 m² rakentamiselle kiinteistölle 895-537-1-141.
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 20.9.2024.

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

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

Merkittiin, että rakennustarkastaja Mika Pihlajaniemi esitteli tämän asian.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Ympäristö- ja lupalautakunta § 97

17.09.2024

Suunnittelutarveratkaisuhakemus kiinteistölle 436-2-34YMPLL 17.09.2024 § 97
2731/10.03.00.07/2024Valmistelija: 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

Ympäristö- ja lupalautakunta § 97

17.09.2024

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

Ympäristö- ja lupalautakunta § 97

17.09.2024

asuinpienaloalueen vaihtumiskohtassa. Kantatien eteläpuolinen alue on teollisuusaluetta.

Piha-alueen laajentamisesta aiheutuvaa 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.

Ympäristö- ja lupalautakunta § 98

17.09.2024

Suunnittelutarveratkaisuhakemus kiinteistölle 508-1-38YMPLL 17.09.2024 § 98
2732/10.03.00.07/2024Valmistelija: 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 säädettyt rakennusluvan erityiset edellytykset olemassa olevaa asutusta täydentävän, enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen tai maatalouden harjoittamisen kannalta tarpeellisen rakennuksen osalta on katsottava selvitetyn yleiskaavassa.

Ympäristö- ja lupalautakunta § 98

17.09.2024

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, lohkomisen on merkitty kiinteistörekisteriin 1.8.2022. Muodostajakiinteistö 895-508-1-36 on vanha maatilan talouskeskus ja kiinteistön 895-508-1-38 alueelle jääneet talousrakennukset on rakennettu ennen lohkomista. Lohkomisen yhteydessä ei ole otettu kantaa siihen, muodostaako lohkokiinteistö 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 virkistyksen kehittämistarpeita (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.

Ympäristö- ja lupalautakunta § 98

17.09.2024

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

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

Alueella kulkee vesiosuuskunnan vesijohto.

Käyttötarkoituksen muuttuessa on yhdystien 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 julkisanon jälkeen.
Antopäivä on 20.9.2024.

Hakijan on suoritettava hyväksytyt taksat 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.

Ympäristö- ja lupalautakunta § 98

17.09.2024

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Ympäristö- ja lupalautakunta § 99

17.09.2024

Muut asiat

YMPLL 17.09.2024 § 99

Ei kirjattavaa.

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 92, § 93, § 94, § 99

Muutoksenhakukielto

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

Muutoksenhakuohje koskee pykäliä: § 95, § 96, § 97, § 98

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 rakennusluvasta 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 xx.xx.xxxx.

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 oikeudenkäyntimaksun 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