

Suunnittelutarveratkaisuhakemus kiinteistölle 434-21-3

YMPLL 22.10.2024 § 111
2779/10.03.00.07/2024

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

Hakemus

Hakija

██████████

Rakennuspaikka

895-434-21-3

Rakennustoimenpide

Omakotitalon 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

Hakija hakee suunnittelutarveratkaisua asuinrakennuksen rakentamiseksi kiinteistölle 895-434-21-3. Kiinteistö on rakentamaton ja sen pinta-ala on 0,5024 ha.

Alue on voimassa olevan maakuntakaavan mukaista maa- ja metsätalousvaltaista aluetta. Alueita voidaan käyttää harkitusti myös haja-asutusluonteiseen pysyvään tai loma-asutukseen. Suunnittelumääräyksen mukaan olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti haittaamatta, sekä maisema- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uuttapysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.

Alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa. Kalannin osayleiskaavan ehdotusvaiheessa haettavan rakennuspaikan alue on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M), jolle saa rakentaa pääasiassa maa- ja metsätaloutta palvelevia tuotanto- ja talousrakennuksia.

Rakentamista ohjaa kaavoituksen lisäksi Uudenkaupungin rakennusjärjestys.

Perustelu

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

Alueen naapureita on kuultu, eikä heillä ole huomautettavaa hankkeesta.

Uusi asuinrakennus on yksikerroksinen ja sen kerrosala on 141 m². Kiinteistöllä on tieoikeus yleiseltä tieltä ja lähialueelle tulevat osuuskunnan vesi- ja viemärijohto.

Rakennuspaikalta on alle 100 m Rohijärventielle (Väkkärä yhdystie 12487). Etäisyys Kalannin keskustan palveluihin ja kouluun on 2-3 km. Rakennuspaikka sopii olemassa olevaan kylärakenteeseen.

Rakennuspaikka sijaitsee Rohijärven läheisyydessä. Rakennuspaikka ei rajoitu vesistöön. Alueen maasto, kasvillisuus ja ranta-alueen laajalle ulottuva vesijättö huomioon ottaen rakentaminen ei tukeudu vesistön käyttöön.

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

Esittelijä: Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellen

Päätösehdotus: Ympäristö- ja lupalautakunta päättää, että hakemuksen mukainen asuinrakennuksen rakentaminen kiinteistölle 895-434-21-3 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 25.10.2024.

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 Kimmo Nevavuori poistui asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi hallintolain 28.1 § 1 kohdassa tarkoitetun osallisuusjävin perusteella.

Merkittiin, että Raimo Löfstedt poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen klo 17.49.

Merkittiin, että Maisa Kari poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen klo 17.49.

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.
