

## Suunnittelutarveratkaisuhakemus kiinteistölle 440-2-1

YMPLL 19.11.2024 § 121  
2827/10.03.00.07/2024

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

### Hakemus

### Hakija



**Rakennuspaikka**  
895-440-2-1

### Rakennustoimenpide

Vapaa-ajan asuinrakennuksen 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 vapaa-ajan asuinrakennuksen (53 m<sup>2</sup>) rakentamiseksi kiinteistölle 895-440-2-1. Kiinteistön pinta-ala on 4300 m<sup>2</sup> ja sille on tällä hetkellä rakennettu

talousrakennus. Vanha asuinrakennus on purettu sille myönnetyn purkamisluvan 29.3.2021 (lupa 2021-108) nojalla.

Purkamisluvan yhteydessä on pyydetty lausunnot ELY-keskukselta ja maakuntamuseolta. Viranomaisilla ei ole ollut huomautettavaa purkulupahakemukseen, mutta museokeskus on lausunnossaan edellyttänyt, että uuden päärakennuksen toteutuksessa tulee huomioida rakennuksen sopiminen Pehdon kylän maisemaan.

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 *suunnitelmassa ja toimenpiteissä alueella on otettava huomioon pohjaveden suojeleu 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 rakennuspaikan alue on osoitettu kyläalueeksi AT.

Rakentamista ohjaa kaavoituksen lisäksi Uudenkaupungin rakennusjärjestys.

### **Perustelu**

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

Alueen naapureita on kuultu ja heillä on mahdollisuus lausua hankkeesta 13.11.2024 saakka. Naapurien kuulemiset esitellään kokouksessa.

Uuden vapaa-ajan asuinrakennuksen kerrosala on 53 m<sup>2</sup>.

Rakennuspaikalta on 250 m Vehmaantielle (yhdystie 1953), josta on joukkoliikennenyhteys Kalannin ja Uudenkaupungin keskustaan. Etäisyys Kalannin keskustaan on n. 10 km.

Alueelle tulee vesiosuuskunnan vesijohto.

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

Rakennuksen toteuttamisessa on otettava huomioon sen sopeutuminen ympäristön kylämaisemaan.

Esittelijä:

Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellen

Päätösehdotus: Ympäristö- ja lupalautakunta päättää, että hakemuksen mukainen vapaa-ajan asuinrakennuksen rakentaminen kiinteistölle 895-440-2-1 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 22.11.2024.

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.

---