

Poikkeamishakemus kiinteistölle 10-8-6

Ympäristö- ja lupalautakunta 23.08.2022 § 117
466/10.03.00.06/2022

Valmistelija: Hanke- ja rakennussuunnittelija Virpi Tervonen
etunimi.sukunimi(ät)uusikaupunki.fi

Hakija

Nimi
[REDACTED]

Hakemus

Rakennuspaikka

Kaupunki
Uusikaupunki

Kaupunginosa/kylä
10

Kortteli/tila
8

Tontti/RN:o
6

Rakennustoimenpide

Kaksikerroksisen asuinrakennuksen 250 m² rakentaminen ja vanhan asuinrakennuksen 170 m² purkaminen.

Rakentamisrajoitukset

MRL 171 §:n mukainen poikkeamisvalta 58 §:n 1 mom. säännöksistä, joiden mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (rakentamisrajoitus).

Lausunto

Hallinto- ja elinvoimapaalvelut, kaupunkisuunnittelu

[REDACTED] hakee poikkeamista asuinrakennuksen 250 m² rakentamiseen ja vanhan asuinrakennuksen 170 m² purkamiseen kiinteistölle 10-8-6. Tontin pinta-ala on 1524 m². Rakennuspaikalle on rakennettu asuinrakennus 170 m² ja talousrakennus 47 m².

Alueella on voimassa asemakaava (vahvistettu 07.02.1994), jossa rakennuspaikka on asuin-, liike- ja käsityöteollisuusrakennusten korttelialuetta ALT-1. Autopaikkoja on rakennettava yksi ap/asunto ja yksi liike- tai käsityöteollisuuskerrosalan 120 m² kohden. Tonttitehokkuus on e=0.3 eli enimmäisrakennusoikeus on 457.2 m².

Poikkeamista haetaan uuden 2-kerroksisen asuinrakennuksen rakentamiseen. Poikkeusta haetaan kaavanmukaisen rakennusalanrajan ylitykseen ja kaavan sallimasta kerrosluvusta.

Alueen naapureita on kuultu, eikä heillä ole huomautettavaa hankkeesta.

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

Maankäyttö- ja rakennuslaki on muuttunut siten, että 1.4.2016 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.

Kaavan mukainen sallittu kerrosluku on 1/2 I 2/3. Koska kellarille ei ole tarvetta, niin poikkeusta haetaan rakentamiseen siten, että rakennusoikeus kohdistetaan maanpäällisiin kerroksiin I 5/6 eli I-kerros 136,7 m² ja II-kerros 113,1 m², rakennettava kerrosala on yhteensä 249,8 m².

Hakemuksen mukaisen asuinrakennuksen II-kerroksen kerrosala saa olla asemakaavan mukaan 2/3 rakennuksen suurimman kerroksen alasta eli hakemuksen pinta-alan mukaan laskettuna 91,1 m². Kaavan mukainen kerrosala ylittyy II-kerroksen osalta 22 m².

Uuden asuinrakennuksen ja olevan talousrakennuksen yhteenlaskettu kerrosala tulee olemaan 296,8 m², mikä jää alle kaavan salliman enimmäiskerrosalan 457,2 m².

Tontilla on voimassa oleva 3 m levyinen vesi- ja viemärijohtojen johtorasite 1994-K, joka sijoittuu vähäisessä määrin myös kaavanmukaiselle rakennusalueelle, sen koilliskulmaukseen. Johtorasitteesta johtuen pitkänomainen uudisrakennus esitetään rakennettavaksi rakennusalan pohjoisrajan suunnasta poikkeavasti vinottain, jolloin rakennusalan raja ylittyy n. 4,5 metrillä.

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että kapearunkoinen ja pitkänomainen asuinrakennus on arkkitehtuuriltaan ja julkisivuiltaan hyvin suunniteltu, vaikka sen muotokieli poikkeaa ympäristön eri-ikäisestä rakennuskannasta. Julkisivumateriaali on puuta ja väriytyksensä hillitty.

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että kerrosalan ylitys 22 m² on kokonaisuuteen nähden vähäinen.

Kullervontien / Kaupunginlahden puoleisen tontin osan puusto tulee säilyttää suojapuustona.

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että hakemus täyttää MRL 171 §:n mukaiset poikkeamisen edellytykset kaupunkisuunnittelun edellä esittämien perusteiden.

Esittelijä: Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellen

Päätösehdotus: Ympäristö- ja lupalautakunta päättää myöntää poikkeamisen kiinteistölle 10-8-6 hakemuksen mukaisen asuinrakennuksen 250 m² rakentamiseen ja vanhan asuinrakennuksen purkamiseen kaupunkisuunnittelun lausunnossa esittämien perusteiden.

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 julkisanon jälkeen.
Antopäivä on 26.08.2022.

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

Valitusosoitus
Tähän päätökseen voidaan hakea muutosta kirjallisella valituksella Turun hallinto-oikeudelta. Valitusosoitus on liitteenä.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.
