

Poikkeamishakemus kiinteistölle 522-1-155

Ympäristö- ja lupalautakunta 23.08.2022 § 118
469/10.03.00.06/2022

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

Hakija **Nimi**
Turun Rakennustuote Oy

Hakemus **Rakennuspaikka**

Kaupunki **Kaupunginosa/kylä**
Uusikaupunki 522

Kortteli/tila **Tontti/RN:o**
1:155

Rakennustoimenpide

Lomarakennuksen 75 m² rakentaminen.

Rakentamisrajoitus

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.

Lausunto Hallinto- ja elinvoimapaalvelut, kaupunkisuunnittelu

Turun Rakennustuote Oy hakee poikkeamista lomarakennuksen 75 m² rakentamiseen Lokalahden Kirsta 320 (522) kylään tilalle Metsäranta RN:o 1:155. Rakennuspaikan pinta-ala on 5,85 ha. Ra-kennuspaikalle on tällä hetkellä rakennettu saunarakennus 25 m². Tila on rekisteröity 21.02.1980.

Alueella on voimassa Uudenkaupungin yleiskaava, joka on vahvis-tettu 25.8.1994. Yleiskaavassa tila on maa- ja metsätalousaluetta (M) ja loma-asuntoaluetta (RA).

Rakentamista ohjataan yleiskaavalla ja Uudenkaupungin rakennus-järjestyksellä.

Poikkeamista haetaan lomarakennuksen rakentamiseen rantavyöhykkeelle ilman rakentamiseen oikeuttavaa kaavaa.

Kuultavia naapureita ei ole.

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.

Tila Metsäranta muodostuu useasta lohkoksi (7 kpl). Lomarakennuksen rakentaminen kohdistuu Metsäranta -nimisen tilan suurimmalle lohkolle, joka on pääosin maa- ja metsätalousaluetta M ja osa loma-asuntoaluetta RA rajoittuen rantaan. Muut lohkot ovat pieniä ja alle 1000 m²:n suuruisia alueita yleiskaavan M- ja RA-alueilla.

Hakemuksen mukaiseen paikkaan on 06.09.1977 myönnetty rakennuslupa (n:o 86 § 118) kesämökille 65,2 m² ja rantasaunalle 22 m². Tontin RN:o on ollut 1:45 Kirsta. Kiinteistöllä sijaitseva saunarakennus on rakennettu 1979 voimassa olleella rakennusluvalla. Loma-asunnon rakentamisen osalta lupa on rakentamattomana rauennut. Näin ollen hakemuksen mukaista lomarakennuksen rakentamista arvioidaan nyt uutena lupana. Kaupunkisuunnittelu on antanut hakijalle asiaa koskevan erillisen selvityksen 21.06.2022.

Kiinteistön 895-522-1-155 Lokalahden Kirsta 320 hakemuksen mukaiselle lohkolle on haettu vuonna 2010 poikkeamislupaa kolmelle määrälalle (3 x 80 m² lomarakennusta ja 3 x 20 m² saunaa).

Vuonna 1994 vahvistetun yleiskaavan mitoitusluku alueella IV tarkoittaa 4 las /rantakilometri tai 1 las /4 ha maa-aluetta, jolloin pienempi luku on tilan enimmäisrakennusoikeus. Rantaviivasta vähintään 75 % tulee jättää vapaaksi.

Emätila muodostuu useasta eri tilasta, ja osalle emätilan aluetta on laadittu ranta-asemakaava. Vuoden 1969 tilanteen mukaan emätilan pinta-ala on n. 82 ha ja mitoitusrantaviivaa noin 4 km.

Voimassa olevan Uudenkaupungin yleiskaavan mukaan emätilan rakennusoikeus on 16 lomarakennusyksikköä. Selvitysten mukaan emätilalle on rakennettu jo vuonna 2010 noin 40 loma-asuntoyksikköä. Näin ollen emätila on käyttänyt loma-asuntojen rakennusoikeutensa moninkertaisesti. Varsinais-Suomen ELY-keskus on edellä mainittuun lomarakennusoikeuden ylitykseen viitaten hylännyt hakemuksen vuonna 2010 eikä Uudenkaupungin ympäristö- ja lupalautakunta ole sitä lausunnossaan 18.5.2010 § 56 myöskään puoltanut.

Kaupunkisuunnittelu on selvittänyt, että tilanne ei ole vuoden 2010 päätöksen jälkeen muuttunut, eikä emätilalla ole jäljellä rantarakentamisoikeutta.

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että tilalla olevaa vanhaa saunarakennusta voidaan korjata, mutta sitä ei voi korvata uudella tai laajentaa. Saunarakennus talousrakennuksena ei muodosta lomarakennuspaikkaa.

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että hakemuksen mukaisen lomarakennuksen 75 m² rakentaminen ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain 172 §:n poikkeamisen edellytyksiä kaupunkisuunnittelun edellä esittämin perustein ja ehdoin.

Esittelijä: Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellen

Päätösehdotus: Ympäristö- ja lupalautakunta ei myönnä poikkeamista kiinteistölle 522-1-155 hakemuksen mukaisen lomarakennuksen 75 m² rakentamiseen kaupunkisuunnittelun lausunnossa esittämin perustein.

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 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.

