

Poikkeamishakemus kiinteistölle 472-7-5

Ympäristö- ja lupalautakunta 23.08.2022 § 121
465/10.03.00.06/2022

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

Hakija

Nimi
[REDACTED]

Hakemus

Rakennuspaikka

Kaupunki
Uusikaupunki

Kaupunginosa/kylä
472

Kortteli/tila

Tontti/RN:o
7:5

Rakennustoimenpide

Asuinrakennuksen 255 m² rakentaminen.

Rakentamisrajoitukset

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

Lausunto

Hallinto- ja elinvoimapalvelut, kaupunkisuunnittelu

[REDACTED] hakevat poikkeamista asuinrakennuksen 255 m² rakentamiseen Vohdensaaren (472) kylään tilalle Tähdensranta RN:o 7:5. Tilan pinta-ala on 2,34 ha. Rakennuspaikalle on rakennettu yhden asunnon talo n. 84 m², navetta 125 m², sauna 30 m² ja varastorakennus 52 m². Tila on rekisteröity 16.11.2011.

Alueella on voimassa Tammio - Kairan ranta-asemakaava Rka 47207 (vahvistettu 27.05.2013), jossa tila on erillispientalojen korttelialuetta AO/s.

Alue on kaavassa merkitty erillispientalojen korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään. Tontin vanhat asuin- ja talousrakennukset muodostavat yhdessä rakennushistoriallisesti ja ympäristöllisesti arvokkaan kokonaisuuden. Uudisrakentamisen ja peruskorjauksen tulee mittasuhteiltaan, tyyliltään ja materiaaleiltaan sopeutua alueen maisemakuvaan ja perinteiseen rakennuskantaan. Merkinnän t osoittamalle alueelle saa sijoittaa enintään kolme talousrakennusta. Säilytettäväksi tarkoitetut rakennukset on osoitettu kohdemerkinnällä sr-1.

Poikkeamista haetaan asuinrakennuksen rakentamiseen kaavanmukaisen rakennusalan rajan ulkopuolelle ja osittain saunan rakennusosalalle sekä asuinrakennuksen enimmäiskerrosluvusta.

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.

Kaavassa on esitetty kolme rakentamisaluetta. Yhdellä alueella sijaitsee suojeltu rakennus ja vanha varastorakennus. Tälle rakennusosalalle on rakennusoikeus 235 m². Toinen rakennusala, jolle on tarkoitettu rakennettavan asuinrakennus sijaitsee suojeltavan rakennuksen edessä merenpuolella. Mikäli uudisrakennus sijoittuisi tälle avoimelle nurmi alueelle, peittäisi se maisemallisesti vanhan rakennuksen ja estäisi sieltä näkymän merelle. Kolmas alue, jolle voidaan rakentaa, on saunan ja venevajan alue.

Uudisrakennus on esitetty rakennettavan osittain saunan rakennusosalalle ja osittain sen ulkopuolelle, jolle ei ole merkitty rakennusala. Pieni kulma rakennuksesta sijoittuu ar-alueen rakennusosalalle. Saunan rakennusalueen raja on n. 36 m rantaviivasta ja uudisrakennus tulee sijoittumaan n. 45 m päähän rannasta. Alueella on puustoa, joka tulee säilyttää mahdollisimman hyvin. Rakennus sijoittuu maastollisesti hyvin, erilleen suojellun rakennuksen ympäristöstä. Rakennusta suunniteltaessa tulee noudattaa kaavamääräystä, jossa todetaan, että uudisrakentamisen tulee mittasuhteiltaan, tyyliltään ja materiaaleiltaan sopeutua alueen maisemakuvaan ja perinteiseen rakennuskantaan.

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

Esittelijä:

Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellen

Päätösehdotus: Ympäristö- ja lupalautakunta päättää myöntää poikkeamisen kiinteistölle 472-7-5 hakemuksen mukaisen asuinrakennuksen 225 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 26.8.2022.

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.
