

Poikkeamishakemus kiinteistölle 537-1-130

Ympäristö- ja lupalautakunta 18.10.2022 § 152
758/10.03.00.06/2022

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

Hakija

Nimi
[REDACTED]

Hakemus

Rakennuspaikka

Kaupunki
Uusikaupunki

Kaupunginosa/kylä
537

Kortteli/tila
Länsiranta

Tontti/RN:o
1:130

Rakennustoimenpide

Vierasmajan rakentaminen 20 m².

Rakentamisrajoitus

MRL 171 §:n mukainen poikkeamisvalta 72 § 1 mom. säännöksistä, joiden mukaan meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena.

Lausunto

Hallinto- ja elinvoimapalvelut, kaupunkisuunnittelu

[REDACTED] hakee poikkeamista vierasmajan rakentamiseen 20 m² Salmniitun (537) kylään tilalle Länsiranta RN:o 1:130. Tilan kokonaispinta-ala on 1,015 ha. Tilalla on kaksi rakennuspaikkaa à 5075 m². Hakemuksen rakennuspaikalle 5075 m² on tällä hetkellä rakennettu lomarakennus 59 m², sauna 20,4 m² ja puuvaja 12 m². Tila on rekisteröity 18.8.1980.

Alueella on voimassa Uudenkaupungin yleiskaava, joka on vahvistettu 25.8.1994. Yleiskaavassa tila on loma-asuntoaluetta RA.

Rakentamista ohjataan yleiskaavalla ja Uudenkaupungin rakennusjärjestyksellä.

Poikkeamista haetaan vierasmajan rakentamiseen rantavyöhykkeelle ilman rakentamiseen oikeuttavaa kaavaa.

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 rakentamisesta 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.

Yleiskaavan RA lomarakennusalueiden rakennuspaikkakohtainen rakentamisen määrä on Uudenkaupungin rakennusjärjestyksen kohdan 11 § mukaan seuraava:

Lomarakennuspaikan rakennusoikeus on 150-200 m². Mikäli rakennuspaikka on puustoinen ja yli 3000 m², on eninmäiskerrosala 200 m². Lomarakennuspaikalla saa olla yksiasuntoinen lomas asunto enintään 150 m², yksi saunarakennus enintään 25 m², yksi vierasmaja enintään 25 m² sekä kolme talousrakennusta, joiden pinta-alat sisältyvät kokonaiskerrosalaan. Kerrosten lukumäärä on enintään yksi.

Kiinteistölle 537-1-130 on myönnetty vuonna 1991 rakennusluvat kahdelle erilliselle lomarakennukselle ja kahdelle saunalle. Lupamenettelyn yhteydessä on rakennuspaikka jaettu kahteen, samansuuruiseen osaan à 5075 m², jolloin tilalle on muodostunut kaksi rakennuspaikkaa. Kiinteistöä ei ole kuitenkaan jaettu lohkomalla sitä kahdeksi erilliseksi kiinteistöksi. Kiinteistöllä 537-1-130 on kaksi omistajaa. Hakemuksessa on valtakirja toiselta omistajalta.

Hakemuksen mukaiselle määräalalle on rakennettu lomarakennus 59 m² ja sen käyttöä palvelevat sauna 20,4 m² ja puuvaja 12 m². Toisella rakennuspaikalla on lomarakennus 58 m², sauna 20,3 m² ja vaja 12 m². Rakennusluvat on myönnetty molemmille rakennuspaikoille pääosin ennen vuonna 1994 voimaan tullutta Uudenkaupungin yleiskaavaa.

Hakemuksen mukainen vierasmaja 20 m² esitetään rakennettavaksi kaakonpuoleiselle rakennuspaikalle ja sen koilliskulmaukseen n. 28

m etäisyydelle lomarakennuksesta. Vierasmajan etäisyys rantaan on n. 66 m.

Kaupunkisuunnittelu on laskenut kantatilamitoituksen, jonka perusteella kantatilalla on jäljellä runsaasti rantarakennusoikeutta, joten se mahdollistaa hakemuksen mukaisen rakentamisen. Kantatilamitoituksen perusteella tila voidaan jakaa kahteen erilliseen rakennuspaikkaan ja kantatilalle jää edelleen käyttämätöntä rakennusoikeutta ja sille voidaan muodostaa useampia rakennuspaikkoja.

Hakemuksen mukaiselle rakennuspaikalle on tähän mennessä rakennettu yhteensä 91,4 m², jolloin vierasmajan 20 m² rakentamisen jälkeen rakennusoikeutta on käytetty 111,4 m². Pieniä 12 m²:n suuruisia varistorakennuksia ei lasketa kokonaisrakennusoikeuteen. Näin ollen rakennuspaikkakohtainen enimmäisrakennusoikeus ei ylitä.

Uusi rakentaminen tulee sovittaa väritykseltään, muodoltaan ja materiaaleiltaan olemassa olevaan ympäristöön. Oleva suojapuusto rannanpuolella tulee säilyttää.

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että hakemuksen mukainen rakentaminen täyttää MRL 171 §:n poikkeamisen edellytykset.

Esittelijä: Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellen

Päätösehdotus: Ympäristö- ja lupalautakunta päättää myöntää poikkeamisen kiinteistölle 537-1-130 hakemuksen mukaisen vierasmajan 20 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 21.10.2022.

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.

Merkittiin, että rakennustarkastaja Mika Pihlajaniemi esitteli tämän asian.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.
