

Poikkeamishakemus kiinteistölle 534-4-40

Ympäristö- ja lupalautakunta 15.11.2022 § 165
877/10.03.00.06/2022

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

Hakija **Nimi**

██████████

Hakemus **Rakennuspaikka**

Kaupunki
Uusikaupunki

Kaupunginosa/kylä
534

Kortteli/tila
Kiviharju

Tontti/RN:o
4:40

Rakennustoimenpide

Vierasmajan rakentaminen 15 m².

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 määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena.

Lausunto

Hallinto- ja elinvoimapaalvelut, kaupunkisuunnittelu

██████████ hakee poikkeamista vierasmajan 15 m² rakentamiseen Vartsaaren (534) kylään tilalle Kiviharju RN:o 4:40. Rakennuspaikan pinta-ala on 2430 m². Rakennuspaikalle on tällä hetkellä rakennettu lomarakennus 70 m². Tila on rekisteröity 16.1.1970.

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 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.

Rakennuspaikalla on 1970-luvulla rakennettu ja vuonna 1994 laajennettu lomarakennus 70 m². Lomarakennuksessa on myös sauna. Laajennusvaiheen asemapiirrokseseen on piirretty myös rantasauna, jota ei tämän poikkeamishakemuksen asemapiirrokseseen ole merkitty. Dokumenttien puuttuessa se lienee jäänyt toteuttamatta.

Rakennuspaikka sijaitsee vesistöön päin viettävässä rinnemaastossa. Rakennuspaikalla on myös toimintaa palveleva pieni puucee ja puuvaja.

Vierasmaja saa olla rakennusjärjestyksen kohdan 11 § mukaan enintään 25 m². Hakemuksen mukainen vierasmaja on kooltaan 15 m². Vierasmajan ja lomarakennuksen 70 m² yhteenlaskettu kerrosala on 85 m². Näin ollen rakennusjärjestyksen kohdan 11 § lomarakennuspaikan enimmäisrakennusoikeus ei myöskään ylity.

Kaupunkisuunnittelu pitää hyvänä, että pienikokoinen vierasmaja 15 m² rakennetaan lomarakennuksen taakse ylärinteen puolelle ja maastossa tasaiselle paikalle, jolloin rannanpuoleinen suojapuusto myös säilyy koskemattomana.

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 534-4-40 hakemuksen mukaisen vierasmajan rakentamiseen 15 m² 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 18.11.2022.

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.
