

Poikkeamishakemus kiinteistölle 483-1-98

Ympäristö- ja lupalautakunta 15.11.2022 § 166
874/10.03.00.06/2022

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

Hakija

Nimi
[REDACTED]

Hakemus

Rakennuspaikka

Kaupunki
Uusikaupunki

Kaupunginosa/kylä
483

Kortteli/tila

Tontti/RN:o
1:98

Rakennustoimenpide

Vanhan lomarakennuksen purkaminen ja uuden lomarakennuksen rakentaminen 78 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 elinvoimapaalvelut, kaupunkisuunnittelu

[REDACTED] hakevat poikkeamista vanhan lomarakennuksen purkamiseen ja uuden lomarakennuksen rakentamiseen 78 m² Kukkaisten (483) kylään tilalle Viitaluhta RN:o 1:98. Rakennuspaikan pinta-ala on 5000 m². Rakennuspaikalle on tällä hetkellä rakennettu lomarakennus 45 m² ja varastorakennus 19 m². Tila on rekisteröity 09.05.1974.

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 lomarakennuksen 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.

Vanhassa lomarakennuksessa 30 m² (rakennettu vuonna 1974) on ollut alun perin jo sauna. Rakennusta on laajennettu vuonna 1992 rakennuksen rungon suuntaisesti 15 m². Rankarakenteista lomarakennusta 45 m² kattaa loiva harjakatto ja rakennus on rannan suuntainen. Lomarakennuksen takana on vanha talousrakennus 19 m².

Vanhassa lomarakennuksessa on ilmennyt sisäilmaongelmia, jonka vuoksi se esitetään purettavaksi ja korvattavaksi hakemuksen mukaisella lomarakennuksen 51,5 m² ja saunan 26,5 m² yhdistelmällä.

Lomarakennuspaikalle saa rakennusjärjestyksen kohdan 11 § mukaan rakentaa yhden yksiasuntoisen lomarakennuksen enintään 150 k- m², yhden saunarakennuksen enintään 25 k- m², yhden vierasmajan enintään 25 k- m², kolme talousrakennusta, joiden pinta-alat sisältyvät rakennuspaikan kokonaiskerrosalaan. Kerrosten lukumäärä saa olla enintään yksi.

Kaupunkisuunnittelu pitää hyvänä ratkaisuna, että uusi lomarakennuksen ja saunan yhdistelmä rakennus sijoitetaan lähes vanhan lomarakennuksen paikalle rannan suuntaisesti ja yhtenäisen vesikaton alle. Rakennusten väliin jää katettu ja avattavilla lasiseinillä rajattu tila sekä rannan puolelle avoin terassi. Käytettävä kerrosala yhdistelmä rakennuksen osalta on 78 m². Lomarakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus ei ylitä.

Rakennusten julkisivumateriaalien tulee olla puuta ja värityksen hillittyä. Katteen tulee olla mattapintainen, esim. huopakate tai mattapintainen pelti.

Esitetty ratkaisu on linjakas ja vähentää myös uuden rakentamisen ympäristöön kohdistuvia maisemallisia muutoksia. Rannanpuoleinen puusto 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 483-1-98 hakemuksen mukaisen vanhan lomarakennuksen purkamiseen ja uuden lomarakennuksen rakentamiseen 78 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 julkisanon 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.
