

Poikkeamishakemus kiinteistölle 431-6-15

Ympäristö- ja lupalautakunta 15.11.2022 § 169
884/10.03.00.06/2022

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

Hakija

Nimi
[REDACTED]

Hakemus

Rakennuspaikka

Kaupunki
Uusikaupunki

Kaupunginosa/kylä
431

Kortteli/tila

Tontti/RN:o
6:15

Rakennustoimenpide

Vanhan lomarakennuksen purkaminen ja uuden lomarakennuksen rakentaminen 150 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 150 m² Leppäisten (431) kylään tilalle Päiväranta III RN:o 6:15. Määräalan pinta-ala on 10 000 m². Rakennuspaikalle on tällä hetkellä rakennettu lomarakennus 89 m². Tila on rekisteröity 8.11.1973.

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.

Tilalle 6-15 on haettu vuonna 1991 poikkeamislupaa, jolla on hyväksytty, että tila voidaan jakaa kahteen määräalaaan. Tila Päiväranta III muodostuu siten kahdesta määräalasta 10 000 m² ja 14 800 m², joilla molemmilla on olemassa oleva lomarakennus. Määräaloja ei ole erotettu omiksi tiloiksi. Hakija omistaa kokonaisuudessaan tilan Päiväranta III 895-431-6-15 ja myös viereisen tilan 895-431-6-16.

Päiväranta III nimisen tilan toiselle määräalalle 14 800 m² on rakennettu vuonna 1997 hirsinen loma-asunto 137 m². Turun ja Porin LH on poikkeamispäätöksellä 22.11.1991 (Dnro 11183 323 91 126) myöntänyt luvan rakentamiseen ehdolla, että rakennuspaikkaan Päiväranta III sisältyvän, 14 800 m² suuruisen määräalan viereinen RN:o 6–16 tila on säilytettävä rakentamattomana. Tämä ehto on edelleen voimassa.

Tämä poikkeulupahakemus kohdistuu pienemmälle 10 000 m² määräalalle, joka oli alunperin 1.6.1971 vuokrattu 50 vuoden sopimuksella nykyiselle omistajalle.

Alkuperäinen lomarakennus 67,5 m² (nyk. 89 m²) on rakennettu vuonna 1973. Rakennuksen tasakatto on myöhemmin vuonna 1999 muutettu harjakatoksi ja samassa yhteydessä on suoritettu ikkunamuutoksia. Määräalalle on vuonna 1975 myönnetty rakennuslupa varasto/autokatokselle 72 m², josta varastojen osuus on 28 m². Tämän talousrakennuksen viereen on rakennettu vuonna 1997 varasto-/puukatos 38 m² (puukatos 19 m² + varasto 19 m²).

Hakemuksen mukaiselle 10 000 m² määräalalle on rakennettu tähän mennessä yhteensä 136 m². Varastorakennuksista lasketaan kokonaiskerrosalaan edellä mainitut katoksiin kuuluvat varastot, yhteensä 47 m².

Määräalalle on myönnetty rakennuslupa 895-2022-49 vanhan loma-asunnon peruskorjausta ja lasitetun terassin rakentamista varten. Rakenneavausten ja perustusten kuntoarvion yhteydessä on ilmennyt, että rakennuksen korjaaminen ei ole energiatehokkuuden, kustannusten ja käytettävyyden kannalta perusteltua. Poikkeamislupaa haetaan vanhan lomarakennuksen korvaavalle uudisrakennukselle.

Rakennusjärjestyksen kohdan 11 § mukaan lomarakennuspaikan rakennusoikeus on 150-200 m². Rakennusoikeuden kokonaiskerrosalaa voidaan kasvattaa enintään 200 m²:iin, mikäli rakennuspaikka on yli 3000 m² ja se on puustoinen.

Lomarakennuspaikalla saa olla enintään yksi yksiasuntoinen loma-asunto enintään 150 m², yksi saunarakennus enintään 25 m², yksi vierasmaja enintään 25 m² ja kolme talousrakennusta, joiden pinta-alat sisältyvät rakennuspaikan kokonaiskerrosalaan 150-200 m².

Alkuperäisessä hakemuksessa on haettu poikkeusta 175 m² suuruiselle lomarakennukselle, jonka kerrosala ylittää voimassa olevan rakennusjärjestyksen lomarakennukselle sallitun enimmäiskerrosalan 150 m², ja näin ollen lomarakennuspaikan sallitun kokonaiskerrosalan 150-200 m². Hakijan edustajan kanssa on sovittu, että lomarakennuksen koko muutetaan vastaamaan rakennusjärjestyksen määräystä eli enintään 150 m²:n suuruiseksi.

Uusi lomarakennus tullaan liittämään Uudenkaupungin kaupungin vesi- ja viemäriverkostoon. Kiinteistöllä on jo sähköliittymä ja tieyhteys.

Vanhan lomarakennuksen purkamisen ja uuden lomarakennuksen 150 m² rakentamisen jälkeen 10000 m²:n määräalalle on rakennettu yhteensä 197 m². Toiselle määräalalle, jonka pinta-ala on 14800 m² on rakennettu 137 m². Päätös esitys perustuu vuoden 1991 hyväksytyyn poikkeamispäätökseen, että tilalla on kaksi rakennuspaikkaa. Tällöin rakennusoikeus tarkastellaan määräalakohtaisesti.

Loma-asunto tulee rakentaa vähintään 30 m etäisyydelle rantaviivasta. Rakennuksen harjansuunta tulee olla pääsääntöisesti rannansuuntainen, ja julkisivumateriaalien ja värityksen tulee sopia ympäröivään luonnonmaisemaan. Vesikate tulee olla mattapintainen.

Rannanpuoleisen suojapuusto ja ympäröivän maiseman luonnonmukaisuus 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 431-6-15 hakemuksen mukaisen vanhan lomarakennuksen purkamiseen ja uuden lomarakennuksen rakentamiseen 150 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.
