

Poikkeamishakemus kiinteistölle 522-1-177

YMPLL 18.04.2023 § 67
1311/10.03.00.06/2023

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

Hakija

Nimi
[REDACTED]

Hakemus

Rakennuspaikka

Kaupunki
Uusikaupunki

Kaupunginosa/kylä
522

Kortteli/tila
Päivänsäde

Tontti/RN:o
1:177

Rakennustoimenpide

Vierasmajan 23,5 m² rakentaminen.

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] hakee poikkeamista vierasmajan 23,5 m² rakentamiseen Lokalahden Pitkäluodon (522) kylään tilalle Päivänsäde RN:o 1:177. Rakennuspaikan pinta-ala on 4930 m². Rakennuspaikalle on tällä hetkellä rakennettu lomarakennus 37 m², sauna 18 m² ja varasto 22 m². Tila on rekisteröity 9.1.1987.

Alueella on voimassa Iso Saarnikarin ranta-asetus, joka on vahvistettu 13.8.1982. Ranta-asetuksessa tila on loma-asuntoaluetta RA, jonka rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asuntorakennuksen sekä erillisen rantasaunan. Rakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 100 m².

Rakentamista ohjataan ranta-asetuksen määräyksillä ja Uudenkaupungin rakennusjärjestyksellä.

Poikkeamista haetaan ranta-asemakaavan rakennuspaikkakohtaisesta määräyksestä vierasmajan rakentamiseen.

Alueen naapureita on kuultu. Naapurikiinteistön 522-1-176 omistaja on jättänyt muistutuksen, joka koskee uuden vierasmajan sijaintia rakennuspaikalla sekä rakennuksen suuntaa naapurin rajaan nähden. Muilla naapureilla ei ole ollut huomautettavaa.

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.

Rakennuspaikalle on rakennettu sauna 18 m² (1984), lomarakennus 37 m² (1987) ja varasto 22 m², joiden yhteenlaskettu kerrosala on 84 m². Rakennuspaikan enimmäiskerrosala saa olla 100 m².

Hakemus koskee vierasmajan 23,5 m² rakentamista rakennuspaikalle, jolle kaavassa ei ole vierasmajan sallivaa kaavamääräystä. Vierasmajan rakentaminen edellyttää poikkeusluvan.

Vierasmajan rakentaminen ylittää rakennuspaikkakohtaisen enimmäiskerrosalan (100 m²) 7,5 m²:llä. Rakennusoikeuden ylitys jää kuitenkin alle 10 % rakennuspaikkakohtaisesta kokonaisrakennusoikeudesta, joka voidaan tässä tapauksessa sallia.

Voimassa oleva ranta-asemakaava on hyväksytty vuonna 1982. Rakentamisen väljyys Iso Saarnikarin ranta-asemakaavan viiden lomarakennuspaikan muodostamalla korttelialueella ja loma-asuntojen rakennuspaikoilla on arvioitu ranta-asemakaavan laatimisen yhteydessä. Rakennusalat kullakin rakennuspaikalla on määritelty kaavaselostuksen mukaan alun perin väljiksi ja niin, että rakennukset jäävät pääosin mereltä katsoen näkymättömiin.

Ranta-asemakaavan laatimisajankohtana vierasmaja ei ole ollut rakennustyyppinä tavanomainen. Iso Saarnikarin

lomarakennuspaikoille ei ole myöskään aiemmin myönnetty poikkeuslupia vierasmajoille. Kaupunkisuunnittelun mukaan kaavasta poikkeava rakentaminen arvioidaan aina tapauskohtaisesti suhteessa lainsäädäntöön, rakennuspaikkaan, maastoon, maisemaan sekä jo rakennettuun ympäristöön.

Vierasmaja on sijoitettu hakemuksen asemapiirroksessa kaavan osoittamalle rakennusosalalle, noin 23 metrin etäisyydelle rantaviivasta ja rantaviivan suuntaisesti n. 3-3,5 metrin korkeuskäyrälle. Etäisyys rakennusalan lännenpuoleisesta rajasta naapurin 522-1-177 rajaan on n. 19.2 m ja vierasmajan naapurinpuoleisesta julkisivusta naapurin rajaan 23,9 m. Vierasmajan ja naapurikiinteistön rajan väliin jää runsaasti suoja- ja puustoa.

Naapurikiinteistön 522-1-176 omistaja on jättänyt muistutuksen, jossa esitetään kiinteistölle 522-1-177 rakennettavan vierasmajan sijainti muutettavaksi kaavan mukaisen rakennusalan itäreunaan, jolloin vierasmajan etäisyys muistutuksen tehneen naapurin rajaan olisi asemapiirroksessa esitettyä suurempi ja olisi yksityisyyden kannalta esitettyä parempi ratkaisu. Mikäli vierasmaja rakennettaisiin asemapiirroksen mukaiselle paikalle, naapuri ehdottaa sijoitusta naapurin rajan suuntaisesti, jotta rakennus muodostaisi näkösuojan ja aidan naapurin 522-1-177 suuntaan.

Rakennusjärjestys ohjaa rakentamista, myös kaavoitetuilla alueilla. Rakennusjärjestyksen kohdan 12 § mukaan rakennettaessa rantavyöhykkeelle on rakennuksen harjan oltava pääsääntöisesti rannan suuntainen. Lomarakennuksen julkisivu rannan puolella saa olla kaavamääräyksen mukaan enintään 3,5 m.

Naapurin ehdotus rakentaa vierasmaja naapurin rajan suuntaisesti ja rantaviivaan nähden kohtisuoraan on sekä rakenteellisesti ongelmallista rantaan päin viettävän maaston korkeuserojen vuoksi että vastoin rakennusjärjestyksen kohdan 12 §:n määräystä. Lisäksi rakennuksen pääjulkisivu avautuisi ratkaisussa itään, jota voidaan pitää tässä tapauksessa huonona ratkaisuna.

Vierasmajan sijoittaminen rakennusalan itäpuoleiselle osalle saattaa olla lomarakennuspaikan olevien rakennusten kannalta asemapiirroksessa esitettyä huonompi vaihtoehto. Kaupunkisuunnittelun mukaan vierasmajan sijaintia on mahdollista rakennuslupavaiheessa tarkistaa kaavan mukaisen rakennusalan puitteissa, ei kuitenkaan esitetystä sijainnista naapurikiinteistön suuntaan.

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että hakemuksen mukainen vierasmajan sijainti rakennuspaikalla on sekä voimassa olevan ranta-asemakaavan että rakennusjärjestyksen kohdan 12 § mukainen ratkaisu. Vierasmaja lisää pienimittakaavaisesti rakennetun loma-asunto paikan toiminnallisuutta, eikä rakentaminen johda vaikutukseltaan merkittävään rakentamiseen rakennuspaikalla.

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että vierasmajan rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavan toteuttamiselle, kun vierasmaja rakennetaan kaavanmukaiselle rakennusalueelle ja rakennuksen harjansuunta rannan suuntaisesti. Kaavamääräyksen mukaan varsinaisen lomarakennuksen merenpuoleisen julkisivun enimmäiskorkeus saa olla enintään 3,5 m. Vierasmajan tulee kuitenkin olla rannan läheisyyteen sijoitettuna muotokieleltään ja mittakaavaltaan lomarakennukselle alisteinen, jolloin vierasmajan rannanpuoleisen julkisivun korkeus saa olla enintään 3 m.

Vierasmajan tulee olla puurakenteinen ja ympäröivään maastoon sopeutuva. Kaavassa edellytetään käytettäväksi tummia värisävyjä rakennuksen julkisivuissa, eikä heijastavia kattopintoja saa käyttää.

Rannanpuoleinen suojapuusto on säilytettävä, jotta maiseman luonnonmukaisuus säilyy.

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 522-1-177 hakemuksen mukaisen vierasmajan 23,5 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 julkisanon jälkeen.
Antopäivä on 21.4.2023.

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.
