

Poikkeamishakemus kiinteistölle 480-1-9

YMPLL 23.05.2023 § 78
1528/10.03.00.06/2023

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

Hakija **Nimi**

██████████

Hakemus **Rakennuspaikka**

Kaupunki
Uusikaupunki

Kaupunginosa/kylä
480

Kortteli/tila
Mäntyranta

Tontti/RN:o
1:9

Rakennustoimenpide

Grillikota-/ saunarakennuksen 13 m² rakentaminen

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 mää-rätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntä-misen perusteena.

Lausunto

Hallinto- ja elinvoimapaalvelut, kaupunkisuunnittelu

██████████ hakee poikkeamista grillikota-/ saunarakennuksen 13 m² rakentamiseen kiinteistölle Mäntyranta 480-1-9. Rakennuspaikan pinta-ala on 15152 m². Rakennuspaikalle on tällä hetkellä rakennettu yhteensä 108 m². Tila on rekisteröity 2.9.1986.

Alueella on voimassa Uudenkaupungin yleiskaava (vahvistettu 25.8.1994), jossa rakennuspaikka on loma-asuntoaluetta RA. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asuntorakennuksen, yhden saunarakennuksen 25 m² ja yhden vierasmajan 25 m² sekä kolme talousrakennusta, joiden pinta-alat sisältyvät kokonaiskerrosalaan. Rakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 150-200 m². Kiinteistön pinta-alasta n. 7570 m² on yleiskaavan luonnonsuojelualuetta SL.

Rakentamista ohjataan yleiskaavamääräyksillä ja Uudenkaupungin rakennusjärjestyksellä.

Poikkeamista haetaan rakennusjärjestyksen rakennuspaikkakohtaisesta, saunarakennusten määrää koskevasta määräyksestä grillikota-/saunarakennuksen rakentamiseen.

Alueen naapureita on kuultu, eikä 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.

Loukkarin saari kuuluu Natura 2000-alueeseen. Yleiskaavan RA-alueet on Loukkarin saarella rajattu Naturan suojelualueen ulkopuolelle. Saaren koilliskulma ja viereinen Säärenpään saari kuuluvat Selkämeren kansallispuistoon. Muut Loukkarin loma-asutuskiinteistöjen ulkopuoliset alueet ovat Loukkarin yksityisiä luonnonsuojelualueita.

Kiinteistö 480-1-9-rajoittuu lounaispuolella yksityiseen Y1999-8382 (01.04.1999) Loukkarin luonnonsuojelualueeseen 1. Kiinteistöllä 480-1-9 on em. johtuva rasite (04.02.2020).

Rakennuspaikalle on rakennettu vuonna 1977 loma-asunto 26 m², jonka käyttötarkoitus on T & P lääninhallituksen myöntämällä suunnittelutarveratkaisulla 895-1991-9067 muutettu rantasaunaksi. Uusi loma-asunto 60 m² on saanut rakennusluvan 1992, ja se on valmistunut 1997. Rakennuspaikalla on lisäksi varasto- ja traktorivaja 22 m² vuodelta 1996. Rakennettu kerrosala rakennuspaikalla on tällä hetkellä yhteensä 108 m².

Hakemus koskee grillikota-/saunarakennuksen 13 m² rakentamista yleiskaavan loma-asunnon rakennuspaikalle. Koska rakennusjärjestyksen kohdan 11 § mukaan rakennuspaikalla saa olla vain yksi saunarakennus, edellyttää toisen saunan rakentaminen poikkeusluvan.

Hirsirakenteinen grillikota-/saunarakennus 13 m² on tehdasvalmisteinen, jonka katteena on heijastamaton palahuopa. Pienimuotoinen rakentaminen ei ylitä rakennusjärjestyksen kohdan 11 § yhdelle rantarakennuspaikalle sallittua enimmäiskerrosalaa.

Grillikota-/saunarakennus on sijoitettu lomarakennuksen ja varaston alapuolelle, rannanpuoleiseen maastoon ja n. 50 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

Kaupunkisuunnittelu pitää maisemallisesti ja saaren luonnonsuojeluarvojen vuoksi tärkeänä, että uusi grillikota-/saunarakennuksen ja rannan väliin jää runsaasti suojapuustoa. Rakennuksen julkisivuväriytyksen tulee mukautua luonnonympäristöön.

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 895-480-1-9 hakemuksen mukaisen Grillikota-/saunarakennuksen 13 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 26.5.2023.

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.
