

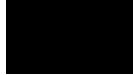
Poikkeamishakemus kiinteistölle 479-1-19

YMPLL 21.11.2023 § 143
1967/10.03.00.06/2023

Valmistelija: Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellen
etunimi.sukunimi(ät)uusikaupunki.fi

Hakija

Nimi



Hakemus

Rakennuspaikka

895-479-1-19



Rakennustoimenpide

Loma-asunnon ja vierasmajan rakentaminen

Rakentamisrajoitukset

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.

Hankkeen kuvaus

Hakija hakee poikkeamista loma-asunnon ja vierasmajan rakentamiseksi.

Rakennuspaikan pinta-ala on 2100 m ja sille on tällä hetkellä rakennettu loma-asunto 28 m² (v.1969), talousrakennus 15 m² (v.1967) ja talousrakennus 18 m² (v.1980).

Alueella on voimassa Uudenkaupungin yleiskaava, joka on vahvistettu 25.8.1994. Kiinteistö sijaitsee yleiskaavan mukaisella loma-asuntoalueella (RA).

Rakentamista ohjataan kaavan lisäksi Uudenkaupungin rakennusjärjestyksellä. Rakennusjärjestyksen mukaan lomarakennuspaikalla saa olla enintään:

- yksiasuntainen loma-asunto, jonka kerrosala saa olla enintään 150 m²
- yksi saunarakennus, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m²
- yksi vierasmaja, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m²

- kolme talousrakennusta, pinta-alat sisältyvät kokonaiskerrosalaan
- kerrosten lukumäärä saa olla enintään yksi. Venevajan kerrosala saa olla enintään 40 m². Venevajan ala otetaan huomioon rakennuspaikan yhteenlaskettua kokonaiskerrosalaa laskettaessa. Venevajan rakentamismahdollisuus tutkitaan aina tapauskohtaisesti.

Alueen naapureita on kuultu, eikä heillä ole huomautettavaa hankkeesta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n poikkeamistoimivalta ja poikkeamisen edellytykset

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n nojalla 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.

Perustelu

Rakennuspaikalla on tarkoitus purkaa olemassa oleva loma-asunto ja molemmat talousrakennukset huonokuntoisina ja rakentaa uusi loma-asunto 100 m² ja vierasmaja 25 m². Loma-asunto sisältää myös saunan.

Rakennuspaikka täyttää rakennuslain vaatimuksen rakennuspaikan minimipinta-alasta. Rakennuspaikka on kapea, sen leveys rannan suuntaisesti on n. 31 m ja samalla maaston korkeus nousee enimmillään 5 metriin.

Rakennukset voidaan sijoittaa tontin takarajalle, 3 ja 4 m korkeuskäyrien tuntumaan. Kaupunkisuunnittelu katsoo, että hakemuksen mukainen loma-asunnon ja vierasmajan sijainti rakennuspaikalla on rakennusjärjestyksen kohdan 12 § mukainen ratkaisu.

Rakennuspaikan rantavyöhykkeen suojapuusto tulee pääosin säilyttää, jotta maiseman luonnonmukaisuus säilyy.

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että hakemus täyttää MRL 171 §:n mukaiset poikkeamisen edellytykset.

Esittelijä: Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellen

Päätösehdotus: Ympäristö- ja lupalautakunta päättää myöntää poikkeamisen kiinteistölle 895-497-1-19 hakemuksen mukaisen loma-asunnon 100 m ja vierasmajan 25 m rakentamiseksi kaupunkisuunnittelun 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 24.11.2023.

Hakijan on suoritettava hyväksytyin taksan mukainen tarkastus- ja valvontamaksu 500,00 €.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.
