

Poikkeamishakemus kiinteistölle 481-7-11

YMPLL 12.12.2023 § 154
2021/10.03.00.06/2023

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

Hakemus

Hakija

████████████████████

Rakennuspaikka

895-481-7-11

Rakennustoimenpide

Vierasmajan ja saunarakennuksen 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 vierasmajan ja saunarakennuksen rakentamiseksi.

Rakennuspaikan pinta-ala on 3980 m² ja se on merkitty kiinteistörekisteriin 7.2.1967. Rakennuspaikalle on tällä hetkellä rakennettu lomarakennus 55 k-m² ja talusrakennus 54 k-m². Hakijalle on aiemmin myönnetty poikkeamispäätös (YMPLL 12.04.2022 § 65) talusrakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiseen saunarakennukseksi ja rakennuksen osan muuttamiseksi ja laajentamiseksi katetuksi terassiksi ja kesäkeittiöksi.

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

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.
- venevaja saa olla enintään 40 k-m² ja se lasketaan kerrosalaan.

Lisäksi rakennusjärjestyksen kohdan 12 § määräyksen mukaan:
"Saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 25 m² ja johon ei liity vähäistä suurempaa terassia tai katosta, saa rakentaa vähintään 20 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta."

Aiemman poikkeamispäätöksen mukaista muutosta ei ole toteutettu. Poikkeamista haetaan saunan ja vierasmajan rakentamiseen rantavyöhykkeelle ilman rakentamiseen oikeuttavaa kaavaa sekä rakennusjärjestyksen mukaisesta vähimmäisetäisyydestä rantaviivaan.

Alueen naapureita on kuultu, eikä heillä ole huomautettavaa hankkeesta.

Rakennuspaikalta on tarkoitus purkaa olemassa oleva talousrakennus 54 k-m² ja rakentaa samalle paikalle sauna 25 k-m² ja vierasmaja 25 k-m². Rakentamalla rakennukset samalle paikalle, pidetään kiinteistön rakennukset pienellä alueella, jolloin muu osa kiinteistöstä säilyy mahdollisimman luonnonmukaisena.

Sauna liitetään vesi- ja viemäriolosuuskuntien verkostoon.

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

Nykyinen talousrakennus sijaitsee 18 m etäisyydellä rantaviivasta. Rakennusjärjestyksen määräyksestä koskien etäisyyttä rantaviivasta voidaan poiketa, koska rakennuksen koko, sijainti ja etäisyys rantaviivasta eivät muutu.

Oleva puusto rannan puolella tulee säilyttää, eikä sitä tule karsia.

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

Esittelijä: Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellen

Päätösehdotus: Ympäristö- ja lupalautakunta päättää myöntää poikkeamisen kiinteistölle 895-481-7-11 hakemuksen mukaisen vierasmajan ja saunan rakentamiseksi edellä esitetyin 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 15.12.2023.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.
