

## Poikkeamishakemus kiinteistölle 486-2-19

YMPLL 12.12.2023 § 153  
2019/10.03.00.06/2023

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

### Hakija

### Nimi

██████████

### Rakennuspaikka

895-486-2-19

### Rakennustoimenpide

Asuinrakennuksen käyttöullakon ottaminen asumiskäyttöön.

### Rakentamisrajoitukset

**MRL 171 §:n mukainen poikkeamisvalta** rakennusjärjestyksen 11§:n määräyksestä rakentamisen määrästä rantaan rajoittuvalla rakennuspaikalla

### Hankkeen kuvaus

Hakija hakee poikkeamista asuinrakennuksen käyttöullakon ottamiseksi asuinkäyttöön. Ullakon käyttöönotosta aiheutuu rakennusoikeuden ylitys 24 k-m<sup>2</sup>:llä.

Kiinteistön 895-486-2-19 pinta-ala on 5650 m<sup>2</sup>. Kiinteistö rajoittuu rantaan ja sillä sijaitsee asuinrakennus 101 k-m<sup>2</sup>, autokatos ja varasto 98 k-m<sup>2</sup>, sauna 26 k-m<sup>2</sup> ja vierasmaja 24 k-m<sup>2</sup>.

Asuinrakennus on Asuinrakennuksen laajentamiseksi on vireillä rakennuslupa, jossa haetaan rakennuslupaa kuistin rakentamiseksi (1. krs 18 k-m<sup>2</sup> ja 2.krs. 14 k-m<sup>2</sup>). Käytetty rakennusoikeus yhteensä 281 k-m<sup>2</sup>.

Alueella on voimassa Uudenkaupungin yleiskaava, joka on vahvistettu 25.8.1994. Kiinteistö sijaitsee yleiskaavan mukaisella loma-asuntoalueella (RA). Ympäristö- ja lupalautakunta on 15.11.2011 hyväksynyt poikkeamispäätöksen loma-asunnon muuttamiseksi vakituiseksi asunnoksi.

Rakentamista ohjataan kaavan lisäksi Uudenkaupungin rakennusjärjestyksellä. Rakennusjärjestyksen mukaan rantaan rajoittuvalla rakennuspaikalla ympärivuotiseen asumiseen osoitettu kerrosala saa olla enintään 300 m<sup>2</sup>.

Asuinrakennuspaikalla saa olla enintään:

- yksiasuntainen asunto, jonka kerrosala olla 200 m<sup>2</sup>
- yksi saunarakennus, jonka kerrosala olla enintään 25 m<sup>2</sup>
- yksi vierasmaja, jonka kerrosala olla enintään 25 m<sup>2</sup>
- kolme talousrakennusta, pinta-alat sisältyvät kokonaiskerrosalaan
- kerrosten lukumäärä olla enintään puolitoista(1½).

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**

Rakennusjärjestyksen mukaisen enimmäiskerrosalan ylitys on 8 %. Rakennusjärjestyksen mukainen asuinrakennukselle sallittu enimmäiskerrosala ei ylity. Ylitys ei vaikuta rakennuksen ulkonäköön, ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutenkaan aiheuta haitallisia vaikutuksia.

Rakennuspaikan enimmäiskerrosalan ylitys johtuu kahden varastorakennuksen yhdistävästä autokatoksesta, josta katoksen osuus 57 k-m<sup>2</sup>. Yhdeltä seinältä avointa katosta ei lasketa kerrosalaan.

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

Esittelijä:

Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellen

Päätösehdotus:

Ympäristö- ja lupalautakunta päättää myöntää poikkeamisen kiinteistölle 895-486-2-19 hakemuksen mukaisesti

asuinrakennuksen käyttöullakon ottamiseksi asuinkäyttö 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 15.12.2023.

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

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

---