

## Poikkeamishakemus kiinteistölle 404-3-15

YMPLL 20.02.2024 § 25  
2178/10.03.00.06/2024

Valmistelija: Kaupungeingeodeetti Leena Viljanen  
etunimi.sukunimi(ät)uusikaupunki.fi

Hakija



Hakemus

### Rakennuspaikka

895-404-3-15

### Rakennustoimenpide

Vierasmajan rakentaminen 25 m<sup>2</sup>

### Rakentamisrajoitukset

**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.

### Hankkeen kuvaus

Hakija hakee poikkeamista vierasmajan 25 m<sup>2</sup> rakentamiseen kiinteistölle 895-404-3-15.

Rakennuspaikan pinta-ala on 3700 m<sup>2</sup> ja sille on tällä hetkellä rakennettu lomarakennus 40 m<sup>2</sup> ja talousrakennus 14 m<sup>2</sup>.

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

- yksiasuntoinen loma-asunto, jonka kerrosala saa olla enintään 150 m<sup>2</sup>
- yksi saunarakennus, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m<sup>2</sup>
- yksi vierasmaja, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m<sup>2</sup>
- kolme talousrakennusta, pinta-alat sisältyvät kokonaiskerrosalaan
- kerrosten lukumäärä saa olla enintään yksi. Venevajan kerrosala saa olla enintään 40 m<sup>2</sup>. Venevajan ala otetaan huomioon rakennuspaikan yhteenlaskettua kokonaiskerrosalaa laskettaessa. Venevajan rakentamismahdollisuus tutkitaan aina tapauskohtaisesti.

Alueella ei ole voimassa olevaa yleis- tai asemakaavaa.

Kalannin alueen osayleiskaavaehdotus on ollut nähtävillä 30.11.2023 – 5.1.2024 välisenä aikana. Yleiskaavaehdotuksessa kiinteistö sijaitsee loma-asuntoalueella ja sillä on olemassa oleva rakennuspaikka. Rakennuspaikan rakennusoikeus on 150 m<sup>2</sup>, jossa lomarakennuksen kerrosala saa olla korkeintaan 100 m<sup>2</sup> ja saunarakennuksen 25 m<sup>2</sup>. Rakennuspaikalle saa rakentaa 25 m<sup>2</sup> suuruisen vierasmajan ja kaksi talousrakennusta. Osayleiskaavaa voidaan käyttää rantavyöhykkeellä rakennusluvan myöntämisen perusteella.

Poikkeamista haetaan vierasmajan rakentamiseen rantavyöhykkeelle ilman rakentamiseen oikeuttavaa kaavaa

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**

Rakennuspaikka sijaitsee vesistöön viettävässä rinnemaastossa ja vierasmaja rakennetaan rannasta katsottuna lomarakennuksen taakse.

Vierasmaja saa olla rakennusjärjestyksen mukaan enintään 25 m<sup>2</sup>. Hakemuksen mukainen rakentaminen on rakennusjärjestyksen ja käsiteltävänä olevan yleiskaavaehdotuksen mukaista.

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

Esittelijä: Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellen

Päätösehdotus: Ympäristö- ja lupalautakunta päättää myöntää poikkeamisen kiinteistölle 895-404-3-15 hakemuksen mukaisen vierasmajan

rakentamiseksi.

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 23.2.2024.

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

Valitusosoitus

Tähän päätökseen voidaan hakea muutosta kirjallisella valituksella Turun hallinto-oikeudelta (valitusosoitus liitteenä).

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

---