

Poikkeamishakemus kiinteistölle 467-1-285

YMPLL 12.03.2024 § 40
2261/10.03.00.06/2024

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

Hakija

██████████

Hakemus

Rakennuspaikka

895-467-1-285

Rakennustoimenpide

Vapaa-ajan asunnon 111 m² purkaminen ja uuden vapaa-ajan asunnon 108 m² 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 vanhan olemassa olevan lomarakennuksen (111 m²) purkamiseksi ja uuden rakentamiseksi purettavan paikalle. Uuden vapaa-ajan asuinrakennuksen kerrosala on 108 m².

Kiinteistö on rekisteröity 14.9.1973 ja sen pinta-ala on 13400 m². Kiinteistölle on tällä hetkellä rakennettu vapaa-ajan asuinrakennus 111 m², pihasauna 49 m², talousrakennus 22 m², varastorakennus 110 m² ja savusauna 8 m². Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on 300 m².

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

Rakentamista ohjataan yleiskaavan lisäksi Uudenkaupungin rakennusjärjestyksellä. Rakennusjärjestyksen mukaisesti rantaan rajoittuvan lomarakennuspaikan rakennusoikeus on 150 -200 m² ja rakennuspaikalla 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.

Poikkeamista haetaan loma-asuinrakennuksen rakentamiseksi rantavyöhykkeelle ilman rakentamiseen oikeuttavaa kaavaa ja enimmäisrakennusoikeuden ylitykselle.

Hakemuksen mukaisen uudisrakennuksen rakentamisen edellytyksenä on olemassa olevan loma-asuinrakennuksen purkaminen.

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

Hakemuksen mukaiselle rakennuspaikalle on rakennettu yhteensä 300 ~~km²~~ ~~kem²~~ (korjattu hallintolain § 51 mukaisesti kirjoitusvirheenä), joten rakennusjärjestyksen 11 § lomarakennuspaikan enimmäisrakennusoikeus 200 m² on ylittynyt. Hakemuksen mukainen uudisrakennus on 3 m² pienempi kuin purettava vapaa-ajan asuinrakennus eli enimmäisrakennusoikeuden ylitys on 97 m².

Lomarakennus 111 m², sauna 49 m² ja vaja on rakennettu v. 1975 myönnetyn rakennusluvan perusteella. Talousrakennuksen laajennukselle on myönnetty rakennuslupa v. 1983, jossa on

myönnetty lupa laajentaa 24 m² autotalli talous- ja askartelutilalla yhteensä 110 m²:iin.

Rakennuspaikan enimmäiskerrosalan ylitys johtuu varastorakennuksen isosta kerrosalasta. Uusi vapaa-ajan asuinrakennus on kerrosalaltaan pienempi kuin nykyinen lomarakennus.

Uusi vapaa-ajan asuinrakennus rakennetaan nykyisen rakennuksen paikalle ja se sijaitsee kiinteistön takarajan tuntumassa, jolloin etäisyys rantaviivasta on n. 70 m.

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

Esittelijä: Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellen

Päätösehdotus: Ympäristö- ja lupalautakunta myöntää hakemuksen mukaisen poikkeamisen kiinteistölle 895-467-1-285 rakennettavalle vapaa-ajan asuinrakennukselle.

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 15.3.2024.

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

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

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.
