

Poikkeamishakemus kiinteistölle 429-3-43

YMPLL 12.03.2024 § 39
2260/10.03.00.06/2024

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

Hakija



Hakemus

Rakennuspaikka

895-429-3-43

Rakennustoimenpide

Käyttötarkoituksen muutos / vapaa-ajan asuntona oleva rakennuksen muuttaminen vakituisen asumiseen

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

Hakijat hakevat poikkeamista nykyisen lomarakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiseen pysyväksi asunnoksi.

Rakennuspaikan pinta-ala on 7187 m² ja sille on tällä hetkellä rakennettu lomarakennus 96 m², saunarakennus 17,5 m² ja talousrakennus 27 m².

Alueella ei ole voimassa olevaa kaavaa.

Uudenkaupungin kaupunginhallitus on 13.2.2006 hyväksynyt kriteerit loma-asunnon muuttamiseksi pysyvään asumiskäyttöön. 12.6.2018 hyväksytyssä rakennusjärjestyksessä ehtoja on tarkennettu.

Uudenkaupungin rakennusjärjestys:

14 § Lomarakennuksen muuttaminen vakituiseksi asunnoksi

Lomarakennuksen käyttötarkoituksen muutos vaatii ensin poikkeamisluvan ja sen jälkeen rakennusluvan.

Lomarakennuksen muuttaminen vakituiseen asumiskäyttöön tulee poikkeamisluvassa täyttää seuraavat kriteerit:

- 1. Rakennuspaikan koon tulee olla vähintään 3000 m².*
- 2. Rakennuspaikalle tulee olla järjestettynä riittävä veden saanti ja jätevesien käsittely tulee toteuttaa rakennusjärjestyksessä esitetyllä tavalla.*
- 3. Poikkeamisluvan hakijan tulee esittää jätevesien käsittely- ja vesihuoltosuunnitelma poikkeamishakemuksen yhteydessä.*
- 4. Rakennuspaikalle on käytökelpoinen pääsytie, jota pitkin esim. palo-, pelastus- ja lieteautot pääsevät rakennuspaikalle, tai mahdollisuus tällaisen järjestämiseen, mistä otetaan ehto poikkeamislupa.*
- 5. Ranta-asemakaava-alueella käyttötarkoitusta ei muuteta ilman käyttötarkoituksen muutoksen mukaista ranta-asemakaavan muutosta.*
- 6. Saarella, joihin ei ole tieyhteyttä, ei muuteta käyttötarkoitusta ilman ranta-asemakaavaa ja sen yhteydessä esitettyjä perusteita. Poikkeuksena voidaan käsitellä vanhoja kalastajatiljoja.*
- 7. Vanhat asumispaikat, joissa on vielä rakennukset jäljellä, voidaan edellä esitetyistä määräyksistä huolimatta muuttaa riittäväillä perusteilla pysyvään asumiseen tarkoitetuiksi.*
- 8. Alueilla, jotka ovat luonnonarvoiltaan herkkiä ja joille voidaan sijoittaa vain pienehköjä rakennuksia, ei käyttötarkoitusta muuteta.*
- 9. Alavilla alueilla, joilla on tulvan, sortuman tai vyörymän vaara, ei loma-asuntojen käyttötarkoitusta muuteta.*
- 10. Käyttötarkoitusta ei myöskään muuteta, mikäli on nähtävissä, että yhdyskuntarakenne merkittävästi hajoaa ja muodostuu taaja-asutusta.*
- 11. Pääperiaatteena on, että teiden rakentaminen tai veden saanti ja jätevesien käsittelyn/viemäröinnin järjestäminen ei saa aiheuttaa kaupungille kustannuksia.*

Poikkeamista haetaan loma-asunnon käyttötarkoituksen muutokselle pysyvään asumiseen 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 täyttää rakennusjärjestyksen vaatimuksen vähimmäispinta-alasta ja se on maasto-olosuhteiltaan sopiva vakituisen asunnon paikaksi. Kiinteistöllä on kaupungin vesiliittymä ja jätevedet käsitellään suodatus/imeytyskentässä.

Kiinteistöltä on n. 150 m Taipaleentielle (Taipale yhdystie 2362). Etäisyys Uudenkaupungin keskustaan on 15 km. Lähin joukkoliikenneyhteys / pysäkki on 4 km päässä.

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että hakemus täyttää MRL 171 §:n mukaiset poikkeamisen edellytykset ja Uudenkaupungin rakennusjärjestyksen 14 § edellytykset lomarakennuksen muuttamiseksi vakituiseksi asunnoksi.

Käyttötarkoituksen muutokseen tulee hakea erikseen rakennuslupa, jossa loma-asunto muutetaan pysyväksi asunnoksi.

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

Esittelijä: Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellen

Päätösehdotus: Ympäristö- ja lupalautakunta päättää, myöntää poikkeamisen kiinteistölle 895-429-3-43 hakemuksen mukaiselle käyttötarkoituksen muutokselle loma-asunnon muuttamiseksi vakituiseksi asunnoksi.

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 julkisanon jälkeen.
Antopäivä on 15.3.2024.

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

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.
