

Poikkeamishakemus kiinteistölle 478-2-6

YMPLL 16.04.2024 § 53
2262/10.03.00.06/2024

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

Hakija



Hakemus

Rakennuspaikka

895-478-2-6

Rakennustoimenpide

200 m² omakotitalon 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 asuinrakennuksen rakentamiseksi kiinteistölle 895-478-2-6.

Rakennuspaikan pinta-ala on 2.23 ha ja sille on tällä hetkellä rakennettu asuinrakennus 89 m² sekä talousrakennus 42 m².

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

Rakentamista ohjataan kaavan lisäksi Uudenkaupungin rakennusjärjestyksellä. Rakennusjärjestyksen mukaan asuinrakennuspaikalla saa olla enintään:

- yksiasuntainen asunto, jonka kerrosala saa olla enintään 200 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 puolitoista (1½)

Poikkeamista haetaan asuinrakennuksen rakentamiseen rantavyöhykkeelle ilman rakentamiseen oikeuttavaa kaavaa.

Rakennus rakennetaan korvaamaan kiinteistöllä oleva asuinrakennus, joka on tuhoutunut tulipalossa. Vanha rakennus puretaan.

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

Kiinteistö 895-478-2-6 on muodostunut 2.11.2021 yhdistämällä kolme kiinteistöä; 895-478-2-2, 895-478-9-2 ja 895-478-16-0. Kaikki kolme edellä mainittua kiinteistöä on merkitty kiinteistörekisteriin 11.2.1982.

Vanha asuinrakennus sijaitsi kiinteistöllä 895-478-16-0, kiinteistön pinta-ala oli 4130 m². Kiinteistö ei ulottunut rantaan eikä sillä ollut rantarakennusoikeutta.

Kiinteistöt 895-478-2-2 ja 895-478-9-2 rajoittuivat rantaan, mutta niillä ei kantatilalaskelman perusteella ollut rantarakennusoikeutta. Uuden rakennuksen sijoittaminen selkeästi näiden entisten rantakiinteistöjen alueelle ei siten ole mahdollista, vaan asuinrakennus on sijoitettava niin, että se tukeutuu vanhan kiinteistön 895-478-16-0 muodostamaan rakennuspaikkaan.

Pääsääntöisesti vanhalla rakennuspaikalla uusi rakennus pitää sijoittaa olemassa olevaan pihapiiriin. Pihapiirinä pidetään ELY-keskuksen ohjeistuksessa n. 20 m olemassa olevista rakennuksista.

Asuinrakennus tulee sijoittaa nykyisen asuinrakennuksen pihapiiriin. Koska vanha asuinrakennus ja siihen liittyvä talousrakennus sijaitsevat aivan kiinteistön etelärajalta, voidaan pihapiiriin tulkita

ulottuvan enintään n. 50 m etäisyydelle nykyisestä asuinrakennuksesta.

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että hakemus täyttää MRL 171 §:n mukaiset poikkeamisen edellytykset, kun asuinrakennus sijoitetaan enintään 50 m etäisyydelle nykyisestä asuinrakennuksesta.

Esittelijä: Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellen

Päätösehdotus: Ympäristö- ja lupalautakunta päättää myöntää poikkeamisen kiinteistölle 895-478-2-6 rakennettavalle asuinrakennukselle ehdolla, että asuinrakennus sijoitetaan enintään 50 m etäisyydelle nykyisestä asuinrakennuksesta.

Voimassaolo ja jatkotoimenpiteet
Poikkeamispäätös on voimassa päätöksen antopäivästä lukien kaksi (2) vuotta. Tänä aikana on haettava poikkeamista vastaavaa rakennus- tai toimenpidelupaa. Ennen minkäänlaiseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä hakijan on saatava rakennusvalvontaviranomaiselta rakennus- tai toimenpidelupa.

Päätös annetaan julkipanon jälkeen.
Antopäivä on 19.4.2024.

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.
