

Poikkeamishakemus kiinteistölle 472-4-50

YMPLL 16.04.2024 § 50
2337/10.03.00.06/2024

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

Hakija

██████████

Hakemus

Rakennuspaikka

895-472-4-50

Rakennustoimenpide

Talousrakennuksen muuttaminen vierasmajaksi.

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 vanhan olemassa olevan talousrakennuksen korjaamiseksi ja sen käyttötarkoituksen muuttamiseksi vierasmajaksi sekä rakennusjärjestyksen mukaisesta 25 m² vierasmajan enimmäiskerrosalan ylityksestä.

Kiinteistön pinta-ala on 22650 m² ja sille on tällä hetkellä rakennettu vierasmajaksi muutettava talousrakennus 52 m², asuinrakennus 61 m², navettarakennus 60 m², saunarakennus 55 m² ja talousrakennus 15 m². Yhteenlaskettu käytetty kerrosala on 243 m².

Hakija omistaa 1/10 osuuden kiinteistöstä 895-472-4-50. Kiinteistön omistajat ovat tehneet hallinnanjakosopimuksen kiinteistön hallinnan jakamiseksi

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 rantaan rajoittuvalla 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

Alueen naapureita on kuultu, eikä heillä ole huomautettavaa hankkeesta.

Kiinteistö 895-472-4-50 on merkitty kiinteistörekisteriin 4.5.1977. Kaunissaari – nimisessä saarella on ollut asuinrakennuspaikka jo vuonna 1929 suoritetussa lohkomistoimituksessa. Lohkomiskirjassa on merkintä tontista ja kolmesta rakennuksesta. Saarella on siis vanhastaan ollut asuinrakennuspaikka. Rakennukset ovat sijainneet nykyisen kiinteistön 895-472-4-50 alueella.

Poikkeamista haetaan talousrakennuksen 52 m² muuttamiseksi vierasmajaksi rantavyöhykkeelle ilman rakentamiseen oikeuttavaa kaavaa sekä rakennusjärjestyksen mukaisesta vierasmajan enimmäiskerrosalan ylityksestä.

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

Nykyinen rakennusten käyttö on loma-asunto käyttö. Laskettaessa kiinteistön rakennusoikeutta, voidaan olemassa oleva rakennuskanta huomioiden, käyttää vakituisen asumisen sallimaa kerrosalaa. Nykyrakennuksista muodostuu jo lomarakennuspaikan ylittävä rakennusoikeus. Eli koska kiinteistö on vanhastaan asuinrakennuspaikka, katsotaan sillä olevan rakennusoikeutta 300 m². Vierasmajan kerrosalan ylitys voidaan sallia, koska muutos tehdään vanhaa talousrakennukseen (ent, kanalarakennus), jonka muuttaminen vierasmajaksi säilyttää kiinteistön alkuperäistä rakennuskantaa. Vanhan rakennuksen korjaaminen sopii paremmin

ympäristöön kuin kokonaan uuden vierasmajan rakentaminen.
Kokonaisrakennusoikeus ei muutoksella myöskään ylitä.

Rakennuksen ulkonäköä ei muutoksen johdosta saa merkittävästi muuttaa.

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

Esittelijä: Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellen

Päätösehdotus: Ympäristö- ja lupalautakunta päättää myöntää hakemuksen mukaisen poikkeamisen kiinteistölle 895-472-4-50 talousrakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiseen vierasmajaksi ja rakennusjärjestyksen mukaiseen enimmäiskerrosalan ylitykseen.

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 19.4.2024.

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

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

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.
