

Poikkeamishakemus kiinteistölle 467-1-182

YMPLL 21.05.2024 § 64
2335/10.03.00.06/2024

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

Hakija



Hakemus

Rakennuspaikka

895-467-1-182

Rakennustoimenpide

Olemassaolevan vapaa-ajanasunnon purkaminen 43 m² ja uuden vapaa-ajanasunnon rakentaminen 50 m²

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.

MRL §116, jossa todetaan, että rakennuspaikan tulee asemakaava-alueen ulkopuolella olla tarkoitukseen sovelias, rakentamiseen kelpollinen ja riittävän suuri, kuitenkin vähintään 2 000 neliometriä.

Hankkeen kuvaus

Hakija hakee poikkeamista vanhan olemassa olevan lomarakennuksen purkamiseksi ja uuden rakentamiseksi.

Rakennuspaikka sijaitsee saarella ja sen pinta-ala on 1000 m². Kiinteistölle on tällä hetkellä rakennettu lomarakennus 43 m² ja talousrakennus 18 m².

Olemassa olevalle lomarakennukselle on myönnetty rakennuslupa 8.7.1965. Kiinteistö on muodostunut 5.12.1966 rekisteröidyssä lohkomisessa.

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

Rakentamista ohjataan kaavan lisäksi Uudenkaupungin rakennusjärjestyksellä. Rakennusjärjestyksen mukaan lomarakennuspaikalla 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.

Vanhoilla rakennuspaikoilla rakentamisen määrä voi olla pienempikin, riippuen rakennuspaikan pinta-alasta ja ympäristöstä.

Poikkeamista haetaan vapaa-ajan asunnon rakentamiseksi ranta-vyöhykkeelle ilman rakentamiseen oikeuttavaa kaavaa sekä rakennuksen sijoittamiseksi 30 m lähemmäs rantaa. Lisäksi poikkeusta haetaan MRL §116, jossa todetaan, että rakennuspaikan tulee asemakaava-alueen ulkopuolella olla tarkoitukseen sovelias, rakentamiseen kelvollinen ja riittävän suuri, kuitenkin vähintään 2000 neliometriä.

Rakennuspaikka sijaitsee Uudenkaupungin saariston Natura-alueella. Varsinais-Suomen ELY-keskukselta on pyydetty lausuntoa vapaa-ajan asunnon rakentamisesta Natura-alueelle. ELY-keskus on ilmoittanut, että ei anna asiasta lausuntoa, mutta toteaa kommentissaan, että vanhan vapaa-ajan asunnon purkaminen ja uuden rakentaminen samalle paikalle ei merkittävästi heikennä Natura-alueen suojeluperusteena olevia luontoarvoja.

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

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

Saari on kooltaan 50 m x 20 m, joten rakennusjärjestyksen mukaista minimietäisyyttä rannasta ei ole mahdollista toteuttaa.

Uuden vapaa-ajan asuinrakennuksen sijoittaminen nykyisen rakennuksen paikalle on paras vaihtoehto. Puusto rakennuksen ympärillä tulee säilyttää ja se tulee suojata hyvin rakentamisen aikana.

Poikkeus rakennuspaikan koosta on myös perusteltu, koska alue on todettu rakennuspaikaksi vuonna 1965, jolloin nykyinen lomarakennus on saanut rakennusluvan.

Vapaa-ajan asunto voi olla kooltaan enintään 50 m² ottaen huomioon rakennuspaikan pinta-ala ja muoto. Rakentaminen on sovitettava väriykseltään ja muodoltaan ympäristöön sopivaksi.

Myös muualla saaren rannoilla oleva puusto on säilytettävä.

Esittelijä:

Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellen

Päätösehdotus:

Ympäristö- ja lupalautakunta päättää myöntää hakemuksen mukaisen poikkeamisen vapaa-ajan asuinrakennuksen rakentamiseen kiinteistölle 895-467-1-182.

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 24.5.2024.

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.
