

Poikkeamishakemus kiinteistölle 410-1-23

YMPL 11.06.2024 § 76
2517/10.03.00.06/2024

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

Nimi



Hakemus

Rakennuspaikka

895-410-1-23

Rakennustoimenpide

Omakotitalon ja talousrakennuksen rakentaminen

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 poikkeuslupaa asuinrakennuksen n. 65 m² ja talousrakennuksen n. 50 m² rakentamiseksi kiinteistölle 895-410-1-23. Kiinteistö on vanha rakennuspaikka, josta asuinrakennus on hävinnyt, rakennuspaikalla on jäljellä vanha maakellari ja savusauna. Kiinteistön pinta-ala on 1,81 ha ja se rajoittuu etelässä Sirppujokeen. Kiinteistö muodostuu kahdesta eri palstasta. Lupaa rakentamiseen haetaan läntiselle palstalle. Kiinteistö on muodostunut 20.9.1957 rekisteröidyssä lohkomisessa ja sillä on lohkomiskartan perusteella sijainnut asuinrakennus ja talousrakennuksia.

Alue on voimassa olevan maakuntakaavan mukaista maa- ja metsätalousvaltaista aluetta. Alueita voidaan käyttää harkitusti myös haja-asutusluonteiseen pysyvään tai loma-asutukseen. Alue kuuluu pintaveden muodostumisalueeseen. Kaavamääräyksen mukaan *suunnitelmissa ja toimenpiteissä alueella on otettava huomioon pohjaveden suojelu siten, että sen käyttömahdollisuuksia, laatua tai riittävyyttä ei vaaranneta. Vesiensuojeluviranomaisille on suunnittelu- ja rakentamistoimenpiteiden yhteydessä varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen.*

Alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa. Kalannin yleiskaavaehdotuksessa haettavan rakennuspaikan alue on osoitettu kyläalueeksi AT, joka on tarkoitettu tiiviiseen kylämäiseen asutukseen. Kaavamääräyksen mukaan uusien rakennusten tulee sopia sijoituksen, koon, materiaalien ja julkisivuvärien osalta alueen nykyiseen rakennuskantaan ja kyläkuvaan. Rakennuspaikan rakennusten tulee muodostaa luonteva pihapiiri. Alueen rakentamisen ja muiden toimenpiteiden yhteydessä tulee kiinnittää erityistä huomiota maisema- ja kyläkuvan sekä kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten, rakenteiden, tiestön, kasvillisuuden, vesistöolojen ja näkymien säilymiseen. Alueen rakentamisella pyritään säilyttämään eheä kylärakenne ja rakennuspaikkaa valittaessa yhdyskuntarakennetta pyritään ensisijaisesti tiivistämään.

Rakentamista ohjaa kaavoituksen lisäksi Uudenkaupungin rakennusjärjestys.

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

Poikkeuslupaa haetaan uuden asuinrakennuksen ja talousrakennuksen rakentamiseksi. Alueella ei ole rakentamiseen oikeuttavaa kaavaa. Poikkeuslupa vaaditaan, koska kiinteistö sijaitsee vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeellä.

Alueen naapureita on kuultu, eikä heillä ole huomautettavaa hankkeesta.

Uuden asuinrakennuksen kerrosala on n.65 m² ja talousrakennuksen kerrosala 50 m².

Uudisrakennus sijaitsee vanhalla rakennuspaikalla, jossa sijaitsee vanhoja talousrakennuksia. Rakentaminen täydentää ja elävöittää kyläaluetta.

Rakennuspaikalta on 100 m Vinkkilä-Kalanti yhdystielle 1953, josta on joukkoliikenneyhteys Kalannin ja Uudenkaupungin keskusta. Etäisyys Kalannin keskusta on n. 4 km.

Alueelle tulee vesiosuuskunnan vesijohto.

Rakentamisessa ja jätevesien käsittelyssä on otettava huomioon maakuntakaavan määräykset pohjaveden suojelusta.

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

Esittelijä: Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellen

Päätösehdotus: Ympäristö- ja lupalautakunta päättää myöntää poikkeamisen kiinteistölle 895-410-1-23 asuinrakennuksen ja talousrakennuksen rakentamiseksi.

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 14.6.2024.

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.
