

Poikkeamishakemus kiinteistölle 488-1-11

YMPLL 22.10.2024 § 110
2780/10.03.00.06/2024

Valmistelija: Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellen
etunimi.sukunimi(ät)uusikaupunki.fi

Hakemus

Hakija

██████████

Rakennuspaikka

895-488-1-11

Rakennustoimenpide

Vapaa-ajan asunnon laajentaminen rakentamalla vierasmaja vapaa-ajan asunnon yhteyteen

Rakentamisrajoitukset

MRL 171 §:n mukainen poikkeamisvalta 58 §:n 1 mom. säännök-sistä, joiden mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaa-va (rakentamisrajoitus).

Hankkeen kuvaus

Hakija hakee poikkeamista olemassa olevan 37 m² vapaa-ajan asuinrakennuksen laajentamiseksi yhdistämällä rakennukseen 25 m² vierasmaja.

Kiinteistön pinta-ala on n. 4,7 ha ja sille on tällä hetkellä rakennettu vapaa-ajan asuinrakennus 37 m² ja talousrakennus 15 m².

Alueella on voimassa 25.1.2016 hyväksytty ranta-asetmakaava. Ranta-asetmakaavassa kiinteistölle on osoitettu yksiasuntoisen loma-asuntojen korttelialue. Korttelin kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa lomarakennuksen, vierasmajan ja saunan sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Lomarakennuksen kerrosala saa olla enintään 100 m², erillisen vierasmajan 25 m² ja saunarakennuksen 25 m². Vierasmajan kerrosalan saa sijoittaa myös lomarakennuksen yhteyteen, jolloin lomarakennuksen enimmäiskerrosala on 125 m². Rakennusten yhteenlaskettu kokonaiskerrosala saa rakennuspaikalla olla enintään 150 m².

Rakentamista ohjataan ranta-asetmakaavan määräyksillä ja Uuden-kaupungin rakennusjärjestyksellä.

Poikkeamista vapaa-ajan asunnon laajentamiselle ranta-asetmakaavan mukaisella saunan rakennusalalla.

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

Olemassa oleva vapaa-ajan asuinrakennus sijaitsee n. 20 m rantaviivasta saunan rakennusalan etelärajalla. Suunniteltu laajennus sijoittuu vanhan rakennuksen länsipuolelle ja ulottuu osittain myös saunan rakennusalan ulkopuolelle. Lomarakennukselle varattu rakennusala sijaitsee rakennuspaikan pohjoisosassa, n. 50 etäisyydellä rantaviivasta.

Tontin toiminnot ovat keskittyneet olemassa olevan vapaa-ajan asunnon ympärille, joten vierasmajan sijoittaminen samaan yhteyteen palvelee parhaiten tontin käyttämistä.

Kaavan mukainen rakennuspaikka on melko alava. Saunan rakennusala on osoitettu ranta-asemakaavassa 1 m ja 2 m korkeuskäyrien väliin. Kaavamääräyksen ja rakennusjärjestyksen mukaisesti rakennuksen alimman lattiakorkeuden tulee olla +2,30 m, joten uudisrakennuksen korkeusasemaan tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennusvaiheessa.

Rannanpuoleinen suojapuusto on säilytettävä, jotta maiseman luonnonmukaisuus säilyy.

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 vierasmajan rakentamiseen kiinteistölle 895-488-1-11.

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 25.10.2024.

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.
