

Poikkeamishakemus kiinteistölle 490-1-74

YMPLL 17.12.2024 § 132
2924/10.03.00.06/2024

Valmistelija: kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellén
etunimi.sukunimi(ät)uusikaupunki.fi

Hakemus

Hakija



Rakennuspaikka

895-490-1-74

Rakennustoimenpide

Vierasmajan, varaston/verstaan ja terassin 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 poikkeamista 28,5 m² vierasmajan ja siihen liittyvän varastotilan/verstaan rakentamiselle.

Rakennuspaikan pinta-ala on 4250 m² ja sille on tällä hetkellä rakennettu vapaa-ajan asuinrakennus 64 m², saunarakennus 25 m² ja vierasmaja 12 m². Lisäksi kiinteistöllä on talousrakennuksia; kalamaja 6 m² ja grillikatos 4 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 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.

Poikkeamista haetaan vierasmajan rakentamiseksi rantavyöhykkeelle ilman rakentamiseen oikeuttavaa kaavaa sekä vähäisestä rakennusjärjestyksen mukaisesta enimmäiskerrosalan ylityksestä.

Alueen naapureita on kuultu, eikä heillä ole huomautettavaa hankkeesta.

Rakennuspaikalla on tarkoitus purkaa olemassa oleva 12 m² vierasmaja ja rakentaa paikalle uusi vierasmaja sekä sen yhteyteen pieni varasto/ verstatila. Uuden vierasmajan ja varastorakennuksen kerrosala olisi 28,5 m². Rakennus sijoittuu rannalta katsottuna kallion ja vapaa-ajan asunnon taakse ja jää massoittelultaan ja kooltaan alisteiseksi päärakennukseen nähden.

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

Vierasmajan sijainti vapaa-ajan asuinrakennuksen pohjoispuolella täydentää rakennuspaikan pihapiiriä ja rannan puolella oleva puusto muodostaa näkösuojan mereltä katsottuna.

Käytetty rakennusoikeus uuden rakennuksen rakentamisen jälkeen on 117,5 m², joten rakennuspaikalle sallittu enimmäiskerrosala 150 m² ei ylity muutoksenkaan jälkeen,

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 ja versta/varastorakennuksen rakentamiseen kiinteistölle 895-490-1-74.

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 20.12.2024.

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.
