

Poikkeamishakemus kiinteistölle 472-5-23

YMPLL 17.12.2024 § 130
2650/10.03.00.06/2024

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

Hakemus

Hakija



Rakennuspaikka

895-472-5-23

Rakennustoimenpide

Tilasaunan 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 25 m² tilasaunan rakentamiseksi kiinteistölle 895-472-5-23. Kiinteistö on rakentamaton ja sen pinta-ala on 1,1419 ha. Hakija omistaa Hiuntien itäpuolella olevan kiinteistön 895-19-14-11. Tämä tontti on asemakaavan mukaista erillispientalojen korttelialuetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (AO-22). Tontti on muodostunut v. 1962 kiinteistörekisteriin merkitystä kiinteistöstä 895-472-5-87.

Kiinteistö 895-472-5-23 sijaitsee alueella, jolla on voimassa yleiskaava vuodelta 1983. Yleiskaavassa alue on lähivirkistysaluetta, VL.

Poikkeamista haetaan 25 m² tilasaunan rakentamiseksi ranta-alueelle, jolla ei ole asemakaavaa. Saunarakennus on suunniteltu n. 30 m etäisyydelle rantaviivasta. Palstalle on valmis liittymä maantieltä.

Alueen naapureita on kuultu, eikä heillä ole huomautettavaa hankkeesta.

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

Kiinteistöä 895-472-5-23 ei voida tulkita tontin 895-19-14-11 pihapiiriksi. Pihapiirin käsite on laintulkinnassa pidetty suppeana; sen laajuuteen vaikuttavat ympäristön rakentuminen, rakennuksen suhde asuinrakennukseen jne. Hakijan omistamilla kiinteistöillä ei ole yhteistä rajaa, vaan niitä erottaa Hiuntien maantiealue. Yleisesti ottaen asemakaavoitetuilla alueilla on AO-alueen rajauksella jo ratkaistu pihapiirin ulottuvuus.

Koska saunan rakentamista ei voida pitää kiinteistöön pihapiiriin kuuluvan talousrakennuksen rakentamisena, tulisi kantatilalla olla jäljellä rantarakennusoikeutta rakentamista varten.

Kiinteistö 895-472-5-23 on muodostunut 26.6.1931 kiinteistörekisteriin merkityssä toimituksessa kiinteistöstä 895-472-5-4. Samasta kantakiinteistöstä on muodostunut useita muita rantaan rajoittuvia rakennuspaikkoja. Näihin kiinteistöihin on rakennettu ensimmäiset rakennukset jo ennen rakennuslain (370/1958) voimaantuloa tai rakennuslain rantakaavasäännösten (626/1969) voimaantuloa. Ranta-alueelle on myönnetty poikkeus- ja rakennuslupia ainoastaan niille kiinteistöille, joilla on jo aiemmin sijainnut rakennuspaikka.

Yleiskaavan mitoitus tällä alueella on 4 las/rantakm tai 1 las/3 ha maa-alueetta, jolloin pienempi luku on tilan enimmäisrakennusoikeus. Rantaviivasta vähintään 60 % tulee jättää vapaaksi. Rantakaavalla voidaan tapauskohtaisesti, erityisestä syystä rakennusoikeutta siirtää tai vähäisessä määrin suurentaa perusmitoitusta.

Kiinteistö 895-472-5-23 on muodostunut ennen rantakaavasäännösten voimaantuloa, joten sitä voidaan pitää laskelman kantakiinteistönä. Kiinteistö on ollut pinta-alaltaan n. 2500 m² ja n. 30 m leveä palsta Hiuntien varrella. Vuonna 2002 suoritettun vesijätön lunastamisen jälkeen pinta-ala on kasvanut 1,14 hehtaariin. Rantaviivan pituuden 60 m ja kiinteistön pinta-alan 1,14 ha perusteella kiinteistöllä ei ole jäljellä rantarakennusoikeutta. Suurin osa kiinteistön alueesta on lisäksi vesijättömaata, jonka maanpinnan korkeus on alle 1 metrin.

Hakija on hakenut aikaisemmin 27.11.2017 poikkeuslupaa rantasaunan rakentamiseksi. Ympäristö- ja lupalautakunta on päättänyt silloin, että poikkeamista ei myönnetä kiinteistölle 472-5-23 hakemuksen mukaisen saunarakennuksen rakentamiseksi kaupunkisuunnittelun lausunnossa esittämin perustein. Alueen rakentaminen tulee tutkia asemakaavalla.

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että tilanne kiinteistöllä ei ole muuttunut vuoden 2017 jälkeen mitoituksen suhteen ja toteaa, että hakemus ei täytä MRL 171 §:n mukaisia poikkeamisen edellytyksiä, koska poikkeaminen aiheuttaa haittaa kaavoituksella ja alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Ely-keskus toteaa myös pyydytyssä liitteenä olevassa lausunnossa, että MRL 171 §:n mukaan poikkeamista ei saa myöntää, jos se mm. aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Haettu poikkeaminen haittaisi yleiskaavan toteuttamista ja aiheuttaisi haittaa alueiden käytölle asuinalueen vieressä sijaitsevalla, kaavassa lähivirkistykseen tarkoitettulla alueella. ELY-keskus ei pidä haetun poikkeamisen myöntämistä perusteltuna.

Esittelijä: Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellen

Päätösehdotus: Ympäristö- ja lupalautakunta päättää, että poikkeamista ei myönnetä tilasaunan rakentamiseen kiinteistölle 895-472-5-23.

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 250,00 €.

Valitusosoitus

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

Esittelijän muutettu päätösehdotus:

Ympäristö- ja lupalautakunta päättää, että poikkeamista ei myönnetä tilasaunan rakentamiseen kiinteistölle 895-472-5-23.

Päätös annetaan julkipanon jälkeen. Antopäivä on 20.12.2024
Hakijan on suoritettava hyväksytyn taksan mukainen tarkastus- ja valvontamaksu 250,00 €.

Valitusosoitus

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

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Merkittiin, että Raimo Löfstedt poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen klo 17:13.
