

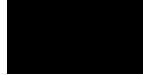
Poikkeamishakemus kiinteistölle 472-7-5

YMPLL 17.12.2024 § 131
2923/10.03.00.06/2024

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

Hakemus

Hakija



Rakennuspaikka

895-472-7-5

Rakennustoimenpide

Asuinrakennuksen 255 m² rakentaminen, kaksi kerrosta

Rakentamisrajoitukset

MRL 171 §:n mukainen poikkeamisvalta 58 § 1 mom. säännöksistä, joiden mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (rakentamisrajoitus).

Hankkeen kuvaus

Hakija hakee poikkeamista kaksi kerroksisen asuinrakennuksen 255 m² rakentamiseen kiinteistölle 895-472-7-5.

Rakennuspaikan pinta-ala on 2,34 ha ja sille on tällä hetkellä rakennettu vanha asuinrakennus n. 84 m², navetta 125 m², sauna 30 m² ja varastorakennus 52 m².

Alueella on voimassa Tammio- Kairan ranta-asetmakaava, joka on vahvistettu 27.5.2013. Kiinteistö on erillispientalojen korttelialuetta, jolla ympäristö säilytetään (AO/s).

Vanhat asuin- ja talousrakennukset muodostavat yhdessä rakennushistoriallisesti ja ympäristöllisesti arvokkaan kokonaisuuden. Uudisrakentamisen ja peruskorjauksen tulee mittasuhteiltaan, tyylieltään ja materiaaleiltaan sopeutua alueen maisemakuvaan ja perinteiseen rakennuskantaan. Merkinnän t osoittamalle alueelle saa sijoittaa enintään kolme talousrakennusta. Säilytettäväksi tarkoitetut rakennukset on osoitettu kohdamerkinnällä sr-1.

Vanhoille rakennuksille osoitettu rakennusoikeus on yhteensä 235 m² ja uudelle asuinrakennukselle varattu rakennusoikeus on 225 m²

ja saunan rakennusoikeus 30 m². Kaavamääräysten kerrosluku on 1 u2/3

Poikkeamista haetaan asuinrakennuksen rakentamiseen kaavan mukaisen rakennusalan rajan ulkopuolelle ja osittain saunan rakennusosalalle sekä asuinrakennuksen enimmäiskerrosluvusta.

Hankkeelle on myönnetty poikkeamispäätös 26.8.2022 (2022-311), mutta rakennuslupaa ei ole haettu määräajassa, joten poikkeuslupa on rauennut.

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

Kaavassa on osoitettu kolme rakentamisaluetta. Vanhat rakennukset; asuinrakennus, sauna ja navetta sijaitsevat kiinteistön pohjoisosassa. Tämän alueen rakennusoikeus on 235 m².

Asuinrakennukselle varattu rakennusala, joka on pääasiassa avointa nurmialuetta, sijaitsee vanhan asuinrakennuksen ja meren välisellä alueella.

Saunan rakennusala rajoittuu uuden asuinrakennuksen rakennusalaan.

Asuinrakennus on esitetty rakennettavaksi osittain saunan rakennusosalalle ja osittain sen ulkopuolelle, jolle ei ole merkitty rakennusalaa. Pieni kulma rakennuksesta sijoittuu ar- alueen rakennusosalalle.

Uudisrakennus tulee sijoittumaan n. 45 m päähän rannasta.

Rakennus sijoittuu maastollisesti hyvin, erilleen suojellun rakennuksen ympäristöstä. Hakemuksen mukaisesti sijoiteltuna uudisrakennus ei peitä suojellun rakennuksen näkymää merelle. Alueella on puustoa, joka tulee säilyttää mahdollisimman hyvin. Rakennusta suunniteltaessa tulee huomioida, että rakennus tulee mittasuhteiltaan, tyyliltään ja materiaaleiltaan sopeutua alueen maisemakuvaan ja perinteiseen rakennuskantaan.

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 asuinrakennuksen 255 m² rakentamiseen kiinteistölle 895-472-7-5.

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.
