

Poikkeamishakemus kiinteistölle 509-1-27

YMPLL 11.03.2025 § 35
3141/10.03.00.06/2025

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

Hakemus

Hakija



Rakennuspaikka

895-509-1-27

Rakennustoimenpide

Saunarakennuksen rakentaminen pihapiirin ulkopuolelle

Rakentamisrajoitukset

Rakentamislain 57 § mukainen poikkeamisvalta alueidenkäyttölain 72 § 1 mom. säännöksistä, jonka mukaan meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalle rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennuskohdetta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena.

Hankkeen kuvaus

Hakija hakee poikkeamista saunarakennuksen sijoittamiseksi olemassa olevan vapaa-ajan asuinrakennuksen pihapiirin ulkopuolelle, n. 20 etäisyydelle rantaviivasta ja n. 80 m etäisyydelle olemassa olevasta vapaa-ajan asuinrakennuksesta.

Kiinteistön nykyinen pinta-ala on 7761 m² ja sillä sijaitsee v. 1984 valmistunut 38 m² vapaa-ajan asuinrakennus.

Alueen naapureita on kuultu, eikä heillä ole huomautettavaa hankkeesta.

Alueella on voimassa Uudenkaupungin yleiskaava, joka on vahvistettu 25.08.1994. Yleiskaavassa kiinteistö sijaitsee osittain maa- ja metsätalousvaltaisella alueella ja osittain loma-asuntoalueella.

Yleiskaavassa on vahvistettu loma-asutuksen mitoituksessa osa-alueittain käytettävät ohjeistukset.

Kiinteistö 895-509-1-27 sijaitsee osa-alueella I, jonka määräys 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, erityisistä syistä rakennusoikeutta siirtää tai vähäisessä määrin suurentaa perusmitoitusta.*

Rakentamislain 57 § poikkeamistoimivalta ja poikkeamisen edellytykset

Rakentamislain 57 §:n nojalla kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta ja tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta 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;
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Perustelu

Kiinteistö on muodostunut alun perin 7.5.1974 rekisteröidyssä toimituksessa, jolloin kiinteistötunnus oli 895-509-1-13. Kiinteistön 895-509-1-13 pinta-ala oli v. 1974 n. 1,62 ha ja sillä sijaitti lomarakennus.

Kiinteistöstä 895-509-1-13 erotettiin 25.5.1977 rekisteröidyssä lohkomisessa rakennettu lomarakennuspaikka 895-509-1-15. Vanhat rakennukset jäivät kantatilalle, jonka kiinteistötunnukseksi tuli 895-509-1-16. Kantatilaan jäi tässä yhteydessä kaksi erillistä palstaa.

Kiinteistöstä 895-509-1-16 muodostui 8.4.1981 rekisteröidyssä lohkomisessa kiinteistöt 895-509-1-27 ja 895-509-1-28. Lohkomisen yhteydessä vanhat rakennukset jäivät kiinteistön 895-509-1-28 alueelle ja kiinteistö 895-509-1-27 oli rakentamaton.

Kiinteistöllä 895-509-1-13 oli rantaviivaa n. 180 m (muunnettu rantaviiva n. 55 m) ja sen pinta-ala oli 1,62 ha. Yleiskaavan mitoitusperiaatteen mukaan kantakiinteistöllä on ollut oikeus enintään 1 lomarakennuspaikkaan. Koska siitä on muodostunut jo 2 rakennettua rantarakennuspaikkaa, on kantakiinteistön rantarakennusoikeus ylitetty.

Hakijakiinteistölle 895-509-1-27 on myönnetty rakennuslupa vapaa-ajan asuinrakennukselle 3.3.1981. Rakennuslupa on myönnetty kiinteistön eteläosaan osoitetulle, n. 4000 m² rakennusalalle. Rakennuslupakarttaan on erikseen merkitty, ettei rakennuksen ja rannan väliselle alueelle saa rakentaa.

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että hakemus ei täytä MRL 171 §:n mukaisia poikkeamisen edellytyksiä, koska poikkeaminen aiheuttaa haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle. Saunarakennuksen rakentaminen hakemuksen mukaisesti rantavyöhykkeelle muodostaisi kiinteistöstä rantarakennuspaikan. Koska kiinteistöllä 895-509-1-27 ei ole rantarakennusoikeutta, ei saunarakennuksen sijoittamista olemassa olevan vapaa-ajan asuinrakennuksen pihapiiriin ulkopuolelle voida sallia.

Esittelijä: Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellen

Päätösehdotus: Ympäristö- ja lupalautakunta päättää, että hakemuksen mukaista poikkeamista kiinteistölle 895-509-1-27 ei myönnetä.

Päätös annetaan julkisanon jälkeen.
Antopäivä on 14.3.2025.

Hakijan on suoritettava hyväksytyt taksan mukainen tarkastus- ja valvontamaksu 325,00 €.

Valitusosoitus

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

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.
