

Poikkeamisen myöntäminen uuden omakotitalon, talousrakennuksen ja pihasaunan rakentamiseksi kiinteistöllä 79-428-6-80 Kokemäenjoen rantavyöhykkeellä

Kaula 18.12.2024 § 80
369/10.03.00.02/2024

Valmistelija Rakennustarkastaja Joonas Myllykoski

Jerita Ruusunen hakee maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 171 §:n mukaista poikkeamista MRL 72 §:n säännöksestä: "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."

Kaupunki voi maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n nojalla myöntää erityisestä syystä poikkeuksen rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista ja muista rajoituksista.

Poikkeaminen ei saa kuitenkaan aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista eikä vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Poikkeusta ei saa myöntää, jos se johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Hakijan on tarkoitus rakentaa kerrosalaltaan 152 m² kokoinen omakotitalo sekä 80 m² talousrakennus ja 20 m² pihasauna omistamalleen kiinteistölle 79-428-6-80 SUHONEN, Kokemäenjoen rantavyöhykkeelle. Kiinteistön pinta-ala on 2910 m². Alueella ei ole asemakaavaa. Alueella on voimassa vahvistettu osayleiskaava vuodelta 1997. Kyseessä olevassa osayleiskaavassa ei ole erityisesti määrätty sen käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena. Kiinteistö sijaitsee osayleiskaavan mukaisella pientalovaltaisella asuntoalueella, jolle asemakaavassa käytettävä korttelialueen tehokkuusluku on 0,2, ellei yleiskaavassa ole toisin osoitettu. Yleiskaavakartan osoittama enimmäistehokkuusluku on 0,25. Kiinteistön kokonaispinta-ala on 2910 m². Hakija on suorittanut naapureiden kuulemisen tarvittavassa laajuudessa.

Hakija on perustellut hanketta muun muassa seuraavasti:

- Yleiskaavassa alue on tarkoitettu pientaloalueeksi ja naapurikiinteistöillä on jo asuinrakennuksia
- Kiinteistö on vanha rakennuspaikka jolla on, olemassa vanha purkukuntoinen asuinrakennus. Asuinrakennus on vuodelta 1960 ja kerrosalaltaan 91 m²
- Kiinteistölle on olemassa vesi- ja sähköliittymät.

- Kiinteistölle on tieliittymä.
- Kiinteistö voidaan liittää kaupungin jätevesijärjestelmään.

MRL:n 171 §:n 1 momentin nojalla hakemus kuuluu kaupungin toimivaltaan ja rakentamista koskevat poikkeamispäätökset ratkaisee hallintosäännön mukaan kaupunkikehityksen lautakunta.

Lisätietojen antaja	Rakennustarkastaja Joonas Myllykoski, puh.044 432 5408
Esittelijä	Kaupungingeodeetti Jari Prehti
Esityslistan liitteenä	Lähestymiskartta, asemapiirros
Päätösehdotus	Kaupunkikehityksen lautakunta päättää myöntää maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaisen poikkeamisen MRL 72 §:n säännöksestä kerrosalaltaan 152 m ² kokoisen uuden omakotitalon sekä kerrosalaltaan 80 m ² kokoisen talusrakennuksen ja 20 m ² kokoisen saunarakennuksen rakentamiseksi kiinteistölle 79-428-6-80.

Poikkeaminen myönnetään seuraavin ehdoin:

- Poikkeuslupa on voimassa kaksi vuotta sen lainvoimaiseksi tulosta lähtien, jonka aikana rakennuslupaa on haettava. Muussa tapauksessa poikkeuslupa raukeaa.

Perustelut:

Hankkeessa on kyse uuden vakituisen asuinrakennuksen rakentamisesta osayleiskaavan mukaiselle AP alueelle Kokemäenjoen rantavyöhykkeellä. Suunniteltu rakennuspaikka sijaitsee noin 120 metrin päässä rantaviivasta. Poikkeamista voidaan pitää perusteltuna eikä sillä ole merkittäviä maankäytöllisiä vaikutuksia. Hanke sijoittuu alueelle, jonka maankäyttö ja ympäristövaikutukset eivät oleellisesti muutu poikkeamisen takia.

Poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Poikkeaminen ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, eikä rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Poikkeaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Alueen yleiskaava on vuodelta 1997. Alue on rakentunut pääasiassa kaavan mukaisesti.

Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin.
--------	-----------------------------

Sovelletut oikeusohjeet: MRL 171 §, Harjavallan kaupungin hallintosäännön 27 §.

Rakennustarkastaja määrää poikkeuslupapäätöksestä kaupungille tulevan maksun kaupunkikehityksen lautakunnan hyväksymän taksan mukaisesti (700 eur).

Päätös asiassa annetaan julkipanon jälkeen. Muutosta tähän päätökseen voi hakea valittamalla Turun hallinto-oikeuteen valitusajan sisällä. Jollei päätöksestä ole valitettu, on päätös lainvoimainen 30 vrk kuluttua luvan myöntämisestä

Täytäntöönpano

Hakija, Varsinais-Suomen Ely-keskus kirjasto (sähköisesti)