

6.3.2023

Sivu 1

Lupatunnus LP-529-2022-01315
Kiinteistötunnus 529-407-2-3
Kiinteistön osoite Kraakuntie 36
Hakija Kimmo Olavi Kostiander

Toimenpide Kiinteistön 529-407-2-3 muuttaminen ympärivuotiseen käyttöön ja vakinaiseen asumiseen.
Vanhan saunan purku 32m², sekä uuden talon rakentaminen tilalle.

Poikkeamiset Poiketaan yleiskaavan RA-merkinnästä muuttaa olemassa oleva vapaa-ajan asunto vakituiseksi asunnoksi.

Naapurien kuuleminen Kaupunki on kuullut naapurikiinteistöt. Ei huomautettavaa.

Lähtökohtatiedot Kaavoitustilanne:
Yk Y-9, Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien osayleiskaava merkinnällä RA/18. Luku kenoviivan jälkeen osoittaa rakennuspaikkojen sallitun enimmäismäärän.
Uuden loma-asunnon rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 3000 m².
Rakennuspaikan pinta-alaksi lasketaan se osa kiinteistöstä, joka jää yleiskaavassa osoitetun M-1- ja/tai MY-1-vyöhykkeen ja rantaviivan väliin. Rantaan sijoituvalla rakennuspaikalla tulee olla vähintään 50 metriä yhtenäistä rantaviivaa.
Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on alle 4000 m²:n suuruisilla rakennuspaikoilla 150 k-m² ja sitä suuremmilla rakennuspaikoilla 200 k-m². Saunarakennus saa olla enintään 25 k-m² ja vierasmaja 25 k-m². Mikäli saunarakennus ja/tai vierasmaja rakennetaan erillisinä rakennuksina, lisätään tämän/näiden rakennusoikeus rakennuspaikan kokonaisrakennus oikeuteen. Sauna tulee sijoittaa vähintään 25 m:n ja muut rakennukset vähintään 30 m:n etäisyydelle rannasta. Mikäli kuitenkin rakennuksen pohjapinta-ala ylittää 150 k-m², tulee se sijoittaa vähintään 50 m:n etäisyydelle rannasta. Saunarakennus voi edellisestä poiketen sijaita lähempänä rantaviivaa, mikäli rakennuspaikan olosuhteet tai rakennuksen luonne sitä erityisesti perustelevat.

Löytä Rakennushanke:
Rakennuspaikalle on rakennettu vapaa-ajan asunto 137 m² (09-0339-R). Rantasauna 22 m² sekä talousrakennus 35 m². Hankkeen lopputarkastus on pidetty 22.4.2014.
Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus ei ylity.

Löytä Hakijan selvitys:
Kiinteistöllä on porakaivo ja jätevedet johdetaan omaan jätevesijärjestelmään. Kiinteistölle on olemassa kiinteä tieyhteys. Alueella on myös muuta ympärivuotista asutusta, jonka seurauksena mm. teiden käyttö ja talvikunnossapito on ympärivuotista. Kiinteistölle on rantasaunan ja vierasmökin rakentamisen yhteydessä asennettu Vestellin biopuhdistaja harmaalle vedelle, sekä 5kuution umpisäiliö wc:tä varten. Nämä valinnat tehtiin omakotitalon rakentamista silmälläpitäen. Biopuhdistajan kapasiteetti 1-6hlö.
Uudisrakennuksen harmaavesi ohjataan tähän biopuhdistamoon. WC:n vesi umpisäiliöön. Tarvittaessa kiinteistöön lisätään toinen umpisäiliö. Erityinen syy poikkeamiselle on olemassa olevan rakennuksen tarkoituksenmukainen käyttö ja hyödyntäminen. Lähialueella on 8 vakituista asuntoa.

Valmistelija Rakennustarkastaja Markku Aro
Päätöksi Kaupunginhallituksen Kehitys- ja henkilöstöjaosto
Naantalin kaupunki

Päätösehdotus Rakennustarkastaja Markku Aro puoltaa haettua poikkeamishakemusta
Päätös Hyväksytty
Päätöksen perustelut Kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamisesta tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Löytä

6.3.2023

Sivu 2

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.

Haettu poikkeaminen ei haittaa kaavoitusta, ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista eikä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen. Lähialueella on kahdeksan vakituista asuntoa ja kaksi vakituisen asumisen rakennuspaikkaa, joissa toistaiseksi sijaitsee vapaa-ajan asunto. Erityisenä syynä poikkeamiselle on olemassa olevan kiinteistön tarkoituksenmukainen käyttö ja hyödyntäminen.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 171 § Poikkeamisvalta ja poikkeamisen edellytykset
MRL 173 § Poikkeamismenettely
MRL 174 § Poikkeamispäätös

Päätöksen antaminen

Poikkeamispäätös on voimassa kaksi vuotta päätöksen lainvoimaiseksi tulemisesta lukien. Vastaavaa rakennuslupaa tulee hakea tämän ajan kuluessa.

Päätöspäivämäärä

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen. (MRL 174 §)
6.3.2023

Päätöksen voimassaolo

Tämä päätös on voimassa 12.4.2025 saakka. Rakennuslupa tulee hakea siihen mennessä.

Lunastus

Samalla kehitys- ja henkilöstöjaosto päättää, että hakijalta peritään poikkeamispäätöksen johdosta rakennusvalvontataksan 7.2 §:n mukaisesti 900 euroa.

Muutoksenhakuohje

Turun hallinto-oikeus
Postiosoite: PL 32, 20101 Turku
Käyntiosoite: Sairashuoneenkatu 2–4, 20100 Turku

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

Tuomioistuinmaksulain (1455/2015) nojalla valituksen käsittelystä hallinto-oikeudessa perittävä oikeudenkäyntimaksu on 260 euroa. Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä. Maksua ei myöskään peritä eräissä asiaryhmissä eikä myöskään mikäli asianosainen on muualla laissa vapautettu maksusta. Maksuvelvollinen on vireillepanija ja maksu on valituskirjelmäkohtainen.

Valituskirjassa on ilmoitettava

- valittajan nimi, ammatti, asuinkunta ja postiosoite
- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä osin päätöksestä valitetaan ja muutos, joka siihen vaaditaan tehtäväksi
- muutosvaatimuksen perusteet.

Valituskirja on valittajan tai valituskirjan muun laatijan omakätisesti allekirjoitettava. Jos ainoastaan laatija on allekirjoittanut valituskirjan, siinä on mainittava myös laatijan ammatti, asuinkunta ja postiosoite.

Valituskirjaan on liitettävä päätös, josta valitetaan, alkuperäisenä tai viran puolesta oikeaksi todistettuna jäljennöksenä sekä todistus siitä päivästä, josta valitusaika on luettava.

Valituskirjat on toimitettava valitusviranomaiselle ennen valitusajan päättymistä. Omalla vastuulla valitusasiakirjat voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Postiin valitusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille ennen valitusajan päättymistä.