

Poikkeamishakemus 22-0069-POI kiinteistölle 304-408-4-177

Rakennuslautakunta 07.06.2022 § 69

Asia	Poikkeamispäätös
Hakija	
Rakennuspaikka	304-408-0004-0177 Honkarannantie 39 23360 KUSTAVI Koko tila
Kiinteistön nimi	Kuusiranta
Kiinteistön pinta-ala	36693 m ²
Kaava	Ranta-asemakaava 22041999
Kaavan vuosi	1999
Sallittu kerrosala	1000 m ²
Rakennettu kerrosala	199 m ²
Toimenpide	Poikkeamislupahakemus omakotitalon ja rantasaunan rakentamiseksi.
Lisäselvitys	Toimenpide: uusi Käyttötarkoitus: 011 yhden asunnon talot Huoneistojen lukumäärä: 1huoneistoa Kokonaisala: 265m ² Kerrosala: 235m ²
Poikkeus	Haetaan poikkeamislupaa saada rakentaa 30 m2 rantasaunarakennus ja omakotitalo ranta-asemakaava-alueelle. Rakennukset sijoitetaan ranta-asemakaavaan merkityn rakennusalueen ulkopuolelle, mutta kuitenkin tontin muiden rakennuspaikkojen mukaisesti. Rakennukset sijoitetaan Kustavin kunnan voimassa olevien rakennusmääräysten mukaiseen etäisyyteen rantaviivasta asemapiirroksen sijoitusten mukaisesti. Ranta-asemakaava ei anna samoja oikeuksia kuin rakennusjärjestyksen määräykset antaisivat rakennusten sijoitusten kannalta.
Kuuleminen	Kunta on kuullut naapurit. Kaikilla naapureilla oli huomautettavaa.
Liitteet	Asemapiirros Naapurin kuuleminen Muu liite Ote ranta-asemakaavasta Sopimusjäljennös Todistus hallinto-oikeudesta Kartta-aineisto rakennuslupaa varten Ote alueen peruskartasta Rakennusoikeuslaskelma

Hakemus vireilletullessa
Hakemus taustajärjestelmään siirrettäessä
Karttaote

Julkipanopvm	13.6.2022
Päätöksen antopvm	14.6.2022
Viimeinen valituspvm	14.7.2022
Lainvoimaisuuspvm	15.7.2022

Esittelijän teksti	Hakemuksessa on osa AM-2 korttelista on siirtynyt AM-1 kortteliin. Korttelialueiden rajoja ei voi siirtää poikkeamisluvalla, vaan se on tehtävä kaavan muutoksella. AM-2 korttelissa on jo sallitut kaksi yhden asunnon taloa. Lisäksi rakennuksien sijainnit olisivat kaavan mukaisten rakennusalueiden ulkopuolella. Saunarakennukselle ei ole hakijan hallinnoimassa B-lohkossa osoitettu lainkaan rakennuspaikkaa, lisäksi se on 5 m2 suurempi kuin kaavamääräykset määrittävät rantasaunan enimmäispinta-alaksi. Ströömin alue on valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta. Poikkeamislupaa haetaan omakotitalon ja saunan rakentamiseksi kallion päälle ilman mitään näkösuojaa Ströömin suunnalta. Ranta-asemakaavan mukaiselta rakennusalueelta korttelissa on Ströömin suunnalta näkösuojana kallio sekä puustoa. Ranta-asemakaavaa noudatetaan ennen rakennusjärjestystä, eikä ranta-asemakaavan tarvitse antaa samoja oikeuksia kuin rakennusjärjestys. Siksi rakennusjärjestyksen antamalla rakennusten etäisyyksillä rannasta ei ole kaava-alueella merkitystä eikä niihin voi vedota.
Esittelijä	rakennustarkastaja Jussi Lehto
Päätösehdotus	Rakennuslautakunta ei myönnä haettua poikkeamislupaa.
Päätös	Rakennuslautakunta palauttaa poikkeamislupahakemuksen hakijan toiveesta hakijalle täydennettäväksi, nykyisellään poikkeamislupaa ei voida myöntää.

Rakennuslautakunta 11.10.2022 § 120

Asia	Poikkeamispäätös
Hakija	
Rakennuspaikka	304-408-0004-0177 Honkarannantie 39 23360 KUSTAVI Koko tila
Kiinteistön nimi	Kuusiranta
Kiinteistön pinta-ala	36693 m ²
Kaava	Ranta-asemakaava 22041999
Kaavan vuosi	1999

Sallittu kerrosala	1000 m ²
Rakennettu kerrosala	199 m ²
Toimenpide	Poikkeamislupahakemus vapaa-ajan asunnon rakentamiseksi.
Lisäselvitys	Toimenpide: uusi Käyttötarkoitus: 041 vapaa-ajan asunnot Rakennusoikeus: 250m ²
Poikkeus	Haetaan poikkeamislupaa saada rakentaa kaksikerroksinen vapaa-ajan asunto ranta-asemakaava-alueelle. Rakennus sijoitetaan osittain ranta-asemakaavaan merkityn rakennusalueen ulkopuolelle. Rakennus sijoitetaan Kustavin kunnan voimassa olevien rakennusmääräysten mukaiseen etäisyyteen rantaviivasta asemapiirroksen sijoitusten mukaisesti. Ranta-asemakaava ei anna samoja oikeuksia kuin rakennusjärjestyksen määräykset antaisivat rakennusten sijoitusten kannalta.
Kuuleminen	Kunta on kuullut naapurit. Kaikilla naapureilla oli huomautettavaa.
Liitteet	Asemapiirros Naapurin kuuleminen Muu liite Ote ranta-asemakaavasta Sopimusjäljennös Todistus hallintaoikeudesta Kartta-aineisto rakennuslupaa varten Ote alueen peruskartasta Rakennusoikeuslaskelma Hakemus vireilletullessa Hakemus taustajärjestelmään siirrettäessä Karttaote
Julkipanopvm	17.10.2022
Päätöksen antopvm	18.10.2022
Viimeinen valitusvpm	17.11.2022
Lainvoimaisuuspvm	18.11.2022
Lupa voimassa saakka	18.11.2024
Esittelijän teksti	AM-2 korttelissa on jo sallitut kaksi yhden asunnon taloa, lisäksi AM2 kortteliin saa rakentaa loma-asuntokäyttöön soveltuvia majoitustiloja ja maatilaa käyttöä palvelevia talousrakennuksia. Yhteensä AM2 korttelissa on rakennusoikeutta 1000 m ² , joka on jaettu hallinnanjakosopimuksella A,B ja C osan kesken. B-osa on rakentamaton. Suunnitellun rakennuksen sijainti on osittain kaavan mukaisen rakennusalueen ulkopuolella. Rakennus liitettäisiin VOK Kustavin vesi- ja viemäriverkostoon, linjat kulkevat tontin edustalla meressä. Ströömin alue on valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta. Poikkeamislupaa haetaan kaksikerroksisen vapaa-ajan asunnon rakentamiseksi kallion päälle matalien mäntyjen muodostamaan näkösuojaan Ströömin suunnalta. Kaksikerroksinen rakennus näkyisi

selvästi matalan männikön takaa Ströömille. Ranta-asemakaavan mukaiselta rakennusalueelta korttelissa on Ströömin suunnalta näkösuojana kallio sekä puustoa. Vesi- ja viemäriinjat on tarkoitus tuoda rantakallioita myöten tontille. Rantaviivaa tontilla on 37 metriä, rakennusjärjestyksen mukaan pitää rantaviivaa olla 50 metriä. Ranta-asemakaavaa noudatetaan ennen rakennusjärjestystä, eikä ranta-asemakaavan tarvitse antaa samoja oikeuksia kuin rakennusjärjestys. Siksi rakennusjärjestyksen antamalla rakennusten etäisyyksillä rannasta ei ole kaava-alueella merkitystä eikä niihin voi vedota.

Esittelijä rakennustarkastaja Jussi Lehto

Päätösehdotus Rakennuslautakunta myöntää poikkeamisluvan yksikerroksiselle vapaa-ajan asunnolle kaksikerroksisen sijaan. Tontti on Ströömin valtakunnallisesti merkittävällä maisema-alueella ja koska rakennuspaikalla tulee säästää luonnon muotoja kuten suuria puita ja kallioita sekä rannan läheisyydessä rakennus tulee rakentaa rantapuuston suojaan, rantapuustoa ei saa kaataa eikä kalliota louhia muualta kuin tontin rakentamisalueelta. Vesi- ja viemäriinjaa ei saa louhia kallioon. Koko kiinteistön rakennusoikeus on 1000 m², josta hallinnanjakosopimuksen mukaan tämän tontin osuus on 1/4, eli 250 m² joka sisältää kaikki rakennuspaikalle rakennettavat rakennukset.

Aiottu toimenpide ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Sovelletut oikeusohjeet:
Maankäyttö- ja rakennuslaki 171 § mom.

Poikkeamispäätöstä vastaava rakennuslupa on haettava poikkeamispäätöksen voimassaoloaikana.

Päätökseen tulee hakea lainvoimaisuusleima Turun hallinto-oikeudesta ja kyseinen asiakirja tulee lisätä kyseisen rakennuslupahakemuksen liitteeksi.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Poikkeamislupa myönnettiin yksikerroksiselle vapaa-ajan asunnolle. Rantapuustoa ei saa kaataa eikä kalliota louhia muualta kuin tontin rakentamisalueelta. Vesi- ja viemäriinjaa ei saa louhia rantakallioon. Tontin rakentamisoikeus on 1/4 koko kiinteistön rakennusoikeudesta eli 250 m²

Poikkeamispäätöstä vastaava rakennuslupa on haettava poikkeamispäätöksen voimassaoloaikana. Päätökseen tulee hakea lainvoimaisuusleima Turun hallinto-oikeudesta ja kyseinen asiakirja tulee lisätä kyseisen rakennuslupahakemuksen liitteeksi. Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Poikkeamislupa myönnettiin yksikerroksiselle vapaa-ajan asunnolle. Rantapuustoa ei saa kaataa eikä kalliota louhia muualta kuin tontin rakentamisalueelta. Vesi- ja viemäriinjaa ei saa louhia rantakallioon. Tontin rakentamisoikeus on 1/4 koko kiinteistön rakennusoikeudesta eli

250 m2.

Poikkeamispäätöstä vastaava rakennuslupa on haettava poikkeamispäätöksen voimassaoloaikana. Päätökseen tulee hakea lainvoimaisuusleima Turun hallinto-oikeudesta ja kyseinen asiakirja tulee lisätä kyseisen rakennuslupahakemuksen liitteeksi.

Täytäntöönpano

ELY-keskus
hakija
huomautuksen tehneet naapurit

Rakennuslautakunta 07.12.2022 § 137
204/10.03.00/2022

Turun hallinto-oikeudelta on saapunut 18.11.2022 lausuntopyyntö asiassa dnro 1605/2022, koskien Kustavin rakennuslautakunnan 11.10.2022 §120 poikkeamispäätöstä 22-0069-POI.

Hallinto-oikeus pyytää Kustavin rakennuslautakunnalta viimeistään 19.12.2022

- 1) antamaan lausunnon, jossa viranomainen
 - antaa selostuksen asiasta
 - vastaa valituksessa esitettyihin vaatimuksiin ja niiden perusteluihin sekä
 - lausuu esitetystä selvityksestä
- 2) toimittamaan asiakirjoihin
 - lupahakemuksen liitteineen
 - virallisesti oikeaksi todistetun otteen alueella voimassa olevasta kaavasta vahvistamis- / hyväksymismerkintöineen
 - kaavamääräykset
 - ajan tasalla olevan rakennuslupa- ja poikkeuslupatilannekartan alueelta
 - Kartan, johon on merkitty rakennuspaikka ja valittajan omistamat tai hallitsevat kiinteistöt
 - rakennusjärjestyksen
 - muut asian käsittelyssä kertyneet tai siihen liittyvät asiakirjat
- 3) sisällyttämään lausuntoon luettelon toimitetuista asiakirjoista, jotta asianosainen saa myöhemmin vastinepyynnön yhteydessä tietoonsa hallinto-oikeudessa olevan oikeudenkäyntiaineiston. Luettelossa on eriteltävä viranomaisen yksinomaan tätä oikeudenkäyntiä varten laatimat tai hankkimat asiakirjat päätöksen perusteena olleista tai muutoin viranomaisen käytössä asiaa asiaa ratkaistaessa olleista asiakirjoista.

Lisäksi Turun hallinto-oikeus pyytää ilmoittamaan asiasta tarvittaessa lisätietoja antavan henkilön nimen ja yhteystiedot.

Esittelijä

rakennustarkastaja Jussi Lehto

Päätösehdotus

Rakennuslautakunta päättää hyväksyä liitteenä olevan rakennustarkastajan laatiman lausuntoesityksen ja päättää jättää Turun hallinto-oikeudelle lausunnon ja sen kirjeessä pyytämät asiakirjat ja muut tiedot.

Ptk tark.

Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.
Täytäntöönpano	Turun hallinto-oikeus