

## Poikkeamishakemus kiinteistölle 498-1-104

Ympäristö- ja lupalautakunta 23.08.2022 § 119  
464/10.03.00.06/2022

Valmistelija: Hanke- ja rakennussuunnittelija Virpi Tervonen  
etunimi.sukunimi(ät)uusikaupunki.fi

Hakija

**Nimi**  
[REDACTED]

Hakemus

**Rakennuspaikka**

**Kaupunki**  
Uusikaupunki

**Kaupunginosa/kylä**  
498

**Kortteli/tila**

**Tontti/RN:o**  
1:104

### Rakennustoimenpide

Lomarakennuksen rakentaminen 84 m<sup>2</sup> ja vanhan lomarakennuksen 19<sup>2</sup> käyttötarkoituksen muuttaminen vierasmajaksi.

### Rakentamisrajoitus

**MRL 171 §:n mukainen poikkeamisvalta 72 § 1 mom. säännök-sistä**, joiden mukaan 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.

Lausunto

Hallinto- ja elinvoimapalvelut, kaupunkisuunnittelu

[REDACTED] hakee poikkeamista lomarakennuksen 84 m<sup>2</sup> rakentamiseen ja vanhan lomarakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiseen vierasmajaksi 19 m<sup>2</sup> Hermansaaren (498) kylään tilalle Kirjavakari RN:o 1:104. Rakennuspaikan pinta-ala on 7016 m<sup>2</sup>. Rakennuspaikalle on tällä hetkellä rakennettu lomarakennus 19 m<sup>2</sup> ja saunarakennus 22 m<sup>2</sup>. Tila on rekisteröity 26.11.2002.

Alueella on voimassa Uudenkaupungin yleiskaava, joka on vahvistettu 25.8.1994. Yleiskaavassa tila on loma-asuntoaluetta (RA).

Rakentamista ohjataan yleiskaavalla ja Uudenkaupungin rakennusjärjestyksellä.

Poikkeamista haetaan lomarakennuksen rakentamiseen rantavyöhykkeelle ilman rakentamiseen oikeuttavaa kaavaa sekä vanhan lomarakennuksen käyttötarkoituksen muutokselle vierasmajaksi.

Alueen naapureita on kuultu, eikä heillä ole huomautettavaa hankkeesta.

### **Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n poikkeamistoimivalta ja poikkeamisen edellytykset**

Maankäyttö- ja rakennuslaki on muuttunut siten, että 1.4.2016 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.

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että kysymyksessä on vanha lomarakennuspaikka ja vanhan lomarakennuksen korvaava rakentaminen, joka ei aiheuta haittaa kaavoitukselle.

Uusi lomarakennus 84 m<sup>2</sup> voidaan rakentaa asemapiirustuksessa esitetylle rakentamisalalle vähintään 30 m etäisyydelle rantaviivasta. Uusi lomarakennus, vierasmajaksi muutettava vanha lomarakennus ja vanha sauna eivät ylitä rakennusjärjestyksen mukaista lomarakennuspaikan enimmäisrakennusoikeutta 150-200 m<sup>2</sup>.

Vanhan lomarakennuksen 19 m<sup>2</sup> käyttötarkoitus voidaan muuttaa vierasmajaksi, koska sen kerrosala ei ylitä rakennusjärjestyksen vierasmajalle asetettua enimmäiskerrosalaa 25 m<sup>2</sup>.

Käyttötarkoituksen muutokselle tulee hakea erillinen rakennuslupa.

Rannanpuoleinen puusto tulee säilyttää ja rakentamisesta johtuva puuston harventaminen tulee suorittaa tontin muulla osalla harkiten.

Julkisivumateriaalien tulee olla puuta, rakennuksen harjansuunnan tulee olla rannansuuntainen ja suuria lasipintoja rannan suuntaan tulee välttää.

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että hakemuksen mukainen lomarakennuksen rakentaminen ja vanhan lomarakennuksen

käyttötarkoituksen muutos vierasmajaksi täyttää MRL 171 §:n poikkeamisen edellytykset.

Esittelijä: Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellen

Päätösehdotus: Ympäristö- ja lupalautakunta päättää myöntää poikkeamisen kiinteistölle 498-1-104 hakemuksen mukaisen lomarakennuksen rakentamiseen ja vanhan lomarakennuksen muuttamiseen vierasmajaksi kaupunkisuunnittelun lausunnossa esittämin perustein.

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 julkisanon jälkeen.  
Antopäivä on 26.08.2022.

Hakijan on suoritettava hyväksytyin taksan mukainen tarkastus- ja valvontamaksu 500,00 €.

Valitusosoitus

Tähän päätökseen voidaan hakea muutosta kirjallisella valituksella Turun hallinto-oikeudelta. Valitusosoitus on liitteenä.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

---