

## Poikkeamishakemus kiinteistölle 477-2-16

Ympäristö- ja lupalautakunta 20.09.2022 § 136  
631/10.03.00.06/2022

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

Hakija **Nimi**

██████████

Hakemus **Rakennuspaikka**

**Kaupunki**  
Uusikaupunki

**Kaupunginosa/kylä**  
477

**Kortteli/tila**

**Tontti/RN:o**  
2:16

### Rakennustoimenpide

Lomarakennuksen laajentaminen 47 m<sup>2</sup>.

### Rakentamisrajoitus

**MRL 171 §:n mukainen poikkeamisvalta 72 § 1 mom. säännöksistä**, 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

██████████ hakee poikkeamista lomarakennuksen laajentamiseen 47 m<sup>2</sup> Edväisten (477) kylään tilalle Meripirtti RN:o 2:16. Rakennuspaikan pinta-ala on 8900 m<sup>2</sup>. Rakennuspaikalle on tällä hetkellä rakennettu lomarakennus 60 m<sup>2</sup>, sauna 16 m<sup>2</sup> ja varastorakennus 12 m<sup>2</sup>. Tila on rekisteröity 30.3.1967.

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 laajentamiseen 47 m<sup>2</sup> rantavyöhykkeelle ilman rakentamiseen oikeuttavaa kaavaa.

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.

Lomarakennus on rakennettu 1970-luvulla. Sen laajentamiselle on myönnetty vuonna 2014 poikkeuslupa (YMPLL 25.09.2014 § 137) ja rakennuslupa 895-2014-495 pesu- ja wc-tilan sekä siihen liittyvän lämpimän varaston rakentamiseen. Laajennus on valmistunut vuonna 2019. Lomarakennuksen nykyinen laajuus on 60 m<sup>2</sup>.

Vuonna 2021 on lomarakennukselle myönnetty poikkeuslupa (Ympla § 44, 20.04.2021) käyttötarkoituksen muutokselle ympärivuotiseen asumiseen ja rakennuksen laajentamiselle 20 m<sup>2</sup>:llä. Hakija on kuitenkin luopunut käyttötarkoituksen muutoksesta.

Sen sijaan lomarakennusta on tarkoitus laajentaa 47 m<sup>2</sup>:llä, jolloin lomarakennuksen toteutuva kerrosala tulee olemaan 107 m<sup>2</sup> ja rakennuspaikan kokonaiskerrosala talousrakennuksineen 136 m<sup>2</sup>.

Rakennusjärjestyksen kohdan 11 § mukaan rantaan rajoittuvalla lomarakennuspaikalla saa olla yksiasuntainen loma-asunto enintään 150 m<sup>2</sup>, yksi saunarakennus 25 m<sup>2</sup> ja yksi vierasmaja enintään 25 m<sup>2</sup> sekä kolme talousrakennusta, joiden pinta-alat sisältyvät rakennuspaikan kokonaiskerrosalaan. Lomarakennuspaikan kokonaiskerrosala saa olla enintään 200 m<sup>2</sup>, vanhoilla rakennuspaikoilla rakentamisen määrä voi olla pienempikin riippuen rakennuspaikan pinta-alasta ja ympäristöstä. Rakennusoikeus on 150-200 m<sup>2</sup>. Kerrosten lukumäärä saa olla enintään yksi.

Kaupunkisuunnittelun mukaan vanhan lomarakennuksen laajentaminen pituussuuntaisesti etelään päin on paikkaan sopiva, toiminnallisuutta parantava ja linjakas ratkaisu. Rakentamisen määrä ei ylitä rakennusjärjestyksen kohdan 11 § lomarakennukselle ja lomarakennuspaikalle annettuja enimmäiskerrosaloja.

Rakentamisella ei saa heikentää olemassa olevan luonnonmukaisen ympäristön ja rannan puoleisen suojapuuston säilymisedellytyksiä.

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että hakemuksen mukainen rakentaminen täyttää MRL 171 §:n poikkeamisen edellytykset.

Esittelijä: Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellen

Päätösehdotus: Ympäristö- ja lupalautakunta päättää myöntää poikkeamisen kiinteistölle 477-2-16 hakemuksen mukaisen lomarakennuksen laajentamiseen 47 m<sup>2</sup> 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 julkipanon jälkeen.

Antopäivä on 23.09.2022.

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.

---