

## Poikkeamishakemus kiinteistölle 404-4-19

Ympäristö- ja lupalautakunta 15.11.2022 § 163  
880/10.03.00.06/2022

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

Hakija **Nimi**

██████████

Hakemus **Rakennuspaikka**

**Kaupunki**  
Uusikaupunki

**Kaupunginosa/kylä**  
404

**Kortteli/tila**  
Haimionranta

**Tontti/RN:o**  
4:19

### Rakennustoimenpide

Lomarakennuksen 110 m<sup>2</sup> rakentaminen.

### Rakentamisrajoitukset

**MRL 171 §:n mukainen poikkeamisvalta 58 §:n 1 mom. säännöksistä**, joiden mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (rakentamisrajoitus).

Lausunto Hallinto- ja elinvoimapaalvelut, kaupunkisuunnittelu

██████████ hakee poikkeamista lomarakennuksen 110 m<sup>2</sup> rakentamiseen Elkkysten (404) kylään tilalle Haimionranta RN:o 4:19. Tontin pinta-ala on 6680 m<sup>2</sup>. Rakennuspaikalle on rakennettu rantasauna 25 m<sup>2</sup> ja kesäkeittiö 12 m<sup>2</sup>. Tila on rekisteröity 29.01.2009.

Alueella on voimassa ranta-asetmakaava (vahvistettu 09.06.2008), jossa tila on RA-1 loma-asuntojen korttelialuetta. Rakennuspaikalla rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 150 k-m<sup>2</sup> ja kerrosten lukumäärä enintään yksi. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen enintään 100 k-m<sup>2</sup>:n loma-asunnon, yhden enintään 25 k-m<sup>2</sup>:n saunarakennuksen, yhden enintään 25 k-m<sup>2</sup>:n vierasmajan sekä kaksi talousrakennusta.

Rakentamista ohjataan kaavan lisäksi Uudenkaupungin rakennusjärjestyksellä.

Poikkeamista haetaan ranta-asetmakaavan mukaisen lomarakennuksen enimmäiskerrosalan 100 k-m<sup>2</sup> ylityksestä.

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.

Rakennuspaikalle rakennetaan loma-asunto 110 m<sup>2</sup>, jonka kerrosala ylittää kaavan salliman lomarakennuksen enimmäiskerrosalan 10 m<sup>2</sup>:llä. Samassa yhteydessä rakennetaan myös autokatos- ja varastorakennus 55 m<sup>2</sup>, josta kerrosalaan laskettavaa tilaa on 15 m<sup>2</sup>.

Lomarakennuksen jätevedet johdetaan umpisäiliöön ja harmaat vedet olemassa olevaan puhdistamoon.

Kaavan sallima lomarakennuspaikan kokonaiskerrosala on enintään 150 m<sup>2</sup>. Vanhan saunarakennuksen 25 m<sup>2</sup>, uuden lomarakennuksen 110 m<sup>2</sup> ja kerrosalaan laskettavan uuden varaston 15 m<sup>2</sup> rakentamisen jälkeen rakennuspaikan rakennettu kerrosala tulee olemaan 150 m<sup>2</sup>, jonka jälkeen kaavan sallima, rakennuspaikkakohtainen enimmäisrakennusoikeus tulee käytetyksi.

Kaupunkisuunnittelun mukaan lomarakennuksen enimmäiskerrosalan ylitykseen tarvittava 10 % voidaan tässä tapauksessa siirtää talousrakennusten käyttämättömältä kerrosalalta.

Rakennuspaikka on rannan läheisyydessä jyrkkämaastoista aluetta. Lomarakennus rakennetaan rakennuspaikan loivemmalle osalle ja lähes korkeuskäyrien suuntaisesti. Autokatos-varastorakennus sijoittuu lomarakennuksen taakse rantaan nähden kohtisuoraan.

Maaston korkeusolosuhteet tulee ottaa rakentamisen edellyttämässä puuston karsimisessa huomioon siten, että rannanpuoleisen suojapuuston säilyminen turvataan.

Rakentamisessa tulee noudattaa kaavamääräyksiä rakennuksen julkisivumateriaalien, räystäskorkeuden, rakennuksen muotokielen ja kattokaltevuuden suhteen.

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että hakemus täyttää MRL 171 §:n mukaiset poikkeamisen edellytykset kaupunkisuunnittelun edellä esittämin perustein.

Esittelijä: Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellen

Päätösehdotus: Ympäristö- ja lupalautakunta päättää myöntää poikkeamisen kiinteistölle 404-4-19 hakemuksen mukaisen lomarakennuksen 110 m<sup>2</sup> rakentamiseen 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 18.11.2022.

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.

---