

## Poikkeamishakemus kiinteistölle 480-7-19

YMPLL 31.01.2023 § 15  
1177/10.03.00.06/2023

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

Hakija

**Nimi**  
[REDACTED]

Hakemus

**Rakennuspaikka**

**Kaupunki**  
Uusikaupunki

**Kaupunginosa/kylä**  
480

**Kortteli/tila**  
Kaunistranta

**Tontti/RN:o**  
7:19

### Rakennustoimenpide

Käyttötarkoituksen muuttaminen talousrakennuksesta vierasmajaksi.

### Rakentamisrajoitus

#### Rakentamisrajoitus

**MRL 171 §:n mukainen poikkeamisvalta 58 §:n 1 mom. säännök-**  
**sistä**, joiden mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaa-  
vaa (rakentamisrajoitus).

Lausunto

Hallinto- ja elinvoimapalvelut, kaupunkisuunnittelu

[REDACTED] hakee poikkeamista käyttötarkoituksen muuttamiseen talousrakennuksesta vierasmajaksi Kammelan (480) kylään tilalle Kaunistranta RN:o 7:19. Rakennuspaikan pinta-ala on 12450 m<sup>2</sup>. Rakennuspaikalle on tällä hetkellä rakennettu päärakennus 60 m<sup>2</sup> ja kellarivaja 28 m<sup>2</sup> sekä muita talousrakennuksia. Tila on rekisteröity 17.9.1971.

Alueella on voimassa Raudaisen – Koivusen – Kiveistenmaan ranta-  
asemakaavan muutos ja laajennus (vahvistettu 02.03.2020), jossa  
osa kiinteistöstä on erillispientalojen korttelialuetta AO-2/s ja  
rantavyöhyke maa- ja metsätalousaluetta M.

Erillispientalojen korttelialueen AO-2/s rakennuspaikalle saa  
rakentaa yhden asuinrakennuksen sekä yhden sivuasunnon ja  
talousrakennuksia, joiden yhteenlaskettu kerrosala on 235 k-m<sup>2</sup>.

/s on alue, jolla ympäristö säilytetään. Alueella tehtävät korjaus- ja  
muutostyöt sekä uudisrakentaminen on suunniteltava siten, että

rakennuskokonaisuuden rakennushistorialliset ja ympäristölliset arvot eivät heikkene. Alueella suoritettavista korjaus- ja muutostöistä on oltava yhteydessä museoviranomaiseen.

Maa- ja metsätalousalueella M ei ole rakennusoikeutta lukuun ottamatta kaavassa erikseen osoitettuja rakennusaloja.

Poikkeamista haetaan talousrakennuksen käyttötarkoituksen muutokselle vierasmajaksi ja sen rakennusoikeuden vähäiselle ylitykselle.

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.

Hakija toimii valtakirjalla.

Kellarivajaa ympäröivä pihapiiri on 1900-luvun alkupuolella rakennettu ja hyvin säilynyt kokonaisuus. Tila on inventoitu Uudenkaupungin täydennysinventointien yhteydessä 26.5.2009. Tila rakennuksineen on arvotettu kulttuurihistoriallisesti ja rakennushistoriallisesti arvokkaiksi sekä ympäristöllisesti arvokkaiksi. Arvoluokaltaan kohde on paikallinen.

Tilan rakennuksista päärakennus (1929?), navettarakennus (1925), kellarivaja (1900 alkup.) sijaitsevat AO-2/s alueella, sauna (1935) ja rantavaja (1925) maa- ja metsätalousalueella M.

Vanhan kivikellarin päällä oleva puurakenteinen kellarivaja on kivikellaria lukuun ottamatta rakennettu uudelleen vuonna 1993.

Hakemuksen mukaisen käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä vierasmajaa laajennetaan, ja rakennus varustetaan wc-tilalla ja pesuhuoneella. Mainitut tilat tulevat palvelemaan päärakennusta

sekä mahdollisesti tulevaisuudessa rakennettavaa ja ranta-  
asemakaavan sallimaa sivuasuntoa.

Kellarivajan käyttötarkoituksen muutos ei oleellisesti vaikuta jo  
kertaalleen uudisrakennetun rakennuksen ulkonäköön.

Kaupunkisuunnittelu pitää hyvänä ratkaisuna, että rakennusta  
laajennetaan olevan pihapiirin suuntaan, ja että rakennukseen  
sijoitettavat saniteettitilat palvelevat myös alueen muiden  
rakennusten käyttöä. Näin ollen vierasmajaksi muutettavan  
kellarivajan enimmäiskerrosalan ylitys 3 m<sup>2</sup> laajennuksineen on  
rakennuksen uuden käyttötarkoituksen huomioon ottaen vähäinen.

Rakennuslupahakemuksesta on pyydetty lausunto Varsinais-  
Suomen alueelliselta vastuumuseolta, ja rakennusluvasta on  
kaupunkisuunnittelu lausunut erikseen.

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo katsoo, että mikäli  
parvekesuunnitelma toteutetaan, tulee se toteuttaa puurakenteisena,  
ja sen tulee materiaaleiltaan ja väriykseltään soveltua olemassa  
olevaan rakennukseen.

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että alueellisen vastuumuseon kanta on  
oikea.

Käyttötarkoituksen muutokselle tulee hakea erikseen rakennuslupa.

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että hakemuksen mukainen rakentami-  
nen täyttää MRL 171 §:n poikkeamisen edellytykset  
kaupunkisuunnittelun lausunnossa esittämin perustein.

Esittelijä: Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellen

Päätösehdotus: Ympäristö- ja lupalautakunta päättää myöntää poikkeamisen  
kiinteistölle 480-7-19 hakemuksen mukaisen käyttötarkoituksen  
muutokselle talousrakennuksesta 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 julkipanon jälkeen.  
Antopäivä on 3.2.2023.

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.

---