

**Poikkeamishakemus kiinteistölle 496-1-38**

YMPLL 31.01.2023 § 16  
1175/10.03.00.06/2023

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

Hakija

**Nimi**  
[REDACTED]

Hakemus

**Rakennuspaikka**

**Kaupunki**  
Uusikaupunki

**Kaupunginosa/kylä**  
496

**Kortteli/tila**  
Kuliluoto

**Tontti/RN:o**  
1:38

**Rakennustoimenpide**

Saunarakennuksen käyttötarkoituksen muutos ja laajentaminen 22,8 m<sup>2</sup>.

**Rakentamisrajoitus****Rakentamisrajoitus**

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

Lausunto

Hallinto- ja elinvoimapalvelut, kaupunkisuunnittelu

[REDACTED] hakee poikkeamista saunarakennuksen käyttötarkoituksen muutokselle ja laajentamiseen 22,8 m<sup>2</sup> Hakulan (496) kylään tilalle Kuliluoto RN:o 1:38. Kiinteistön maapinta-ala on 162,05 ha, vesipinta-ala 66,35 ha. Rakennuspaikalle on tällä hetkellä rakennettu vapaa-ajanasunto 32,5 m<sup>2</sup>. Tila on rekisteröity 13.11.1963. Hakija on vuokralainen ja hänellä on voimassa oleva vuokrasopimus.

Alueella on voimassa ranta-asetus (vahvistettu 14.04.2014), jossa rakennuspaikka on yksiasuntoisten loma-asuntojen korttelialuetta RA. Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään 100 m<sup>2</sup>:n suuruisen lomarakennuksen, enintään 25 m<sup>2</sup>:n suuruisen saunarakennuksen ja enintään 25 m<sup>2</sup>:n suuruisen vierasmajan sekä kaksi talousrakennusta. Rakennusten yhteenlaskettu kokonaiskerrosala saa rakennuspaikalla olla enintään 150 m<sup>2</sup>.

Rakentamista ohjataan kaavamääräysten lisäksi Uudenkaupungin rakennusjärjestyksellä.

Poikkeamista haetaan lomarakennuksen laajentamiseen kaavan mukaiselle saunan rakennusalalle.

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.

Saarelle on vuonna 1961 rakennettu kalastus- ja metsästysmaja 24 m<sup>2</sup>, jossa on alun perin ollut pieni eteinen, sauna ja saunakamari. Tilajako on tältä osin ennallaan. Puurakenteista majaa on laajennettu vuonna 1977 yhdellä huoneella lännen suuntaan ja nykyiseen laajuuteensa 32,8 m<sup>2</sup>. Vanhassa metsästys- ja kalastusmajassa on sauna, ja rakennus on aiemman laajennuksen myötä muuttunut tiloiltaan vapaa-ajanasunnoksi. Rakennukselle ei ole kuitenkaan haettu käyttötarkoituksenmuutosta saunarakennuksesta lomarakennukseksi.

Ranta-asemakaavassa kiinteistöllä 496-1-38 on kolme lomarakennuspaikkaa korttelissa 4/3. Hakemuksen mukainen rakennuspaikka on numero 3, jonka pinta-ala on n. 5478 m<sup>2</sup>. Jokaiselle tontille on merkitty erillinen saunan rakennusala. Kaava-alueella on ohjeellinen tonttijako.

Voimassa olevassa ranta-asemakaavassa hakemuksen rakennus sijoittuu saunan rakennusalalle sa, jonka enimmäiskerrosala kaavassa saa olla 25 m<sup>2</sup>. Nykyinen vapaa-ajanasunto ylittää kaavan salliman saunan rakennusoikeuden 7,5 m<sup>2</sup>:llä.

Poikkeuslupaa haetaan nykyisen rakennuksen laajentamiseen kahdella makuuhuoneella, yhteensä 22,8 m<sup>2</sup>, jolloin kokonaiskerrosalaksi tulee 55,6 m<sup>2</sup>. Huoneet sijoittuvat rakennuksen

pohjoispuolelle. Rakennus sisältää laajennuksen jälkeen 4 huonetta, eteisen ja saunan.

Koska rakennusta on jo pitkään käytetty vapaa-ajanasuntona, ja sitä myös laajennetaan, ei sen käyttötarkoitus ole enää ranta-  
asemakaavan mukainen sauna. Kaupunkisuunnittelun mukaan rakennukselle tulee hakea käyttötarkoituksen muutos saunasta lomarakennukseksi.

Vanha rakennus on pienimittakaavainen, harjakattoinen ja yksikerroksinen puurakennus. Julkisivut ovat pystyrimavuorattua lautta, ja rakennuksessa on huopakate.

Vanha lomarakennus on runkosyvyydeltään n. 3,4 m ja uusi laajennus 3,57 m, mikä tarkoittaa, että rakennuksen kattokulma muuttuu laajennuksen ja olevan rakenteen osalla nykyistä loivemmaksi. Vanha lape meren puolella säilyy ennallaan.

Julkisivumateriaalien tulee olla puuta, sekä rakennuksen muodon, värityksen ja jäsentelyn tulee olla perinteiseen saaristomaisemaan sopivia. Heijastavia seinä- ja kattopintoja ei saa rakentaa.

Vanhan metsästys- ja kalastusmajan / saunan käyttötarkoituksen muutokselle lomarakennukseksi tulee hakea erikseen rakennuslupa.

Koska varsinainen lomarakennus sijoittuu saunan rakennusalalle, niin lomarakennukselle kaavassa osoitettu rakennusala jää muuttuneessa tilanteessa käyttämättä. Näin ollen kaavanmukaiselle lomarakennuksen rakennusalalle ei ole myöhemmin mahdollista rakentaa toista lomarakennusta ilman nykyisen lomarakennuksen purkamista.

Lomarakennuksen rakennusalalle on kuitenkin mahdollista rakentaa vierasmaja 25 m<sup>2</sup> ja sauna 25 m<sup>2</sup> sekä talousrakennuksia ylittämättä kaavan rakennuspaikkakohtaista kokonaisrakennusoikeutta 150 m<sup>2</sup>. Vierasmajan ja saunan tulisi olla erillisiä rakennuksia, jolla estetään kahden lomarakennuksen rakentuminen korttelialueen rakennuspaikalle 4/3.

Rakennuspaikkojen rakentamaton osa on hoidettava luonnonvaraisena, ja maiseman kannalta merkittävä puusto on säilytettävä.

Korttelialue rajoittuu lännessä maa- ja metsätalousalueeseen M/s, jossa ympäristö säilytetään ja jossa alueelle ei saa rakentaa. Kaupunkisuunnittelu katsoo, että rakentamisessa huomioidaan Kuliluodon luonnon monimuotoisuuden säilymisedellytykset.

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

Esittelijä: Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellen

Päätösehdotus: Ympäristö- ja lupalautakunta päättää myöntää poikkeamisen kiinteistölle 496-1-38 hakemuksen mukaisen lomarakennuksen laajentamiseksi 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 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.

---