

## Poikkeamishakemus kiinteistölle 467-1-803

YMPLL 31.01.2023 § 18  
1170/10.03.00.06/2023

Valmistelija: Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellén  
etunimi.sukunimi(ät)uusikaupunki.fi

Hakija **Nimi**  
[REDACTED]

Hakemus **Rakennuspaikka**

**Kaupunki**  
Uusikaupunki

**Kaupunginosa/kylä**  
467

**Kortteli/tila**  
Vuorenselkä

**Tontti/RN:o**  
1:803

### Rakennustoimenpide

Vierasmajan rakentaminen.

### 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 vierasmajan rakentamiseen 25 m<sup>2</sup> Vanhakartanon (467) kylään tilalle Vuorenselkä RN:o 1:803. Rakennuspaikan pinta-ala on 6222 m<sup>2</sup>. Rakennuspaikalle on tällä hetkellä rakennettu, vuonna 2020, 80 m<sup>2</sup> lomarakennus, joka sisältää saunan. Tila on rekisteröity 1.12.2020.

Alueella on voimassa Kittamaan ranta-asetmakaavan muutos ja laajennus 895 46718 (vahvistettu 02.03.2020), jossa rakennuspaikka on yksiasuntoisten loma-asuntojen korttelialuetta RA-3.

Rakennuspaikalle saa rakentaa lomarakennuksen, vierasmajan ja saunan sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Lomarakennuksen kerrosala saa olla enintään 120 m<sup>2</sup>, erillisen vierasmajan 25 m<sup>2</sup> ja saunarakennuksen 25 m<sup>2</sup>. Vierasmajan saa sijoittaa myös lomarakennuksen yhteyteen, jolloin lomarakennuksen enimmäiskerrosala on 145 m<sup>2</sup>. Rakennusten yhteenlaskettu kokonaiskerrosala saa rakennuspaikalla olla enintään 200 m<sup>2</sup>.

Kaavamääräyksissä todetaan lisäksi, että rakennuksia ei saa sijoittaa 5 m lähemmäksi rakennuspaikan rajaa. Milloin rakennus sijoitetaan lähemmäksi kuin 4 metrin päähän rakennuspaikan

rajasta, ei tälle julkisivun osalla saa olla läpinäkyviä osia alle 180 cm:n korkeudella lattiatasosta. Lisäksi kaavamääräyksissä on rajoitettu rannan puoleinen julkisivunkorkeus tai räystäskorkeus 3,5 m.

Rakentamista ohjataan Uudenkaupungin rakennusjärjestyksellä.

Poikkeamista haetaan vierasmajan rakentamiseen ranta-  
asemakaavan rakennusalan rajan ulkopuolelle sekä etäisyydestä  
naapurin rajaan.

Alueen naapureita on kuultu, eikä heillä ole huomautettavaa hank-  
keesta.

### **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.

Vierasmaja 25 m<sup>2</sup> sijoitetaan kaavanmukaisen rakennusalan ulkopuolelle ja 3 metrin päähän naapurin rajasta. Kiinteistö rajoittuu M- alueeseen eli maa- ja metsätalousalueeseen, jolla ei ole rakennusoikeutta. Rakennus on n. 57 m rannasta. Hakija on esittänyt paikkaa syystä, että siinä ei tarvitse kaataa puita ja se on melko tasainen. Hakija on esittänyt, että näin sijoittamalla on myös mahdollista asentaa aurinkopaneelit rakennuksen katolle puiden sitä varjostamatta.

Rakennuspaikka on melko haasteellinen varsinkin rannan suhteen. Ranta on tosi jyrkkä ja kalliainen. Vierasmajan ja rannan väliin jää kuitenkin runsaasti puustoa.

Vierasmaja on päädyiltään umpinainen, jolloin se täyttää ranta-  
asemakaavan yleisten määräysten vaatimukset.

Vierasmaja esitetään varustettavaksi aurinkopaneeleilla. Vesikatto on loiva harjakatto. Rakennuksen pääjulkisivu avautuu itä-koilliseen,

vesistön suuntaan. Aurinkopaneelit tulee asentaa vierasmajan länsilounaan puoleiselle lappeelle.

Vierasmaja sijoitetaan rakennusalan ulkopuolelle. Koska lomarakennuksen rannanpuoleista puustoa on harvennettu voimakkaasti, tulee vierasmajan ja sen rannan puoleinen suojapuusto säilyttää. Aurinkopaneelien edellyttämä, vähäinen puuston harvennus tulee tehdä rakennuksen mantereen puolella.

Hakija on laittanut myös kaavamuutoksen vireille, jossa hän hakee lomarakennuksen käyttötarkoituksen muutosta pysyväksi asunnoksi. Kaavamuutos on ollut kaupunginhallituksessa vireillepanoa ja osallisten kuulemista varten. Alue ei ole kuitenkaan rakennuskiellossa kaavamuutoksen takia, joten kaupunkisuunnittelu katsoo, että vireillä olevalla poikkeusluvalla voidaan jo ennakkoon tutkia, onko mahdollista sijoittaa vierasmaja esitetylle paikalle.

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että vierasmaja voidaan sijoittaa esitettyyn paikkaan. Rakennuspaikan viereinen alue on merkitty M-alueeksi, jolla ei ole rakennusoikeutta. Maastossa juuri vierasmajan ympäristössä on vähemmän puustoa kuin muilla alueilla. Rantojen puolella suojapuusto tulee säilyttää, jolloin rakentamisen maisemalliset vaikutukset meren puolella eivät ole merkittäviä.

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että vierasmajan rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavan toteuttamiselle tai vaaranna merkittävästi kaavan tavoitteiden toteutumista. Vierasmajan rakennusala tulee ottaa huomioon kaavamuutoksessa.

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

Esittelijä: Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellen

Päätösehdotus: Ympäristö- ja lupalautakunta päättää myöntää poikkeamisen kiinteistölle 467-1-803 hakemuksen mukaisen vierasmajan 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 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.

---