

## Poikkeamishakemus kiinteistölle 464-1-70

YMPLL 28.02.2023 § 35  
1262/10.03.00.06/2023

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

Hakija

**Nimi**  
[REDACTED]

Hakemus

**Rakennuspaikka**

**Kaupunki**  
Uusikaupunki

**Kaupunginosa/kylä**  
464

**Kortteli/tila**  
1

**Tontti/RN:o**  
70

### Rakennustoimenpide

Vierasmajan rakentaminen 25 m<sup>2</sup>

### Rakentamisrajoitukset

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

Lausunto

Hallinto- ja elinvoimapalvelut, kaupunkisuunnittelu

[REDACTED] hakee poikkeamista vierasmajan 25 m<sup>2</sup> rakentamiseen kiinteistölle 464-1-70. Tontin pinta-ala on 5031 m<sup>2</sup>. Rakennuspaikalle on rakennettu vanha huvila 90 m<sup>2</sup> ja vanha rantasauna 22 m<sup>2</sup>.

Alueella on voimassa ranta-asemakaava (hyväksytty 7.9.2015), jossa rakennuspaikka on loma-asuntojen korttelialuetta RA-1/s. Rakennuspaikalla sijaitsee suojeltava rakennus. Lisäksi alueelle saa rakentaa talousrakennuksia, joiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on 100 k- m<sup>2</sup>. Saunarakennuksen enimmäiskerrosala on 25 k-m<sup>2</sup>.

/s Alue, jolla ympäristö säilytetään. Uudisrakennukset on rakennettava siten, että ne sopeutuvat alueen ympäröiviin rakennuksiin, ottaen huomioon tontin historiallisen arvon. Alueen olemassa oleva kasvillisuus ja puusto tulee suunnittelussa ottaa huomioon.

sr Suojeltava rakennus.

Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka turmelevat julkisivujen ja vesikaton taiteellista tai historiallista arvoa. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin

suoritettu rakennustoimenpiteitä tämän pyrkimyksen vastaisesti, on rakennus korjaus- tai muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan joko entistään taikka muulla rakennukseen ja ympäristöön sopeutuvalla tavalla.

Rakentamista ohjataan ranta-asemakaavamääräyksillä ja Uudenkaupungin rakennusjärjestyksellä.

Poikkeamista haetaan vierasmajan rakentamiseen ranta-asemakaavan mukaiselle rakennuspaikalle.

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.

Iso-Vilissalo on vanhaa huvila- ja kesämökkialuetta. Kiinteistöllä sijaitsee kaksi ranta-asemakaavassa sr-merkinnällä suojeltua rakennusta, vuoraamaton hirsihuvila 1880-luvulta ja vaakaponttilaudalla vuorattu rantasauna n. 22 m<sup>2</sup> 1800- ja 1900-luvun vaihteesta. Molemmat rakennukset ovat harjakattoisia. Lisäksi kiinteistöllä on vanha, 6-kulmainen, puurakenteinen ja telttakattoinen kaivo.

Kohteesta on laadittu Uudenkaupungin täydennysinventoinnit vuonna 2008 ja 2018, joiden mukaan sen arvoluokka on seudullinen, ja kohde on historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja ympäristöllisesti arvokas. Voimassa olevassa maakuntakaavassa kohde on merkitty suojelumerkinnällä sr 4551.

Poikkeuslupaa haetaan vierasmajalle 25 m<sup>2</sup>. Ranta-asemakaava sallii, suojeltujen rakennusten lisäksi, vain talousrakennusten rakentamisen rakennuspaikalle. Rakennusjärjestyksen kohta 11 § määrittelee lomarakennuspaikalle sallittujen rakennusten käyttötarkoitukset ja vierasmajan kerrosalan. Vierasmajan

enimmäiskerrosala on 25 m<sup>2</sup>. Vierasmaja on käyttötarkoitukseltaan pääsääntöisesti lomarakennukselle alisteinen, majoittumiseen tarkoitettu rakennus.

Suojeltujen rakennusten, kuten huvila ja sauna, kerrosalaa ei lasketa rakennuspaikan kokonaiskerrosalaan. Mikäli suojellut rakennukset tuhoutuvat, ei niitä voi korvata uudella.

Vierasmaja esitetään rakennettavaksi kaavan mukaisen rakennusalan rannanpuoleiseen luoteiskulmaan, rannanpuoleiseen rajaan kiinni ja 8 metrin etäisyydelle naapurin rajasta. Vierasmajan rakentamisesta on käyty hakijan, rakennusvalvonnan ja kaupunkisuunnittelun välinen neuvottelu poikkeusluvan periaatteista ja hyväksyttävästä ratkaisusta.

Hakija on kertonut, että vierasmaja tulee toimimaan myös väliaikaisena tukikohtana vanhan huvilarakennuksen kunnostamisen aikana. Kaupunkisuunnittelu korostaa, että vierasmaja ei saa muodostaa huvilan rinnalle ja rakennuspaikalle toista, toiminnoiltaan lomarakennuksen kaltaista rakennusta. Vierasmajaa 25 m<sup>2</sup> ei ole mahdollista laajentaa jatkossa.

Vierasmaja esitetään rakennettavaksi rakennusalan rannanpuoleiseen rajaan kiinni, jolloin rannanpuoleisen julkisivun etäisyys rantaviivasta on n. 23,4 m.

Kaupunkisuunnittelu edellyttää, että vierasmajan rannanpuoleiselle julkisivulle mahdollisesti rakennettava terassi ja portaat tulee rakentaa kaavanmukaiselle rakennusalalle. Rakennusalan rajan ylityksiä ei sallita.

Lomarakennuksen lattiataso on asemapiirroksessa esitetty ranta-asemakaavan esittämään vähimmäiskorkeuteen + 2 m keskiveden korkeudesta ja maaston 2 metrin korkeuskäyrälle. Voimassa oleva ranta-asemakaava on hyväksytty vuonna 2015 vanhan rakennusjärjestyksen mukaisella, alinta lattiatasoa koskevalla määräyksellä +2 m keskivedenkorkeudesta.

Voimassa olevassa rakennusjärjestyksessä (hyväksytty 14.8.2018) mereen rajoittuvilla ja muilla alavilla rakennuspaikoilla alimman lattiakorkeuden tulee olla +2,30 m. Näin ollen kaupunkisuunnittelu katsoo, että rakennuksen korkeusaseman lopullista lattiatasoa määriteltäessä on otettava huomioon voimassa olevan rakennusjärjestyksen määräys, mahdollinen rakennuspaikkakohtainen aaltoiluvara ja jään työntyminen mantereeseen puolelle.

Kaupunkisuunnittelun mukaan rakennuksen alimman lattiataason tulee olla rakennusjärjestyksen mukainen vähintään + 2.30 keskiveden korkeudesta mitattuna.

Uuden rakennuksen on ranta-asemakaavan mukaisesti sopeuduttava perinteiseen saaristomaisemaan sekä vanhan huvilan ja saunan kulttuurihistorialliseen ympäristöön väriykseltään, julkisivumateriaaleiltaan ja mittasuhteiltaan. Rakennuksen on oltava puuverhoiltu ja harjakattoinen. Heijastavia seinä- ja kattopintoja ei saa rakentaa. Rakennuksen harjansuunnan tulee olla rannan suuntainen.

Rakentamaton osa rakennuspaikalla tulee hoitaa kaavamääräyksen mukaisesti luonnonvaraisena ja rakennuspaikalla on säilytettävä maiseman kannalta merkittävä puusto. Rannan puoleinen suojapuusto on säilytettävä.

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

Esittelijä: Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellen

Päätösehdotus: Ympäristö- ja lupalautakunta päättää myöntää poikkeamisen kiinteistölle 464-1-70 hakemuksen mukaisen vierasmajan rakentamiseen kaupunkisuunnittelun lausunnossa esittämien perusteiden.

**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 3.3.2023.

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.

---