

## Poikkeamishakemus kiinteistölle 531-1-138

YMPLL 28.02.2023 § 36  
1261/10.03.00.06/2023

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

Hakija **Nimi**

██████████

Hakemus **Rakennuspaikka**

**Kaupunki**  
Uusikaupunki

**Kaupunginosa/kylä**  
531

**Kortteli/tila**  
Sisusuo

**Tontti/RN:o**  
1:138

### Rakennustoimenpide

Vanhan asuinrakennuksen purkaminen 55 m<sup>2</sup> ja uuden rakentaminen 160 m<sup>2</sup>.

### Rakentamisrajoitus

**MRL 171 §:n mukainen poikkeamisvalta 72 § 1 mom. säännöksistä**, joiden mukaan meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena.

Lausunto

Hallinto- ja elinvoimapalvelut, kaupunkisuunnittelu

██████████ hakee poikkeamista vanhan asuinrakennuksen 55 m<sup>2</sup> purkamiseksi ja uuden asuinrakennuksen 166 m<sup>2</sup> rakentamiseksi Tirkkalan (531) kylään tilalle Sisusuo RN:o 1:138. Rakennuspaikan pinta-ala on 64171 m<sup>2</sup>. Rakennuspaikalle on tällä hetkellä rakennettu lomarakennus 55 m<sup>2</sup>, hirsisauna 25 m<sup>2</sup>, rantasauna 21 m<sup>2</sup> sekä 3 talousrakennusta. Tila on rekisteröity 1.10.1999.

Alueella on voimassa Uudenkaupungin yleiskaava (vahvistettu 25.08.1994), jossa mantereen puoleinen osa kiinteistöstä on maa- ja metsätalousaluetta M ja meren puoleinen osa retkeily- ja ulkoilualueetta VR.

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

VR retkeily- ja ulkoilua varten varattu alue, jolle voidaan sijoittaa ulkoilupolkuja sekä ulkoiluun liittyviä rakennuksia ja laitteita. Alueen kasvillisuus on hoidettava luonnontilassa.

Rakentamista ohjataan yleiskaavalla ja Uudenkaupungin rakennusjärjestyksellä.

Poikkeamista haetaan vanhan rakennuksen purkamiseen ja uuden asuinrakennuksen rakentamiseen.

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.

Poikkeuslupahakemuksessa haetaan purkulupaa vanhalle asuinrakennukselle 51 m<sup>2</sup>. Purettavaksi esitetyn rakennuksen käyttötarkoitus on rekisteritiedoissa lomarakennus. Hakijan antamien tietojen mukaan se on ollut tilan vanha asuinrakennus. Purettavan lomarakennuksen paikalle esitetään rakennettavaksi uusi 1,5 kerroksinen asuinrakennus 166 m<sup>2</sup>.

M alueella ei ole rakennusoikeutta kuin kaavassa erikseen osoitetuilla rakennusaloilla. Vanhasta asuinrakennuksesta ei ole olemassa kirjallisia dokumentteja. Rakennusvalvonnan edustaja on käynyt paikalla ja toimittanut valokuvan kaupunkisuunnitteluun. Rakennuksen ulkonäön perusteella kysymyksessä on pieni, 1900-luvun alkuvuosikymmeninä rakennettu asuinrakennus.

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että vanhan asuinrakennuksen paikalle voidaan rakentaa uusi asuinrakennus nykyaikaisin mukavuuksin. Rakennuksen koko, materiaalit, värytys ja mittasuhteet tulee sovittaa olemassa olevaan maaseutumaisemaan.

Tilalle on vuonna 1990 myönnetty rakennuslupa hirsirakenteiselle saunalle 25 m<sup>2</sup> pihapiiriin sekä vuonna 2007 rantasaunalle 21 m<sup>2</sup>. Tilalla on asemapiirroksen mukaan kaksi talousrakennusta, navetta/varasto 46 m ja venevaja 27 m<sup>2</sup>.

Kaupunkisuunnittelun selvityksen mukaan poikkeuslupahakemuksen asemapiirrokseseen on pihapiiriin kuuluva vanha hirsisauna nimetty vierasmajaksi, mutta sille ei ole haettu käyttötarkoituksenmuutosta. Hakijan selvityksen mukaan rakennuksesta on purettu sauna, ja se on muutettu vierasmajaksi uuden rantasaunan 2007 rakentamisen jälkeen.

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että asemapiirroksessa vierasmajaksi nimetylle rakennukselle voidaan tämän hakemuksen yhteydessä myöntää käyttötarkoituksenmuutos saunarakennuksesta vierasmajaksi.

Vierasmajan käyttötarkoituksen muutokselle tulee hakea erikseen rakennuslupa.

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 531-1-138 hakemuksen mukaisen asuinrakennuksen rakentamiselle sekä saunan käyttötarkoituksen muuttamiselle 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 3.3.2023.

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.

---