

## Poikkeamishakemus kiinteistölle 522-1-10

YMPLL 24.10.2023 § 130  
1891/10.03.00.06/2023

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

Hakija

**Nimi**  
[REDACTED]

Hakemus

**Rakennuspaikka**

895-522-1-10  
[REDACTED]

### Rakennustoimenpide

Aittarakennuksen muuttaminen vierasmajaksi

### Rakentamisrajoitukset

**MRL 171 §:n mukainen poikkeamisvalta 72 § 1 mom. säännök-sistä**, 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.

### Hankkeen kuvaus

Hakija hakee poikkeamista vanhan aittarakennuksen muuttamiseksi vierasmajaksi ja rakennusjärjestyksen mukaisesta 25 m<sup>2</sup> enimmäiskerrosalan ylityksestä. Aittarakennuksen kerrosala on 33 m<sup>2</sup>, se peruskorjataan ja puretaan osittain kerrosalan vähentämiseksi siten, että uusi kerrosala on 27 m<sup>2</sup>.

Rakennuspaikan pinta-ala on 3020 m<sup>2</sup> ja sille on tällä hetkellä rakennettu lisäksi lomarakennus 106 m<sup>2</sup>, saunarakennus 25 m<sup>2</sup> ja talousrakennus 10 m<sup>2</sup>.

Alueella on voimassa Uudenkaupungin yleiskaava, joka on vahvistettu 25.8.1994. Kiinteistö sijaitsee yleiskaavan mukaisella loma-asuntoalueella, jolla ympäristö on säilytettävä (RA/s).

Rakentamista ohjataan kaavan lisäksi Uudenkaupungin rakennusjärjestyksellä. Rakennusjärjestyksen mukaan lomarakennuspaikalla saa olla enintään:

- yksiasuntainen loma-asunto, jonka kerrosala saa olla enintään 150 m<sup>2</sup>
- yksi saunarakennus, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m<sup>2</sup>

- yksi vierasmaja, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m<sup>2</sup>
- kolme talousrakennusta, pinta-alat sisältyvät kokonaiskerrosalaan
- kerrosten lukumäärä saa olla enintään yksi. Venevajan kerrosala saa olla enintään 40 m<sup>2</sup>. Venevajan ala otetaan huomioon rakennuspaikan yhteenlaskettua kokonaiskerrosalaa laskettaessa. Venevajan rakentamismahdollisuus tutkitaan aina tapauskohtaisesti.

Poikkeamista haetaan aittarakennuksen muuttamiseksi vierasmajaksi rantavyöhykkeelle ilman rakentamiseen oikeuttavaa kaavaa sekä vähäisestä rakennusjärjestyksen mukaisesta enimmäiskerrosalan ylityksestä.

Alueen naapureita on kuultu, eikä heillä ole huomautettavaa hankkeesta.

Rakennuspaikalla on tarkoitus muuttaa olemassa oleva aittarakennus vierasmajaksi perusparantamalla ja purkamalla osittain kerrosalan vähentämiseksi siten, että uusi kerrosala on 27 m<sup>2</sup>.

Aittarakennus muodostuu vanhasta hirsirungosta, jonka pienentäminen on hankalaa. Päätyseinän siirtäminen ei ole mahdollista, koska rakennuksen alla on vanha matala kellariosa, välipohja- ja seinärakenne. Purkamisen jälkeen rakennuksen huoneistoala on 22 m<sup>2</sup>, ulkoseinän paksuus kasvattaa kerrosalan 27 m<sup>2</sup>:ksi.

### **Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n poikkeamistoimivalta ja poikkeamisen edellytykset**

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n nojalla 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.

### **Perustelu**

Olemassa olevan aittarakennuksen muuttaminen vierasmajaksi tukee alueella voimassa olevaa yleiskaavamääräystä ympäristön

säilyttämisestä. Rakennuksen ulkonäköä ei purkamisella saa merkittävästi muuttaa.

Rakennusjärjestyksen mukaisen enimmäiskerrosalan ylitys on 8 %. Koska ylitys johtuu vanhan hirsirungon paksuudesta, vähäinen ylitys voidaan sallia. Rakennuspaikan enimmäisrakennusoikeus ei myöskään ylity.

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että hakemus täyttää MRL 171 §:n mukaiset poikkeamisen edellytykset.

Esittelijä: Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellen

Päätösehdotus: Ympäristö- ja lupalautakunta päättää myöntää poikkeamisen kiinteistölle 895-522-1-10 hakemuksen mukaisen aittarakennuksen muuttamiseksi 27 m<sup>2</sup> vierasmajaksi kaupunkisuunnittelun 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 27.10.2023.

Hakijan on suoritettava hyväksytyin taksan mukainen tarkastus- ja valvontamaksu 500,00 €.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

---