



Poikkeamishakemus kiinteistölle 472-4-12

YMPLL 11.03.2025 § 36
3242/10.03.00.06/2025

Valmistelija: Leena Viljanen, kaupungingeodeetti
etunimi.sukunimi(ät)uusikaupunki.fi

Hakemus

Hakija



Rakennuspaikka
895-472-4-12

Rakennustoimenpide

Asuinrakennuksen 196 m² rakentaminen

Rakentamisrajoitukset

Rakentamislain 57 § mukainen poikkeamisvalta alueidenkäyttölain 72 § 1 mom. säännöksistä, jonka mukaan meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennuskohdetta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena.

Hankkeen kuvaus

Hakija hakee poikkeamista 2-kerroksisen, 196 m² asuinrakennuksen rakentamiseksi kiinteistölle 895-472-4-12. Rakennuspaikalla on ollut vanha asuinrakennus, joka on purettu. Ympäristö- ja lupalautakunta on 19.9.2017 § 138 myöntänyt poikkeamispäätöksen 895-2017-404 asuinrakennuksen, talousrakennuksen ja saunarakennuksen rakentamiseksi sekä vanhan asuinrakennuksen ja talousrakennuksen purkamiselle. Vanha asuinrakennus on poikkeamispäätöksen jälkeen purettu ja kiinteistöllä sijaitsee nyt 64 m² talousrakennus. Poikkeamispäätös ei ole enää voimassa.

Kiinteistön pinta-ala on 7150 m² ha ja se on merkitty kiinteistörekisteriin 29.1.1931.



Alueella on voimassa Uudenkaupungin yleiskaava, joka on vahvistettu 25.8.1994. Yleiskaavassa tila on osittain RA- eli loma-asuntoaluetta ja osittain MU- eli maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja.

Yleiskaavan lisäksi alueen rakentamista säädellään rakennusjärjestyksellä. Rakennusjärjestyksen mukaan rantaan rajoittuvalla asuinrakennuspaikalla saa olla enintään:

- yksiasuntainen asunto, jonka kerrosala saa olla enintään 200 m²
- yksi saunarakennus, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m²
- yksi vierasmaja, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m²
- kolme talousrakennusta, pinta-alat sisältyvät kokonaiskerrosalaan
- kerrosten lukumäärä saa olla enintään puolitoista (1½).

Poikkeamista haetaan uuden asuinrakennuksen rakentamiseksi rantavyöhykkeelle ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena. Lisäksi haetaan poikkeamista rakennusjärjestyksen mukaisesta enimmäiskerrosluvusta 1 ½.

Alueen naapureita on kuultu, eikä heillä ole huomautettavaa hankkeesta.

Rakentamislain 57 § poikkeamistoimivalta ja poikkeamisen edellytykset

Rakentamislain 57 §:n nojalla kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa säädetyistä tai sen nojalla annetusta ja tässä laissa säädetyistä tai sen nojalla annetusta 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;
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Perustelu



Asuinrakennus sijoittuu asemapiirroksen perusteella lähelle vanhan asuinrakennuksen paikkaa, jolloin uusi asuinrakennus muodostaa olemassa olevan talousrakennuksen kanssa luontevan pihapiirin. Pihapiirin ja rannan välinen alue tulee säilyttää luonnontilaisena.

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että hakemus täyttää AKL 57 §:n mukaiset poikkeamisen edellytykset asuinrakennuksen rakentamiselle. Rakennus sijoittuu kokonaisuudessaan alavan rakennuspaikan korkeimmalla kohdalle. Rakennusta suunniteltaessa tulee huomioida, että rakennuksen tulee mittasuhteiltaan, tyyliltään ja materiaaleiltaan sopeutua alueen maisemakuvaan ja vanhaan rakennuskantaan. Perusteluna hankeen hyväksymiselle on myös, että hakija on aikaisemmin saanut myöntävän päätöksen olemassa olevan asuinrakennuksen korvaamiselle uudella rakennuksella ja mikään oleellinen asia rakennuspaikalla ei ole muuttunut.

Esittelijä: Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellen

Päätösehdotus: Ympäristö- ja lupalautakunta päättää myöntää hakemuksen mukaisen poikkeamisen asuinrakennuksen rakentamiseen kiinteistölle 895-472-4-12.

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 rakennuslupa.

Päätös annetaan julkipanon jälkeen.
Antopäivä on 14.3.2025.

Hakijan on suoritettava hyväksytyin taksan mukainen tarkastus- ja valvontamaksu 650,00 €.

Valitusosoitus

Tähän päätökseen voidaan hakea muutosta kirjallisella valituksella Turun hallinto-oikeudelta (valitusosoitus liitteenä).

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.
