



Poikkeamishakemus kiinteistölle 472-4-16

YMPLL 15.04.2025 § 49
3327/10.03.00.06/2025

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

Hakemus

Hakija



Rakennuspaikka
895-472-4-16

Rakennustoimenpide

1 ½ -kerroksisen vapaa-ajan asuinrakennuksen laajentaminen 2-kerroksiseksi.

Rakentamisrajoitukset

Rakentamislain 57 § mukainen poikkeamisvalta alueidenkäyttölain 58 §:n 1 mom. säännöksistä, joiden mukaan rakennuskohdetta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (rakentamisrajoitus).

Hankkeen kuvaus

Hakija hakee poikkeamista kiinteistöllä sijaitsevan 1 ½-kerroksisen vapaa-ajan asuinrakennuksen laajentamiseksi siten, että rakennuksesta tulee 2-kerroksinen. Rakennuksen nykyinen kerrosala on 89 kem² ja laajennus 64,5 kem².

Kiinteistö 895-472-4-16 muodostaa yhdessä kiinteistön 895-472-4-94 kanssa ranta-asemakaavan mukaisen asuinrakennuspaikan. Kiinteistöt kuuluvat samalle omistajalle. Kohteena olevien kiinteistöjen pinta-alat ovat 0,17 ha ja 0,839 ha. Rakennuspaikalla on ennestään oleva asuinrakennus 142 kem² ja talousrakennus 32 kem². Hakemuksen kohteena oleva rakennus sijaitsee kiinteistön 895-472-4-16 alueella.

Laajennettava rakennus on rakennettu 1900-luvun puolivälissä ja se on Uudenkaupungin täydennysinventoinnissa (v.2009) arvotettu ympäristöllisesti ja maisemallisesti arvokkaaksi.



Alueella on 13.6.2022 hyväksytty ranta-asetmakaava.
Rakennuspaikan kaavamääräys on AO-1 Erillispientalojen korttelialue, kerrosluku 1 1/2:

Rakennuspaikalla saa laajentaa ja korjata olemassa olevia kahta loma-asuntoa. Rakennuspaikan kokonais-/enimmäisrakennusoikeus on 300 k-m². Rakennusoikeus voidaan jakaa näiden kahden rakennuksen kesken. Yhden rakennuksen enimmäiskerrosala on 160 k-m². Kerrosalan estämättä saa lisäksi rakentaa yhden autotalli-/varastorakennuksen, jonka kerrosala on enintään 30 k-m². Mikäli rakennus tai rakennukset puretaan, saa tontille rakentaa yhden asuinrakennuksen, yhden saunarakennuksen, yhden vierasmajan sekä enintään kolme talousrakennusta. Asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 200 k-m², saunarakennuksen enintään 25 k-m² ja vierasmajan enintään 25 k-m². Kaikkien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala ei saa ylittää tontin kokonaisrakennusoikeutta 300 k-m². Kaikki rakennukset tulee sijoittaa rakennusalueella.

Rakennuspaikalla olleista vapaa-ajan asunnoista toiselle on myönnetty rakennuslupa sen laajentamiseen ja muuttamiseen asuinrakennukseksi v. 2023 (rakennuslupa 30.6.2023, 895-2005-363). Rakennustöiden alettua huomattiin, että rakenteet olivat niin lahoja, että korjaus ei ollut järkevää. Rakenteet purettiin ja uudisrakennus rakennettiin samanlaisena kuin vanha rakennus ja hyödyntäen vanhaa perustusta (rakennuslupa 13.12.2023, 895-2023-839).

Nyt tarkoituksena on toisen vapaa-ajan asuinrakennuksen korjaaminen ja laajentaminen niiltä osin kuin se on mahdollista ja järkevää. Mikäli rakennus osoittautuu niin huonokuntoiseksi, että sen korjaaminen on verrattavissa uudisrakentamiseen, haetaan myös tähän poikkeamista.

Poikkeamista haetaan kaavan kerrosluvusta ja kaavamääräyksen soveltamisesta. Poikkeamista haetaan siitä, että saunarakennuksen uudelleen rakentaminen asuinrakennukseksi tulkitaan korjaukseksi eikä siten sovelleta kaavamääräyksen toista kohtaa, jossa sallittaisiin vain yksi rakennus tontilla.

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 säädetystä tai sen nojalla annetusta ja tässä laissa säädetystä 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

Vuonna 2023 ja 2024 myönnetyn rakennusluvan perusteella asuinrakennus on käytännössä rakennettu kokonaan uudelleen. Sen kerrosala ja sijainti noudattelee ranta-asemakaavamääräystä, jolla sallitaan kaksi vapaa-ajan asuinrakennusta.

Ranta-asemakaavan valmisteluasiakirjojen perusteella kaavan tarkoituksena on ensisijaisesti säilyttää vanhat vapaa-ajan asuinrakennukset. Tähän on pyritty myös toteuttamalla edellä mainittu rakennus samanlaisena kuin se ennestään oli.

Rakennuspaikalla sijaitsee nyt myönnettyjen rakennuslupien perusteella rakennettu asuinrakennus ja vanha vapaa-ajan asuinrakennus. Kaavan perustana oleva rantarakennusoikeus oikeuttaa yhteen rantarakennuspaikkaan. Kaavamääräyksen lähtökohtana on vahvistaa olemassa oleva tilanne eli tontille sallitaan kaksi vapaa-ajan asuinrakennusta. Jos olemassa oleva tilanne muuttuu, voi rakennuspaikalle rakentaa rakennusjärjestyksen mukaisesti yhden asuinrakennuksen sekä saunan, vierasmajan ja talousrakennuksia.

Toisen vapaa-ajan asunnon laajentaminen 2-kerroksiseksi ei aiheuta haittaa kaavan toteutumiselle. Rannan puolella on puustoa, joka on kaavamääräystenkin mukaan säilytettävä. Rakennuspaikan enimmäisrakennusoikeus ei ylity. Vajarakennus sijoittuu rakennusalueen ulkopuolelle ja se tullaan jollain aikataululla purkamaan.

Lisäksi katsotaan, että kaavamääräyksen kohtaa voidaan tulkita, että rakennuspaikalla olevaa rakennusta on peruskorjattu eikä purettu ja rakennettu uudisrakennuksena.



Mikäli kuitenkin nyt korjattava rakennus osoittautuu niin huonokuntoiseksi, ettei sitä ole järkevä korjata, ei poikkeamista uudisrakentamiseen voida myöntää. Koska rakennuspaikalla on jo olemassa asuinrakennus, aiheuttaa uudisrakennuksen rakentaminen esitetyssä laajuudessa haittaa kaavan toteuttamiselle.

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että hakemus täyttää AKL 57 §:n mukaiset poikkeamisen edellytykset laajentamisen osalta.

Esittelijä: Rakennustarkastaja Mika Pihlajaniemi

Päätösehdotus: Ympäristö- ja lupalautakunta päättää myöntää hakemuksen mukaisen poikkeamisen rakennuksen laajentamiseen kiinteistölle 895-472-4-16.

Voimassaolo ja jatkotoimenpiteet

Päätöksen antopäivä: 17.4.2025.

Poikkeamislupa on hyödynnettävä kahden (2) vuoden kuluessa poikkamisluvan lainvoimaiseksi tulosta.

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

Valitusosoitus

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

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Merkittiin, että Leena Arvela-Hellén poistui kokouksesta päätöksenteon ajaksi hallintolain 28.1 § 1 kohdassa tarkoitetun osallisuusjäävin perusteella.
