



Uusikaupunki

## Poikkeamishakemus kiinteistölle 472-5-65

YMPLL 13.05.2025 § 60  
3405/10.03.00.06/2025

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

### Hakemus

#### Hakija



**Rakennuspaikka**  
895-472-5-65

#### Rakennustoimenpide

Saunarakennuksen ja vierasmajan 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 saunarakennuksen (enintään 25 m<sup>2</sup>) ja vierasmajan (enintään 25 m<sup>2</sup>) rakentamiseksi, vanha saunarakennus puretaan.

Rakennuspaikan pinta-ala on 4988 m<sup>2</sup> ja sille on tällä hetkellä rakennettu vapaa-ajan asuinrakennus 90 m<sup>2</sup>, saunarakennus 22 m<sup>2</sup> ja talousrakennus 60 m<sup>2</sup>.

Alueella on voimassa Uudenkaupungin yleiskaava, joka on vahvistettu 25.8.1994. Kiinteistö sijaitsee yleiskaavan mukaisella AP/res -alueella. Merkinnällä osoitetaan pientalovaltaisen alueen laajenemisaluetta.



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.

Alueen naapureita on kuultu, eikä heillä ole huomautettavaa hankkeesta

Poikkeamista haetaan vierasmajan rakentamiseksi rantavyöhykkeelle ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena. Saunan sijoittaminen ei vaadi poikkeamislupaa.

Hakemuksen mukaan sauna ja vierasmaja liitetään vesijohto- ja paineviemäriverkostoon sekä sähköverkkoon.

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

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että hakemus täyttää Akl 57 §:n mukaiset poikkeamisen edellytykset.

Sauna ja vierasmaja sijoittuvat purettavan saunarakennuksen paikalle. Rakennusten etäisyys rantaviivaan on n. 20 m, mutta rakennuspaikka on alavaa, maanpinnan korkeus on n. 1-1,5 m merenpinnan tasosta. Rakennuksen korkeusasemaan tulee kiinnittää erityistä huomiota. Maiseman luonnonmukaisuus ja rantavyöhykkeen puusto tulee pääosin säilyttää.

Esittelijä:

Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellen

Päätösehdotus:

Ympäristö- ja lupalautakunta päättää myöntää hakemuksen mukaisen poikkeamisen vierasmajan rakentamiseen kiinteistölle 895-472-5-65.

Voimassaolo ja jatkotoimenpiteet

Päätös annetaan tiedoksi julkisella kuulutuksella julkaisemalla kuulutus ja kuulutettava asiakirja Uudenkaupungin kaupungin verkkosivuilla.

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.

---