



Uusikaupunki

Poikkeamishakemus kiinteistölle 431-4-113

YMPLL 19.08.2025

3623/10.03.00.06/2025

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

Hakemus

Hakija



Rakennuspaikka

895-431-4-113

Rakennustoimenpide

Uuden vapaa-ajanasunnon rakentaminen ja olemassa olevan vapaa-ajan asuinrakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen saunarakennukseksi.

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 vapaa-ajan asunnon 144 m² rakentamiseksi kiinteistölle 895-431-1-113 ja olemassa olevan vapaa-ajan asuinrakennuksen muuttamiseen saunarakennukseksi 13 m².

Kiinteistön pinta-ala on 4350 m² ja sillä sijaitsee vapaa-ajan asuinrakennus 38 m², 2 aittaa 11 m² ja 15 m², venevaja 24 m² ja varastorakennus 8 m².

Alueella on voimassa yleiskaava (hyväksytty 14.12.1992), jossa rakennuspaikka on loma-asuntoaluetta RA.



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

- yksiasuntainen loma-asunto, jonka kerrosala saa olla enintään 150 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 yksi. Venevajan kerrosala saa olla enintään 40 m². Venevajan ala otetaan huomioon rakennuspaikan yhteenlaskettua kokonaiskerrosalaa laskettaessa. Venevajan rakentamismahdollisuus tutkitaan aina tapauskohtaisesti.

Poikkeamista haetaan vapaa-ajan asuinrakennuksen rakentamiseen rantavyöhykkeelle ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena. Samalla on tarkoitus muuttaa olemassa oleva 38 m² vapaa-ajan asunto kerrosaltaan 13 m² saunarakennukseksi sekä purkaa 15 m² aittarakennus.

Olemassa oleva vapaa-ajan asuinrakennus on otettu käyttöön 1960-luvulla.

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

Uusi vapaa-ajan asuinrakennus sijoittuu n. 30 m etäisyydelle rantaviivasta ja sen korkeusasema on n. 3 m merenpinnasta. Uudisrakennus sopii hyvin esitettyyn paikkaan ja muodostaa luontevan pihapiirin olemassa olevien rakennusten kanssa.

Hakemuksen mukaisen uudisrakennuksen rakentamisen edellytyksenä on olemassa olevan vapaa-ajan asunnon osittainen purkaminen ja käyttötarkoituksen muutos saunarakennukseksi.

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

Esittelijä: Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellen

Päätösehdotus: Ympäristö- ja lupalautakunta päättää myöntää hakemuksen mukaisen poikkeamisen uuden vapaa-ajan asuinrakennuksen rakentamiseen kiinteistöllä 895-431-4-113.

Voimassaolo ja jatkotoimenpiteet

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

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

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:
