



Uusikaupunki

Poikkeamishakemus kiinteistölle 10-17-16

YMPLL 19.08.2025

3627/10.03.00.06/2025

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

Hakemus

Hakija House In-West Oy

Rakennuspaikka
895-10-17-16

Rakennustoimenpide

Rakennuksen käyttötarkoituksen muutos,

Rakentamisrajoitukset

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

Hankkeen kuvaus

Hakija hakee poikkeamista kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiseksi vanhusten hoivakodista

- 1) asuinkäyttöön (normaali asuminen)
- 2) majoitustoimintaan (hotelli t. majatalo)
- 3) toimisto- ja liiketiläkäyttöön.

Kiinteistön pinta-ala on 0,4027 m² ja sillä sijaitsee kerrosalaltaan 1600 m² hoivakotirakennus.

Alueella on voimassa 22.2.2010 hyväksytty asemakaava. Kaavamääräys A-4 Asuinrakennusten korttelialue; alueella on suojeltava rakennus, jossa toimii vanhusten palvelutalo. Alueelle saa sijoittaa vanhusten asumiseen liittyvää rakentamista. Toimenpiteissä, jotka kohdistuvat suojeltuun rakennukseen tulee kuulla Museovirastoa. Autopaikkoja on varattava 1 ap/8 potilasta ja 1 ap/ 3 hoitohenkilöä.



Palvelutalona toiminut rakennus on asemakaavassa osoitettu suojeltavaksi rakennukseksi merkinnällä sr-2. Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksen ullakolle ja kellariin saa sisustaa tiloja kerroslukumerkinnän estämättä 2/3 kerrosalasta. Rakennuksen korjaus – ja muutostöistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Poikkeamista haetaan vanhusten palvelutalon käyttötarkoituksen muuttamiseksi asuinkäyttöön, majoituskäyttöön sekä liike- ja toimistotiloiksi.

Kiinteistölle on haettu ja myönnetty vastaava poikkeaminen 22.5.2018 (lupa 895-2018-183).

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.

Rakennuksen nykyisen käyttötarkoituksen lisäksi voidaan sallia majoitustoimintaa (myös pitempiaikaista asumista) sekä pienimuotoista toimisto- ja liiketilarakentamista. Käyttötarkoituksen muuttuessa tulee kiinnittää huomiota autopaikkojen riittävyyteen.



Käyttötarkoituksen ja rakennuksessa tehtävien muutosten tulee soveltua suojeltuun rakennukseen siten, että asemakaavamääräysten suojelukriteerit täyttyvät.

Esittelijä: Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellen

Päätösehdotus: Ympäristö- ja lupalautakunta päättää myöntää hakemuksen mukaisen poikkeamisen käyttötarkoituksen muutokselle kiinteistölle 895-10-17-16. Kiinteistöllä sallitaan nykyisen käyttötarkoituksen lisäksi majoitustoimintaa (myös pitempiaikaista asumista) sekä pienimuotoista toimisto- ja liiketilarakentamista

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:
