

Poikkeamishakemus kiinteistölle 407-1-227

YMPLL 23.09.2025 § 102
3723/10.03.00.06/2025

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

Hakemus

Hakija Vahterus Oy

Rakennuspaikka
895-407-1-227

Rakennustoimenpide

Vahterus Oy:n Taipale-hallin nykyisen rakentamisluvan rauettaminen ja uuden rakentaminen.

Rakentamisrajoitukset

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

Hankkeen kuvaus

Hakija hakee poikkeamista uuden, kerrosalaltaan 1485 m² hallin rakentamiseksi.

Kiinteistön 895-407-1-227 pinta-ala on 2,4963 ha. Se muodostaa yhdessä kiinteistöjen 895-407-1-215, 895-407-1-216 ja 895-407-1-214 kanssa 30.12.1986 hyväksytyn asemakaavan mukaisen teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueen T. Rakennuspaikan pinta-ala on 39841 m². Kaavan mukainen rakennusoikeus on rakentamistehokkuuden $e=0.4$ mukaan 15936 m².

Rakennuspaikalle rakennettu nykyinen kerrosala on yhteensä 16935 m². Hankkeen yhteydessä puretaan 700 m² halli, jonka tilalle rakennetaan 1485 m² uusi halli. Paikalle on myönnetty rakennuslupa 2025-78 1353 m² varastohallille, jonka lupa haetaan rauetettavaksi. Uuden hallin myötä kerrosala lisääntyy 785 m²:llä, jolloin rakennuspaikalle on rakennettu yht. 17720 m².



Rakennuspaikan rakennusoikeus ylittyy hankkeen johdosta 1784 m²:llä eli kerrosalan ylitys on 11,2 % .
Poikkeamista haetaan asemakaavan rakennusoikeuden ylitykseen

Alueen naapureita on kuultu, eikä heillä ole huomautettavaa hankkeesta.

Alueella on vireillä asemakaavan muutos, joka on tulossa nähtäville ehdotuksena. Kaavaehdotuksessa alue on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi; rakennuspaikan koko kasvaa ja rakentamistehokkuusluku e on 0,60.

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

Asemakaavan mukaisen enimmäiskerrosalan ylitys voidaan tässä tapauksessa hyväksyä, koska vireillä oleva asemakaavan muutos tulee osoittamaan korttelialueelle lisää rakennusoikeutta, jolloin ylitys jää väliaikaiseksi.

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 asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden



ylittämiseen kiinteistölle 895-407-1-227 ja rakentamislupa 2025-78 raukeaa.

Voimassalo ja jatkotoimenpiteet
Poikkeamislupa on hyödynnettävä kahden (2) vuoden kuluessa poikkeamisluvan 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:

Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Merkittiin, että Senni Pirilä poistui kokouksesta esteellisenä tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi (hallintolaki 28.1 § kohta 4/palvelussuhde- ja toimeksiantosuhdejäävi) klo 18.34-18.40 ja puheenjohtajana toimi Lea Myllymäki.

Merkittiin, että pöytäkirja tämän asian osalta tarkastettiin kokouksessa.
