



Uusikaupunki

Poikkeamishakemus kiinteistölle 410-9-2

YMPLL 21.10.2025 § 112
3774/10.03.00.06/2025

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

Hakemus

Hakija



Rakennuspaikka

895-410-9-2

Rakennustoimenpide

Käyttötarkoituksen muutos/ Vapaa-ajan asunnon muuttaminen vakituiseksi asunnoksi

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 vanhan, olemassa olevan vapaa-ajan asuinrakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiseen pysyväksi asunnoksi.

Kiinteistön pinta-ala on 3400 m² ja sillä sijaitsee vapaa-ajan asuinrakennus 99 m², saunarakennus 19 m² sekä talousrakennus 42 m².

Alue kuuluu Kalannin alueen osayleiskaavan suunnittelualueeseen. Kalannin alueen osayleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 31.3.2025, mutta kaava ei ole vielä lainvoimainen. Kiinteistö on hyväksytyn yleiskaavan mukaista loma-asuntoaluetta (RA-1).



Rakennusoikeus yhtä loma-asuntoyksikköä kohden on 150 m², kuitenkin niin, että loma-asunnon kerrosala saa olla korkeintaan 100 m² ja saunarakennuksen 25 m². Rakennuspaikalle saa rakentaa myös 25 m² suuruisen vierasmajan sekä kaksi talousrakennusta.

Uudenkaupungin kaupunginhallitus on 13.2.2006 hyväksynyt kriteerit loma-asunnon muuttamiseksi pysyvään asumiskäyttöön. 12.6.2018 hyväksytyssä rakennusjärjestyksessä ehtoja on tarkennettu.

14 § Lomarakennuksen muuttaminen vakituiseksi asunnoksi

Lomarakennuksen käyttötarkoituksen muutos vaatii ensin poikkeamisluvan ja sen jälkeen rakennusluvan.

Lomarakennuksen muuttaminen vakituiseen asumiskäyttöön tulee poikkeamisluvassa täyttää seuraavat kriteerit:

- 1. Rakennuspaikan koon tulee olla vähintään 3000 m².*
- 2. Rakennuspaikalle tulee olla järjestettynä riittävä veden saanti ja jätevesien käsittely tulee toteuttaa rakennusjärjestyksessä esitetyllä tavalla.*
- 3. Poikkeamisluvan hakijan tulee esittää jätevesien käsittely- ja vesihuoltosuunnitelma poikkeamishakemuksen yhteydessä.*
- 4. Rakennuspaikalle on käytökelpoinen pääsytie, jota pitkin esim. palo-, pelastus- ja lieteautot pääsevät rakennuspaikalle, tai mahdollisuus tällaisen järjestämiseen, mistä otetaan ehto poikkeamislupa.*
- 5. Ranta-asemakaava-alueella käyttötarkoitusta ei muuteta ilman käyttötarkoituksen muutoksen mukaista ranta-asemakaavan muutosta.*
- 6. Saaressa, joihin ei ole tieyhteyttä, ei muuteta käyttötarkoitusta ilman ranta-asemakaavaa ja sen yhteydessä esitettyjä perusteita. Poikkeuksena voidaan käsitellä vanhoja kalastajatiloja.*
- 7. Vanhat asumispaikat, joissa on vielä rakennukset jäljellä, voidaan edellä esitetyistä määräyksistä huolimatta muuttaa riittävillä perusteilla pysyvään asumiseen tarkoitetuiksi.*
- 8. Alueilla, jotka ovat luonnonarvoiltaan herkkiä ja joille voidaan sijoittaa vain pienehköjä rakennuksia, ei käyttötarkoitusta muuteta.*
- 9. Alavilla alueilla, joilla on tulvan, sortuman tai vyörymän vaara, ei loma-asuntojen käyttötarkoitusta muuteta.*
- 10. Käyttötarkoitusta ei myöskään muuteta, mikäli on nähtävissä, että yhdyskuntarakenne merkittävästi hajoaa ja muodostuu taaja-asutusta.*
- 11. Pääperiaatteena on, että teiden rakentaminen tai veden saanti ja jätevesien käsittelyn/viemäröinnin järjestäminen ei saa aiheuttaa kaupungille kustannuksia.*



Poikkeamista haetaan loma-asunnon käyttötarkoituksen muutokselle pysyvään asumiseen ilman rakentamiseen oikeuttavaa kaavaa.

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 suojelamista koskevien tavoitteiden saavuttamista;
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Perustelu

Kiinteistölle on myönnetty poikkeamispäätös 20.11.1998 vanhan lomarakennuksen purkamiseksi ja uuden lomarakennuksen rakentamiseen. Rakennus on tuolloin suunniteltu vakituisen asumisen tarpeisiin, mutta kiinteistön pinta-ala ei täyttänyt silloisen rakennusjärjestyksen vaatimuksia rakennuspaikan vähimmäispinta-alaksi.

Voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukainen vähimmäispinta-ala täyttyy ja rakennuspaikka on maasto-olosuhteiltaan sopiva vakituisen asunnon paikaksi.

Kiinteistölle on olemassa oleva tieyhteys ja saman tien varrella on myös muita vakituisia asuntoja. Kiinteistöltä on n. 850 m yleiselle tielle (Lahti yhdystie 12363) ja n. 3 km Kalannin keskusta.

Alueella ei ole vesi- ja viemärijohtoverkostoa lähistöllä. Asemapiirroksen mukaan kiinteistöllä on oma kaivo.

Käyttötarkoituksen muutokseen tulee hakea erikseen rakennuslupa, jossa loma-asunto muutetaan pysyväksi asunnoksi.



Rakennuslupahakemuksen yhteydessä on esitettävä jätevesien käsittely- ja vesihuoltosuunnitelma. Teiden rakentaminen tai veden saanti ja jätevesien käsittely/viemäröinnin järjestäminen ei saa aiheuttaa kaupungille kustannuksia.

Esittelijä: Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellen

Päätösehdotus:

Ympäristö- ja lupalautakunta päättää myöntää poikkeamisen hakemuksen mukaiselle käyttötarkoituksen muutokselle kiinteistölle 895-410-9-2 edellytyksellä, että kiinteistön vesihuolto ja jätevesien käsittely pystytään järjestämään kiinteistöllä.

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:

Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.
