



Uusikaupunki

Poikkeamishakemus kiinteistölle 431-3-164

YMPLL 21.10.2025 § 113
3773/10.03.00.06/2025

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

Hakemus

Hakija



Rakennuspaikka
895-431-3-164

Rakennustoimenpide

Kahden olemassa olevan rakennuksen korjaaminen

Rakentamisrajoitukset

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

Hankkeen kuvaus

Hakija hakee poikkeamista kahden olemassa olevan vanhan rakennuksen korjaamiseksi. Rakennukset on tarkoitus korjata nykyisille paikoilleen, entisen kokoisina käyttäen nykyaikaisia rakennusmenetelmiä.

Kiinteistön 895-431-3-164 pinta-ala on 2,56 ha ja sillä sijaitsee hakemuksen mukaan saunamökki 30 m² ja lomarakennus 76 m².

Alueella on voimassa 3.10.2011 hyväksytty ranta-asemakaava. Hakemuksen kohteena oleva alue on ranta-asemakaavan mukaista venevalkama-alueita LV-1. Venevalkama-alueen kaavamääräyksen mukaan alueelle sallitaan yksi, yksikerroksinen kerrosaltaan enintään 40 m² suuruinen huoltorakennus. Kaavan mukainen venevalkama-alue, jota kaavamääräys koskee, sisältää myös osan viereisestä kiinteistöstä 895-431-3-151.

Poikkeamista haetaan olemassa olevien rakennusten korjaamiseksi kaavan mukaisella LV-1 alueella, jolle ei ole osoitettu



rakennusoikeutta saunarakennukselle eikä vapaa-ajan asuinrakennukselle.

Alueen naapureita on kuultu. Kuulemisen yhteydessä on saatu neljä muistutusta:

Muistuttaja 1 (895-431-3-147) esittää, että poikkeamisluvan myöntämiselle ei ole perusteita. Hakija hakee poikkeamislupaa korjata kaksi vanhaa rakennusta, sauna- ja lomarakennus. Kiinteistöllä ei ole olemassa korjattavia vanhoja rakennuksia. LV-1 alueen kiinteistöllä 895-431-3-164 ei ole ollut erillistä saunarakennusta, vaan hakemuksessa viitattu vanha rakennus on ollut muu huoltorakennus.

LV-alueella sijaitseva ainoa ”vanha” saunarakennus on kiinteistöllä 895-431-3-151. Saarella kesää viettäneet autotehtaan henkilöt ovat kertoneet, että muita saunarakennuksia ei ole ollut alueella.

Poikkeusluvan myöntäminen merkitsisi tosiasiallisesti merkittävää kaavamuutosta voimassa olevaan ranta-asemakaavaan, olemassa olevien luvattomien uudisrakennusten olemassaolon hyväksymistä, käyttötarkoituksen muuttumista ja sallitun rakennusoikeuden huomattavaa kasvua. Tämä ei olisi myöskään kiinteistönomistajien tasapuolista kohtelua.

Muistuttaja 2 (895-431-3-156) ensisijaisesti vastustaa poikkeamisluvan myöntämistä, mutta mikäli lupa myönnetään sen pitäisi koskea ainoastaan kiinteistöllä sijaitsevaa suurempaa rakennusta. Mökkirakennuksen perustukset on uusittu ja vanhat perusteet (pilarit) on poistettu kiinteistön omistajan toimesta 2024-2025. Mikäli lupa myönnetään, korjatun rakennuksen kuuluu olla ulkoasultaan ja rakennusosaltaan entisen kaltainen. Pienempi alkuperäinen rakennus oli kontti, joka toimi aikanaan loma-alueen yleisenä suihkutilana. Nykyinen kiinteistön omistaja poisti vanhan kontin ja korvasi sen uudella. Niin ollen alkuperäisen rakennuksen kunnostus ei liene mahdollista. Ehdotetun rakennuksen koko on noin 30m². Muilla alueella, olevan kaavan mukaan, saunarakennusten koko on rajoitettu 25m².

Muistuttaja 3 (895-431-3-161) puoltaa luvan myöntämistä. Alueella tehdyt rakennusten korjaukset ja alueen merkittävä siistiytyminen ovat tuoneet alueelle lisäarvoa. Lopputuloksena rakennusten määrä, koko tai sijainti ei tule muuttumaan aiemmasta.

Muistuttaja 4 (895-431-3-148) vastustaa poikkeamisluvan myöntämistä, koska kiinteistöllä ei ole rakennusoikeutta eikä aluetta



ole tarkoitettu loma-asuntokäyttöön. Alkuperäisesti kiinteistöllä ei ole ollut loma-asuntoa, vaan rakennus on ollut huoltorakennus.

Selvitykset

Hakemuksen kohteena oleva kiinteistö on muodostunut 12.12.2014 kiinteistörekisteriin merkityllä lohkomisella kiinteistöstä Kotoranta 895-431-3-26 ja osasta kiinteistöä 895-431-3-81.

Kiinteistö Kotoranta 3-26 on lohkottu 28.12.1957 kiinteistörekisteriin merkityllä toimituksella. Lohkomiskartalla on Kotorannan alueelle piirretty rakennus, joka sijaitsee hakemuksen liitteenä olevassa asemapiirroksessa olevan isomman rakennuksen paikalla.

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

Kaavoituksessa ja sitä koskevassa oikeuskäytännössä ranta-alueiden maanomistajien tasapuolisen kohtelun varmistamiseksi on vakiintunut ns. *emäkiinteistötarkastelu*. Aaholmin alueelle laaditun ranta-asemakaavan muutoksen yhteydessä on tehty emäkiinteistötarkastelu, jonka lopputuloksena alueelle on ollut mahdollista osoittaa enintään 6 omarantaista lomarakennuspaikkaa.

Kaavassa on osoitettu 6 lomarakennuspaikkaa ja hakemuksen kohteena oleva alue on osoitettu venevalkama-alueeksi, koska kiinteistöille kuuluva, mitoituksen antama enimmäismäärä lomarakennuspaikkoja oli jo käytetty.



Poikkeamisen edellytyksenä on, että poikkeaminen mm. *ei saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle*. Tähän edellytykseen sisältyy ajatus, että poikkeamisella ei voi sallia sellaista, mikä ei ole mahdollista kaavalla. Koska ranta-asemakaavan emäkiinteistötarkastelulla todettu enimmäisrakennusoikeus on jo käytetty, ei poikkeamisen myöntämiselle ole perustetta. Tätä ei voida kompensoida millään poikkeamisluvan myöntämistä mahdollisesti puoltavalla perusteella.

Se, että alue on jo vanhastaan rakentunut, ei ole ratkaisevaa, koska ranta-asemakaavan pohjakartalta ja selostuksesta ilmenee, että koko alueella on ollut 10 pientä lomamökkiä ja 2 isompaa loma-asuntoa. Kaavoituksen yhteydessä on tehty tietoinen ratkaisu siitä, mitkä rakennuspaikat säilytetään ja mistä luovutaan.

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että hakemus ei täytä Akl 57 §:n mukaisia poikkeamisen edellytyksiä.

Esittelijä:

Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellen

Päätösehdotus:

Ympäristö- ja lupalautakunta päättää, että hakemuksen mukaista poikkeamista kiinteistölle 895-431-3-164 ei myönnetä.

Voimassaolo ja jatkotoimenpiteet

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

Hakijan on suoritettava hyväksytyn taksan mukainen tarkastus- ja valvontamaksu 325,00 €.

Valitusosoitus

Tähän päätökseen voidaan hakea muutosta kirjallisella valituksella Turun hallinto-oikeudelta (valitusosoitus liitteenä).

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.
