



Uusikaupunki

Poikkeamishakemus kiinteistölle 477-3-65

YMPLL 16.12.2025 § 133
3901/10.03.00.06/2025

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

Hakemus

Hakija



Rakennuspaikka
895-477-3-65

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 olemassa olevan lomarakennuksen 69
m² käyttötarkoituksen muuttamiseen pysyväksi asunnoksi.

Kiinteistön pinta-ala on 5,52 ha ja sillä sijaitsee lomarakennus 86 m²,
sauna- ja varastorakennus 50 m².

Alueella on voimassa Uudenkaupungin yleiskaava, joka on
vahvistettu 25.8.1994. Alue on yleiskaavan mukaista maa- ja
metsätalousvaltaista aluetta, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta tai
ympäristöarvoja (MU). Alueelle voidaan sijoittaa ulkoilupolkuja,
alueen maisemaa tulee hoitaa niin, että ympäristön arvot säilyvät.



Uudenkaupungin rakennusjärjestyksen 14 § mukaiset edellytykset lomarakennuksen muuttamiselle vakituisesksi asuinrakennukseksi:

Lomarakennuksen käyttötarkoituksen muutos vaatii ensin poikkeamisluvan ja sen jälkeen rakennusluvan.

Lomarakennuksen muuttaminen vakituisen 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 kalastajajonoja.*
7. *Vanhat asumispaikat, joissa on vielä rakennukset jäljellä, voidaan edellä esitetyistä määräyksistä huolimatta muuttaa riittäväillä perusteilla pysyvään asumiseen tarkoitetuksi.*
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/viemäroinnin järjestäminen ei saa aiheuttaa kaupungille kustannuksia.*

Poikkeamista haetaan vapaa-ajan 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 suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista;
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Perustelu

Lounais-Suomen ympäristökeskus on myöntänyt poikkeamispäätöksen (Dnro 0295L1222-214/ 19.12.1995) lomiasunnon rakentamiselle. Päätöksen perustelun mukaan rakentaminen ei tuota huomattavaa haittaa kaavoituksen toteuttamiselle eikä asutuksen muutenkaan järjestämiselle.

Rakennuspaikalle on rakennettu 29.8.1997 myönnetyn rakennusluvan perusteella kerrosalaltaan 69 m² lomarakennus.

Kiinteistöllä on vesiosuuskunnan vesiliittymä ja jätevedet johdetaan 5,5 m³ umpisäiliöön.

Rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie. Kiinteistön rajalle johtaa 7 m leveä tieoikeus.

Rakennuspaikka sijaitsee n. 8 m merenpinnasta, joten sen korkeusasema täyttää rakennusjärjestyksen vaatimukset.

Kiinteistö rajoittuu Selkämeren kansallispuistoon kuuluvaan Liesluodon suojelualueeseen, rannan edustalla oleva vesialue kuuluu Natura2000-alueeseen Uudenkaupungin saaristo.

Poikkeamisesta on pyydetty ELY-keskuksen lausunto. Varsinais-Suomen ELY-keskus ei ole antanut asiasta lausuntoa, mutta toteaa, että käyttötarkoituksen muutosta olisi asianmukaisempaa tarkastella asemakaavoituksen kautta. Luonnonsuojelun osalta ELY-keskus katsoo, että käyttötarkoituksen muutoksella ei ole vaikutuksia alueella mahdollisesti esiintyviin luontoarvoihin.

Kiinteistöltä on n. 3 km Lyökintielle (Lyökki yhdystie 12494), josta on yhteys Uudenkaupungin keskustaan ja Pyhämaantielle (yhdystie 1973).



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

Kiinteistö on vähäpuustoista kalliomaata ja maisemallisesti herkkä ihmistoiminnan vaikutuksille. Ympärivuotinen asuminen ei saa heikentää olemassa olevan luonnonmukaisen ympäristön ja kiinteistöllä olevan puuston säilymisedellytyksiä. Alueella tapahtuvassa rakentamisessa on vältettävä louhimista.

Käyttötarkoituksen muutokseen tulee hakea erikseen rakentamislupa.

Esittelijä: Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellen

Päätösehdotus:

Ympäristö- ja lupalautakunta päättää myöntää hakemuksen mukaisen poikkeamisen kiinteistölle 895-477-3-65.

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.

Merkittiin, että rakennustarkastaja Mika Pihlajaniemen ollessa poissa Leena Arvela-Hellén toimi asian esittelijänä.