



Poikkeamishakemus kiinteistölle 472-4-16

YMPLL 16.12.2025 § 134
3904/10.03.00.06/2025

Valmistelija: Kaupungingeodeetti Leena Viljanen
etunimi.sukunimi(ät)uusikaupunki.fi

Hakemus

Hakija



Rakennuspaikka
895-472-4-16

Rakennustoimenpide

1 ½ -kerroksisen vapaa-ajan asuinrakennuksen laajentaminen 2-kerroksiseksi.

Rakentamisrajoitukset

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

Hankkeen kuvaus

Kiinteistölle on haettu poikkeuslupaa aikaisemmin 15.04.2025 § 49. Ympäristö- ja lupalautakunta myönsi hakemuksen mukaisen poikkeamisen rakennuksen laajentamiseen/korjaamiseen kiinteistölle 895-472-4-16.

Kyseessä oli poikkeuslupa kiinteistöllä sijaitsevan 1 ½-kerroksisen vapaa-ajan asuinrakennuksen laajentamiseksi siten, että rakennuksesta tulee 2-kerroksinen. Rakennuksen nykyinen kerrosala on 89 kem² ja laajennus 64,5 kem².

Kiinteistö 895-472-4-16 muodostaa yhdessä kiinteistön 895-472-4-94 kanssa ranta-asemakaavan mukaisen asuinrakennuspaikan. Kiinteistöt kuuluvat samalle omistajalle. Kohteena olevien kiinteistöjen pinta-alat ovat 0,17 ha ja 0,839 ha. Rakennuspaikalla on ennestään oleva asuinrakennus 142 kem² ja talousrakennus 32



kem². Hakemuksen kohteena oleva rakennus sijaitsee kiinteistön 895-472-4-16 alueella.

Laajennettava rakennus on rakennettu 1900-luvun puolivälissä ja se on Uudenkaupungin täydennysinventoinnissa (v.2009) arvotettu ympäristöllisesti ja maisemallisesti arvokkaaksi.

Alueella on 13.6.2022 hyväksytty ranta-asemakaava.

Rakennuspaikan kaavamääräys on AO-1 Erillispientalojen korttelialue, kerrosluku 1 1/2:

Rakennuspaikalla saa laajentaa ja korjata olemassa olevia kahta loma-asuntoa. Rakennuspaikan kokonais-/enimmäisrakennusoikeus on 300 k-m². Rakennusoikeus voidaan jakaa näiden kahden rakennuksen kesken. Yhden rakennuksen enimmäiskerrosala on 160 k-m². Kerrosalan estämättä saa lisäksi rakentaa yhden autotalli-/varistorakennuksen, jonka kerrosala on enintään 30 k-m².

Mikäli rakennus tai rakennukset puretaan, saa tontille rakentaa yhden asuinrakennuksen, yhden saunarakennuksen, yhden vierasmajan sekä enintään kolme talousrakennusta.

Asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 200 k-m², saunarakennuksen enintään 25 k-m² ja vierasmajan enintään 25 k-m². Kaikkien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala ei saa ylittää tontin kokonaisrakennusoikeutta 300 k-m². Kaikki rakennukset tulee sijoittaa rakennusallalla.

Rakennuspaikalla olleista vapaa-ajan asunnoista toiselle on myönnetty rakennuslupa sen laajentamiseen ja muuttamiseen asuinrakennukseksi v. 2023 (rakennuslupa 30.6.2023, 895-2005-363). Rakennustöiden alettua huomattiin, että rakenteet olivat niin lahoja, että korjaus ei ollut järkevää. Rakenteet purettiin ja uudisrakennus rakennettiin samanlaisena kuin vanha rakennus, hyödyntäen vanhaa perustusta (rakennuslupa 13.12.2023, 895-2023-839).

Poikkeusluvassa 15.04.2025 on todettu, että nyt tarkoituksena on toisen vapaa-ajan asuinrakennuksen korjaaminen ja laajentaminen niiltä osin kuin se on mahdollista ja järkevää. Mikäli rakennus osoittautuu niin huonokuntoiseksi, että sen korjaaminen on verrattavissa uudisrakentamiseen, haetaan myös tähän poikkeamista.

Rakennukseen on laadittu suunnitelmia ja sitä on tutkittu. Rakennustarkastaja on käynyt paikanpäällä ja todennut, että korjaus- ja laajentamissuunnitelmat ovat verrattavissa uudisrakentamiseen eli poikkeuslupaa tulee hakea.



Poikkeamista haetaan kaavan kerrosluvusta ja kaavamääräyksen soveltamisesta. Poikkeamista haetaan siitä, että korjaaminen ja laajentaminen voidaan tässä tapauksessa tulkita myös uudisrakentamisena kaavamääräyksestä poiketen.

Alueen naapureita on kuultu. Naapurikiinteistön omistajat ovat esittäneet näkemyksensä, että loma-asunnon sijainti säilyisi ennallaan eikä rakennuksen korkeus muuttuisi olennaisesti nykyisestä.

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

Ranta-asemakaavan valmisteluasiakirjojen perusteella kaavan tarkoituksena on ensisijaisesti säilyttää vanhat vapaa-ajan asuinrakennukset. Tähän on pyritty myös toteuttamalla vuonna 2024 rannassa oleva rakennus samanlaisena kuin se ennestään oli.

Kaavamääräyksen lähtökohtana on vahvistaa olemassa oleva tilanne eli tontille sallitaan kaksi vapaa-ajan asuinrakennusta.

Vapaa-ajan asunnon laajentaminen 2-kerroksiseksi ei aiheuta haittaa kaavan toteutumiselle. Rannan puolella on puustoa, joka on kaavamääräystenkin mukaan säilytettävä. Rakennuspaikan enimmäisrakennusoikeus ei ylity.

Rakennukseen on laadittu suunnitelmia ja sitä on tutkittu. Suunnitelmien perusteella rakennustarkastaja on todennut, että korjaus- ja laajentamissuunnitelmat ovat verrattavissa uudisrakentamiseen. Rakennus on syytä korjata, mutta ennen



korjaustöitä tulee olla varmennettuna vielä, että uudisrakentamiseen verrattavat toimenpiteet ovat sallittuja. Esitetyissä suunnitelmissa rakennuksen ulkonäkö ja käytettävyys parenevät.

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että hakemus täyttää RakL 57§ ja AKL 58 §:n 1 mom. mukaiset poikkeamisen edellytykset.

Esittelijä: Rakennustarkastaja Mika Pihlajaniemi

Päätösehdotus:

Ympäristö- ja lupalautakunta päättää myöntää hakemuksen mukaisen poikkeamisen rakennuksen laajentamiseen/korjaamiseen, joka on verrattavissa uudisrakentamiseen, kiinteistölle 895-472-4-16.

Voimassaolo ja jatkotoimenpiteet

Poikkeamislupa on hyödynnettävä kahden (2) vuoden kuluessa poikkeamisluvan lainvoimaiseksi tulosta. 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.

Merkittiin, että Leena Arvela-Hellén poistui kokouksesta päätöksenteon ajaksi klo 18.20-18.24 hallintolain 28.1 § 1 kohdassa tarkoitetun osallisuusjäävin perusteella.

Merkittiin, että Lea Myllymäki poistui kokouksesta klo 18.28.