



Uusikaupunki

Poikkeamishakemus kiinteistölle 472-7-5

YMPLL 16.12.2025 § 131
3877/10.03.00.06/2025

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

Hakemus

Hakija



Rakennuspaikka

895-472-7-5

Rakennustoimenpide

Asuinrakennuksen laajentaminen

Rakentamisrajoitukset

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

Hankkeen kuvaus

Hakija hakee poikkeamista asuinrakennuksen laajentamiseen kiinteistöllä 895-472-7-5.

Rakennuspaikan pinta-ala on 2,34 ha ja sille on tällä hetkellä rakennettu asuinrakennus 256 m², vanha asuinrakennus (sr) n. 90 m², navetta 120 m², sauna 29 m² ja varistorakennus 45 m².

Alueella on voimassa Tammio- Kairan ranta-asemakaava, joka on vahvistettu 27.5.2013). Kiinteistö on erillispientalojen korttelialuetta, jolla ympäristö säilytetään (AO/s).

Vanhat asuin- ja talousrakennukset muodostavat yhdessä rakennushistoriallisesti ja ympäristöllisesti arvokkaan kokonaisuuden. Uudisrakentamisen ja peruskorjauksen tulee mittasuhteiltaan, tyyliltään ja materiaaleiltaan sopeutua alueen maisemakuvaan ja perinteiseen rakennuskantaan. Merkinnän t



osoittamalle alueelle saa sijoittaa enintään kolme talousrakennusta. Säilytettäväksi tarkoitetut rakennukset on osoitettu kohdemerkinnällä sr-1.

Vanhoille rakennuksille osoitettu rakennusoikeus on yhteensä 235 m² ja uudelle asuinrakennukselle varattu rakennusoikeus on 225 m², saunan rakennusoikeus 30 m² ja venevajan 40 m². Kaavamääräysten kerrosluku on 1 u2/3.

Asuinrakennukselle 225 m² on myönnetty poikkeaminen 17.12.2024 § 131 (lupa 895-2024-364).

Poikkeamista haetaan ranta-asemakaavassa asuinrakennukselle varatun enimmäiskerrosalan 225 m² ylittämiseen.

Hakija on pyytänyt rakennusoikeuden (38 m²) siirtämistä ranta-asemakaavan t+sr-1 rakennusosalta asuinrakennuksen rakennusosalalle, jotta asuinrakennusta voidaan laajentaa. Laajentamisella rakennetaan 2 huonetta asuinrakennuksen 2. kerrokseen, julkisivumuutoksia ei tehdä.

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

Kaavan rakennuspaikalle (AO-s) sallima kerrosala muodostuu rakennusaloittain seuraavasti:

t+sr-1	235 m ²
ar	225 m ²



s	30 m ²
v	40 m ²
yht.	530 m ²

Rakennuspaikan rakennusoikeutta on käytetty yhteensä 540 m² (t+ sr-1 rakennusalalla 239 m², venevajan rakennusalalla 45 m², asuinrakennuksen ja saunan rakennuspaikalla 256 m²). Käytäntö on ollut, että sr rakennusten kerrosalaa ei lasketa mukaan rakennusoikeuteen. Joten tällöin kaavan mukaista rakennusoikeutta on käytössä vielä 80 m².

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että hakemus täyttää Akl 57 §:n mukaiset poikkeamisen edellytykset. Asuinrakennuksen enimmäiskerrosalan ylitykseen tarvittava 38 m² voidaan tässä tapauksessa siirtää talousrakennusten ja suojeltavan rakennuksen käyttämättömältä kerrosalalta ja asemakaavan mukainen kokonaiskerrosala ei ylitä.

Esittelijä: Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellen

Päätösehdotus:

Ympäristö- ja lupalautakunta päättää myöntää hakemuksen mukaisen poikkeamisen asuinrakennuksen laajentamiseksi kiinteistölle 895-472-7-2.

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.



Uusikaupunki