



Lausunto Turun hallinto-oikeudelle / Valitus poikkeamispäätöksestä 21.10.2025 § 113 (kiinteistö 431-3-164)

YMPL 20.01.2026 § 10
3773/10.03.00.06/2025

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

Ympäristö- ja lupalautakunta on 21.10.2025 § 113 tekemällään päätöksellä hylännyt [REDACTED] lupahakemuksen (hallintolain 51 §:n mukainen kirjoitusvirheen korjaus 21.1.2026) poikkeamislupahakemuksen kahden kiinteistöllä 895-431-3-164 sijaitsevan rakennuksen kunnostamiseksi.

Luvanhakija on valittanut määräajassa päätöksestä Turun hallinto-oikeudelle, joka on pyytänyt valituksen johdosta ympäristö- ja lupalautakuntaa 28.1.2026 mennessä

- 1) antamaan lausunnon, jossa viranomainen
 - antaa selostuksen asiasta
 - vastaa valituksessa esitettyihin vaatimuksiin ja niiden perusteluihin sekä
 - lausuu esitetystä selvityksestä
- 2) toimittamaan asiakirjoihin
 - lupahakemuksen liitteineen
 - virallisesti oikeaksi todistetun otteen alueella voimassa olevasta kaavasta vahvistamis- / hyväksymismerkintöineen
 - kaavamääräykset
 - ajan tasalla olevan rakennuslupa- ja poikkeuslupatilannekartan alueelta
 - kartan, johon on merkitty rakennuspaikka ja valittajan omistamat tai hallitsevat kiinteistöt - muut asian käsittelyssä kertyneet tai siihen liittyvät asiakirjat
- 3) luetteloimaan toimittamansa asiakirjat. Luettelossa on arkistointivastuun määrittelemiseksi selkeästi kerrottava, mitkä asiakirjoista ovat olleet viranomaisen käytössä, kun se on tehnyt valituksenalaisen päätöksen. Näistä on erotettava asiakirjat, jotka viranomainen on laatinut tai hankkinut yksinomaan tätä oikeudenkäyntiä varten.



Ehdotus annettavaksi lausunnoksi

Ympäristö- ja lupalautakunta liittää oheen pyydetty asiakirjat ja ilmoittaa lausuntonaan seuraavaa.

Toimivallasta

Uudenkaupungin kaupungin hallintosäännön 39 §:n mukaan ympäristö- ja lupalautakunnalla on muun muassa toimivalta myöntää rakentamislain 57 ja 58 §:ssä tarkoitetut poikkeamiset. Hallintosäännön kirjauksella tarkoitetaan myös toimivaltaa olla myöntämättä poikkeamista.

Selostus rakennushankkeesta ja kaavatilanteesta

Kyseessä on Aaholmin saarella sijaitseva kiinteistö. Saari kokonaisuudessaan on ollut Uudenkaupungin autotehtaan henkilöstön virkistyskäytössä ja siellä on sijainnut loma-asuntokäytössä olleita rakennuksia. Kaupungilla ei ole tiedossa saaren rakennusten alkuperäistä lupahistoriaa. Rakennusvalvonta on selvittänyt arkistosta mahdollisia aikaisempia rakennuslupia, mutta 1950-luvulta ei ole löytynyt lupapäätöksiä tai muitakaan asiakirjoja, jotka osoittaisivat alkuperäiset rakennusten käyttötarkoitukset. Autotehtaan omistusaikana laadittujen suunnitelmien mukaan kyse on huoltorakennuksesta ja talousrakennuksesta riippumatta siitä missä käytössä ne ovat olleet.

Aaholmin saareen on laadittu ranta-asemakaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 3.10.2011. Kaavamuutoksessa autotehtaan omistama lomakylä muutettiin pääosin omarantaisiksi lomarakennuspaikoiksi. Yleiskaavan mukaisen mitoituksen perusteella alueelle sai 6 lomarakennuspaikkaa. Kaavamuutoksen aikana saari liitettiin osaksi mannerta sillalla.

Lomarakennuspaikkojen lisäksi kaavaan osoitettiin LV-1 alue eli venevalkama-alue. LV-1 alueella on rakennusoikeutta yhteensä yhdelle yksikerroksiselle 40 m² huoltorakennukselle. Alue muodostuu kiinteistöistä 895-431-3-151 ja 895-431-3-164. Alueella on lisäksi laiturirasite 2013-K27325. Koko LV-1 alueella oli neljä olemassa olevaa rakennusta, joista sauna ja alueen valvojan rakennus sijaitsevat nyt poikkeusluvan kohteena olevan kiinteistön 895-431-3-164 puolella ja toinen suurempi saunarakennus sijaitsee kiinteistön 895-431-3-151 puolella.



Kiinteistöllä sijainneiden saunan ja valvojan rakennuksen purku ja korjaustyöt oli aloitettu jo loppuvuonna 2023 luvatta, minkä takia rakennusvalvonta on keskeyttänyt rakennustyöt ensin marraskuussa 2024 sekä vielä uudelleen kesäkuussa 2025.

Lisäksi ympäristö- ja lupalautakunta on velvoittanut sakon uhalla kiinteistön omistajan 31.12.2025 mennessä purkamaan ja poistamaan kiinteistöltä uuden luvatta rakennetun saunarakennuksen sekä huoltorakennuksen ja sen alle rakennetut luvattomat perustukset. Lautakunnan päätöksestä on valitettu hallinto-oikeudelle.

Kiinteistön omistaja on hakenut myös rakennuslupaa rakennusten kunnostamiseksi, mutta lupahakemus on hylätty kaavan vastaisena. Hakijalle on todettu, että nykyisen kaavan mukaan rakennuslupaa ei voida myöntää. Rakennusvalvonta on ohjannut kiinteistön omistajaa hakemaan poikkeamispäätöstä ranta-asemakaavasta, jolloin rakennusluvan myöntäminen olisi mahdollista, mutta varmuutta poikkeusluvan läpimenemiselle ei annettu. Toiseksi hakijaa on ohjeistettu laadittamaan kaavamuuotos, mutta senkään läpimenosta ei ole annettu takeita.

Poikkeamishakemuksesta

Kiinteistön omistaja on hakenut poikkeamista ranta-asemakaavan määräyksistä kiinteistöllä olleiden rakennusten kunnostamiseksi. Hakemus on tullut vireille 17.09.2025. Hakemuksesta on kuultu naapurit, jotka pääosin vastustavat hakemusta.

Hakija on hakenut poikkeuslupaa korjata kaksi vanhaa rakennusta.

Hakemuksessa hän on todennut, että saunarakennus ja lomarakennus, jotka ovat olleet samalla paikalla vuosikymmeniä, halutaan korjata samoille paikoille samankokoisina.

Alueella on olemassa kaava ja alueella ei ole kaavanmukaista rakennusoikeutta loma-asunnoille.

Poikkeamista haetaan nykyisten rakennusten korjaamiseksi käyttäen nykyaikaisia rakennusmenetelmiä.

Paikalle on tehty katselmuksia ja niissä on todettu jo, että aloitettu rakentaminen ei ole korjausrakentamista, vaan uudisrakentamista. Pienempi talousrakennus on purettu tai ainakin poistettu alueelta ja tilalle on tuotu uusi saunarakennus. Vanha huoltorakennus on poistettu alkuperäiseltä paikaltaan ja siirretty eri paikkaan.

Myös lautakunnan näkemyksen mukaan kyse ei ole vanhojen rakennusten kunnostamisesta vaan kokonaan uusien rakennusten rakentamisesta.



Alueelle laaditussa kaavassa on yleiskaavan mitoituksen mukaan osoitettu 6 loma-asuntopaikkaa sekä LV-1 alue eli venevalkama-alue. Kaavan mukaan tälle alueelle sallitaan yksi yksikerroksinen kerrosalaltaan 40 m² suuruinen huoltorakennus.

Ei ole mitenkään mahdollista poikkeusluvalla käsitellä näin suurta rakennusoikeuden ylitystä ja käyttötarkoituksen muutosta, mitä hakemuksessa on esitetty. Ottaen vielä huomioon, että toisella kiinteistöllä, joka sijaitsee myös tällä LV-1 alueella, on olemassa oleva n. 140 m² saunarakennus.

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.

Lainsäädännöstä ja päätöksen perusteluista

”Rakentamislain 57 §:n 1 ja 2 momentin mukaan 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. Edellä säädetty ei kuitenkaan koske kelpoisuusvaatimuksia, tonttijakoa, maisematyöluvan tarvetta ja edellytyksiä eikä 46 §:n 1 momentin 2 kohdassa säädettyjä asemakaavan laatimista koskevia sijoittamisen edellytyksiä suunnittelutarvealueella. Poikkeamisluvan voi myöntää muista sijoittamisen edellytyksistä suunnittelutarvealueella. Edellä 1 momentissa tarkoitettua lupaa 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.”

Lautakunta on katsonut, että laissa mainitut edellytykset eivät täyty, koska ranta-asetmakaava on lähiaikoina hyväksytty, eivätkä olosuhteet alueella ole muuttuneet, minkä vuoksi hankkeen hyväksyminen aiheuttaisi haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Laki asettaa rajat poikkeamisen myöntämiselle. Luvanhakijalla ei myöskään ole subjektiivista oikeutta saada myönteistä päätöstä hakemukseensa, vaan kaupungilla on aina harkintaoikeus sen suhteen, voidaanko poikkeaminen myöntää.

Valitusperusteista

Muutoksenhakija katsoo, että rakennuksen kunnostaminen ei edellytä lainkaan rakennuslupaa.

Rakennuslupan tarpeen arvioi rakennusvalvontaviranomainen, jona toimii ympäristö- ja lupalautakunta. Rakennusten kunnostukselle on aikaisemmin haettu rakennuslupaa, jonka yhteydessä rakennusvalvontaviranomainen on arvioinut luvantarpeen.

Ympäristö- ja lupalautakunnan 11.3.2025 § 34 tekemän päätöksen perustelujen mukaan

”Kiinteistön omistaja hakee lupaa rakennusten korjaus- ja muutostöihin. Hanketta ei voida pitää korjaus- ja muutostyönä, vaan hanketta on käsiteltävä uudelleenrakentamishankkeena. Arviointiperusteena pidetään toimenpiteen laatua, laajuutta sekä arvoa ja kun rakennuksen käyttöikä lisätään uutta rakennusta vastaavaksi, on hanketta pidettävä rakennuksen uudelleen rakentamiseen verrattavana korjaus- ja muutostyönä. Ranta asemakaava ei salli rakennusten uudelleenrakentamista vaan ainoastaan 40 m² huoltorakennuksen rakentamisen. Rakennushanke on ranta-asetmakaavan vastainen, joten rakennuslupaa ei tule myöntää.”

Lautakunta on suoritettuaan katselmuksen paikalla hylännyt hanketta koskevan hakemuksen.

Lautakunta on edelleen samaa mieltä ja katsoo, että kyse on rakennusten uudelleen rakentamisesta eikä vanhojen rakennusten kunnostamisesta. Tästä syystä rakentaminen edellyttää rakentamislupaa. Rakentamislupaa ei voida myöntää



kaavanvastaisesti. Hanke tarvitsee joko poikkeusta ranta-
asemakaavasta tai ranta-asemakaavamuutoksen.

Muutoksenhakija moittii myös rakennusvalvonnan puutteellista ohjausta ja neuvontaa. Tältä osin lautakunta viittaa rakennustarkastajan muutoksenhakijan asiamiehelle antamaan 17.10.2025 päivättyyn kirjalliseen selvitykseen, jossa selostetaan rakentamista koskevien lainsäännösten sisältöä ja myös kiistetään hallintolain säännösten vastainen toiminta.

Virkamiesten kiinteistöllä suorittamien katselmusten osalta lautakunta viittaa maankäyttö- ja rakennuslain 183 §:n 1 momentin sekä rakentamislain 148 §:n 1 momentin säännöksiin, joiden mukaan tarkastus rakennuspaikalla voidaan suorittaa myös siten, ettei siitä ilmoiteta etukäteen kiinteistön omistajalle. Myös hallintolain 39 § mahdollistaa tämän tietyin edellytyksin.

Katselmuspyynnöstä ja suullisesta käsittelystä

Lautakunta katsoo, että katselmuksen suorittaminen kiinteistöllä sekä suullinen käsittely on tarpeetonta, koska kaikki asian ratkaisemiseksi tarvittavat seikat ilmenevät asiakirjamateriaalista.

Oikeudenkäyntikuluista

Oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 95 §:n mukaan oikeudenkäynnin osapuoli on velvollinen korvaamaan toisen osapuolen oikeudenkäyntikulut kokonaan tai osaksi, jos erityisesti asiassa annettu ratkaisu huomioon ottaen on kohtuutonta, että tämä joutuu itse vastaamaan oikeudenkäyntikuluistaan.

Korvausvelvollisuuden kohtuullisuutta arvioitaessa voidaan lisäksi ottaa huomioon asian oikeudellinen epäselvyys, osapuolten toiminta ja asian merkitys asianosaiselle.

Lautakunta ei vaadi asiassa oikeudenkäyntikulujen korvausta ja katsoo, että ei ole kohtuutonta, että myös valittaja joutuu itse vastaamaan omista oikeudenkäyntikuluistaan. Tästä syystä valittajan vaatimus oikeudenkäyntikulujen korvaamisesta tulee hylätä.

Lopuksi

Ympäristö- ja lupalautakunta vaatii, että [REDACTED] valitus hylätään kokonaisuudessaan kaikkien vaatimusten osalta edellä esitetyin perustein.



Uusikaupunki

Esittelijä: Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellen

Päätösehdotus: Ympäristö- ja lupalautakunta päättää antaa Turun hallinto-oikeudelle edellä olevan ehdotuksen mukaisen lausunnon.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.
