



Uusikaupunki

Poikkeamishakemus kiinteistölle 477-1-93

YMPLL 10.03.2026 § 31
4061/10.03.00.06/2026

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

Hakemus

Hakija



Rakennuspaikka
895-477-1-93-M602

Rakennustoimenpide

Vapaa-ajan asuinrakennuksen rakentaminen

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 vapaa-ajan asuinrakennuksen rakentamiseen kiinteistöstä 895-477-1-93 hankitulle n. 7300 m² määräalalle, määräalatunnus 895-477-1-93-M602. Tarkoitus on rakentaa kerrosalaltaan 120 m² yksikerroksinen vapaa-ajan asunto sekä siihen liittyviä talousrakennuksia.

Alueella on voimassa 25.8.1994 hyväksytty yleiskaava. Alue on yleiskaavan mukaista maa- ja metsätalousaluetta (M). Yleiskaavassa alueelle vahvistettu loma-asutuksen mitoitusperuste on: 4 las/rantakm tai 1 las/3 ha maa-aluetta, tai 1 las/3 ha vesialuetta, jolloin pienempi luku on tilan enimmäisrakennusoikeus. Rantaviivasta vähintään 60 % tulee jättää vapaaksi. Hakija on teettänyt kiinteistöstä emätilaselvityksen ja mitoituslaskelman, jonka perusteella kiinteistöllä 895-477-1-93 on



käyttämättä rakennusoikeutta 0,8 lay. Määräalan kauppakirjassa on sovittu, että määräala saa kantatilalla olevan rantarakennusoikeuden.

Määräalan läheisyydessä on yleiskaavassa merkitty suojelukohde: Muinaismuistoalue SM, Lupanvuori, ryssänuunit. Rakennuspaikan edustalla oleva vesialue kuuluu Natura2000-alueeseen.

Rakentamista ohjataan Uudenkaupungin rakennusjärjestyksellä.

Uudenkaupungin rakennusjärjestyksen mukaisesti rantaan rajoittuvalla lomarakennuspaikan rakennusoikeus on 150–200 m² ja rakennuspaikalla saa olla enintään

- yksiasuntainen loma-asunto, jonka kerrosala saa olla enintään 150 m²
- yksi saunarakennus, jonka kerrosala- enintään 25 m²
- yksi vierasmaja, jonka kerrosala enintään 25 m²
- kolme talousrakennusta, joiden pinta-alat sisältyvät kokonaiskerrosalaan
- kerrosten lukumäärä enintään yksi.

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.

Lupahakemuksesta on pyydetty rakentamislain 67 § mukaisesti lausunto Lupa- ja valvontavirastolta (Natura-alue) ja Turun kaupunginmuseolta (muinaismuistoalue).



Lupa- ja valvontavirasto on lausunnossaan todennut, ettei rakennuspaikalla ole tiedossa erityisiä luontoarvoja. Rakennuspaikan edustalla Natura-alueen suojelun perusteena olevia luontoarvoja ei saa merkittävästi heikentää ja esim. mahdollista ruoppausta varten on tehtävä luonnonsuojelulain 35 § mukainen Natura-vaikutusten arviointi.

Mitoituksen osalta lausunnossa esitetään harkittavaksi vaikuttaako viereinen Natura-alue mitoitusta alentavasti.

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo on lausunnossaan todennut rakennuspaikan sijaitsevan alueella, jossa on useita muinaismuistolain (295/1963) suojaamia kiinteitä muinaisjäännöksiä, ryssänuuneja. Tällä hetkellä kohteita on rekisteröity 16 kpl, mutta on mahdollista, että alueella sijaitsee vielä tunnistamattomia kiviunirakenteita. Vastuumuseo ei puolla poikkeamislupaa. Hakemuksessa osoitettu tieyhteys sijoittuu muinaisjäännösalueelle, joten tieyhteydelle tulee osoittaa uusi linjaus riittävän etäälle kiviuneista. Lisäksi on varmistuttava, ettei rakennuspaikalla tai sen välittömässä läheisyydessä sijaitse ennestään tunnistamattomia kiviunijäännöksiä.

Perustelu

Emätilaselvityksen mukaan kiinteistöllä 895-477-1-93 on jäljellä yksi rakentamaton rantarakennuspaikka. Kaikille muille emätilasta muodostuneille kiinteistöille on jo rakennettu, joten epäselvyyttä ei ole siitä, mille kiinteistölle jäljellä oleva rantarakennusoikeus kuuluu.

Rakennuspaikka sijoittuu olemassa olevan rakennuspaikan viereen, joka säästää vapaata rantaviivaa mahdollisimman hyvin. Vapaata yhtenäistä rantaviivaa jää kantakiinteistön alueelle yli 900 m.

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

Rakennuspaikka sijoittuu alueelle, jossa on muinaismuistolain suojaamia muinaisjäännöksiä. Hakemuksen asemapiirroksessa osoitettu tielinjaus kulkee muinaisjäännöksen alueella. Tieyhteys tulee suunnitella uudelleen ja sen tulee sijoittua riittävän etäälle kiviuneista. Rakennuksen osalta on erikseen selvitettävä rakentamisluvan yhteydessä, ettei rakennus sijoitu kiviunijäännösten päälle tai niiden välittömään läheisyyteen.



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

Esittelijä: Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellen

Päätösehdotus:

Ympäristö- ja lupalautakunta päättää myöntää hakemuksen mukaisen poikkeamisen vapaa-ajan asuinrakennuksen rakentamiseen määräalalle 895-477-1-93-M602. Tontille johtavan tien ja rakennuksen tulee sijoittua riittävän etäälle muinaismuistoista.

Voimassaolo ja jatkotoimenpiteet

Poikkeamislupa on hyödynnettävä kahden (2) vuoden kuluessa poikkeamisluvan 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.
