



Poikkeamishakemus kiinteistölle 483-1-214

YMPLL 21.04.2026 § 46
4206/10.03.00.06/2026

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

Hakemus

Hakija



Rakennuspaikka
895-483-1-214

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 87 m² käyttötarkoituksen muuttamiseen pysyväksi asunnoksi.

Kiinteistön pinta-ala on 4,41 ha ja se on merkitty kiinteistörekisteriin 11.11.2000. Sillä sijaitsee lomarakennus 87 m², kaksi varastorakennusta á 12 m² ja saunarakennus 24 m².

Alueella on voimassa Uudenkaupungin yleiskaava, joka on vahvistettu 25.8.1994. Lomarakennuksen alue on yleiskaavan mukaista maa- ja metsätalousvaltaista aluetta M, kiinteistön ranta-alueen yleiskaavamerkintä on RA, loma-asuntoalue.



Uudenkaupungin rakennusjärjestyksen 14 § mukaiset edellytykset lomarakennuksen muuttamiselle vakituiseksi 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-asetemakaava-alueella käyttötarkoitusta ei muuteta ilman käyttötarkoituksen muutoksen mukaista ranta-asetemakaavan muutosta.*
6. *Saaressa, joihin ei ole tieyhteyttä, ei muuteta käyttötarkoitusta ilman ranta-asetemakaavaa ja sen yhteydessä esitettyjä perusteita. Poikkeuksena voidaan käsitellä vanhoja kalastajajonoja.*
7. *Vanhat asumispaikat, joissa on vielä rakennukset jäljellä, voidaan edellä esitetyistä määräyksistä huolimatta muuttaa riittäville perusteilla pysyvään asumiseen tarkoitetuiksi.*
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

Rakennuspaikalle on rakennettu 3.3.1992 myönnetyn poikkeuslupapäätöksen ja 28.2.1997 myönnetyn rakennuslupapäätöksen mukainen kerrosalaltaan 87 m² lomarakennus.

Kiinteistöllä on vesiosuuskunnan vesiliittymä ja jätevesiliittymä. Rakennuspaikka sijaitsee n. 5 m merenpinnasta, joten sen korkeusasema täyttää rakennusjärjestyksen asettamat vaatimukset.

Rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie ja siltä on Saroisten yksityistietä pitkin matkaa n. 850 m Lyökintielle (Lyökki yhdystie 12494).

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että hakemus täyttää Akl 57 §:n mukaiset poikkeamisen edellytykset. Käyttötarkoituksen muutokseen tulee hakea erikseen rakentamislupa.

Esittelijä: Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellen

Päätösehdotus: Ympäristö- ja lupalautakunta päättää myöntää hakemuksen mukaisen poikkeamisen käyttötarkoituksen muutokselle kiinteistölle 895-483-214.

Voimassaolo ja jatkotoimenpiteet

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



Uusikaupunki

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.
