



Poikkeamishakemus kiinteistölle 531-1-91

YMPLL 21.04.2026 § 47
4208/10.03.00.06/2026

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

Hakemus

Hakija



Rakennuspaikka
895-531-1-91

Rakennustoimenpide

Vapaa-ajan asuinrakennuksen rakentaminen

Rakentamisrajoitukset

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

Hankkeen kuvaus

Hakija hakee poikkeamista vapaa-ajan asuinrakennuksen 63-m² 79 m² (hallintolain 51 §:n mukainen kirjoitusvirheen korjaus 22.4.2026) rakentamiseen asemakaavan mukaisen rakennusalan ulkopuolelle.

Kiinteistön 895-531-1-91 pinta-ala on 3420 m² ja sillä sijaitsee vapaa-ajan asuinrakennus 21 m² sekä talousrakennuksia.

Alueella on voimassa 10.8.1978 hyväksytty ranta-asetmakaava. Kiinteistö on ranta-asetmakaavan mukaista loma-asuntorakennusten korttelialuetta RH1. Kaavassa osoitetulle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden perheen käyttöön tarkoitetun loma-asunto- sekä saunarakennuksen. Rakennuspaikan kerrosala saa olla enintään 120 m².

Merkintä i osoittaa rakennuspaikan osan, joka on säilytettävä luonnonvaraisena. Alueelle saa kuitenkin rakentaa yhtä rakennuspaikkaa kohti yhden yksikerroksisen saunarakennuksen pesu- ja pukutiloihin, ellei sellaista ole sijoitettu loma-



asuntorakennuksen yhteyteen. Rakennus, jonka kerrosala saa olla enintään 20 m² on sijoitettava vähintään 10 m etäisyydelle rantaviivasta puuston tai muun luonnollisen näköesteen suojaan.

Rakentamista ohjataan myös Uudenkaupungin rakennusjärjestyksellä. Rakennusjärjestyksen 13 §:n mukaan rakentamisessa on otettava huomioon vedenpinnan korkeusvaihtelut riittävän suurella varmuudella. Veden vaikutukselle arat rakennukset ja rakennelmat on sijoitettava mahdollisimman riskittömälle korkeudelle. Mereen rajoittuvilla ja muilla alavilla rakennuspaikoilla alimman lattiakorkeuden tulee olla +2,30 metriä (N2000-järjestelmä).

Poikkeamista haetaan vapaa-ajan asuinrakennuksen rakentamiseen kaavan mukaisen rakennusalan ulkopuolelle. Hakemuksen mukaan suunniteltu alue on ainoa paikka, johon loma-asunnon voi toteuttaa järkevästi. Pohja on paikalla tasainen ja kallio on osittain näkyvissä, enintään n. 10-20 cm syvyydessä. Muualla tontti on märkä ja kallio syvemmällä. Rakennuksen etäisyys rannasta on yli 30 m ja lähimmästä naapurin rajasta yli 10 m. Saaren muilla tonteilla rakennusalojen rajat ovat tähän tonttiin verrattuna huomattavasti lähempänä rantaa.

Alueen naapureita on kuultu. Kiinteistön etäläpuolen naapuri on jättänyt hakemukseen muistutuksen. Muistuttaja vastustaa luvan myöntämistä ja toteaa rakennuksen sijoittumisen rakennusalan ulkopuolelle aiheuttavan haittaa oman tonttinsa käyttämiselle. Rakennus tulisi sijoittaa kaavan mukaiselle rakennusalueelle.

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 mukainen rakennusala on osoitettu siten, että rakennus sijoittuisi maanpinnan korkeuskäyrän + 2 m yläpuolelle. Hakijan selvityksen mukaan maan pinnan korkeus suunnitellun rakennuksen kohdalla on +1,55 m ja +1,85 m välillä. Alimman sallitun lattiatasen +2,3 m toteuttaminen edellyttää siis enintään 0,75 m korkeaa perustusta, joka ei ole suhteettoman korkea.

Haetun rakennusalan etäisyys rannasta on 30 m ja viereisen kiinteistö rajasta 10,5 m. Saarella sijaitsevat tontit ovat kaikki kapeita (n. 40 m), jolloin rakennusten sijoittelu kauas kiinteistörajoista on hankalaa. Tontilla on runsaasti puustoa ja sen säilyttäminen viereisten kiinteistöjen suuntaan vähentää mahdollista haittaa.

Rakennusosalalla on myös voimassa kaavamääräys (i), jonka mukaan alue on säilytettävä luonnonvaraisena, lukuun ottamatta enintään 20 m² saunarakennuksen rakentamista. Rantakaavaselostuksen mukaan alueella ei ole erityisiä luontoarvoja, rakentaminen on osoitettu puustoisille rannan osille, jotta rakentaminen aiheuttaa mahdollisimman vähän muutosta luonnonmaisemaan.

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että hakemus täyttää Akl 57 §:n mukaiset poikkeamisen edellytykset. Rannan puolella oleva puusto on säilytettävä eikä rakentaminen saa vaarantaa puuston säilymisedellytyksiä.

Esittelijä: Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellen

Päätösehdotus:

Ympäristö- ja lupalautakunta päättää myöntää hakemuksen mukaisen poikkeamisen vapaa-ajan asuinrakennuksen sijoittamiseksi rakennusalan ulkopuolelle, luonnonmukaisena säilytettävälle alueelle kiinteistölle 895-531-1-91.

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 hyväksytyin taksan mukainen tarkastus- ja valvontamaksu 650,00 €.



Uusikaupunki

Valitusosoitus

Tähän päätökseen voidaan hakea muutosta kirjallisella valituksella Turun hallinto-oikeudelta (valitusosoitus liitteenä).

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.
