



Uusikaupunki

Poikkeamishakemus kiinteistölle 461-2-12

YMPLL 25.08.2026

4437/10.03.00.06/2026

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

Hakemus

Hakija



Rakennuspaikka
895-461-2-12

Rakennustoimenpide

Uuden vapaa-ajan asuinrakennuksen rakentaminen ja vanhan asuinrakennuksen purkaminen

Rakentamisrajoitukset

Rakentamislain 57 § mukainen poikkeamisvalta rakennusjärjestyksen määräyksestä, joka koskee rakentamisen määrää rakennuspaikalla.

Hankkeen kuvaus

Hakija hakee poikkeamista Uudenkaupungin rakennusjärjestyksen 10 § määräyksestä, jonka mukaan rakennuspaikan kerrosala ei saa ylittää 10 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Tarkoituksena on purkaa kiinteistöllä sijaitseva vanha asuinrakennus ja rakentaa tilalle uusi vapaa-ajan asuinrakennus.

Kiinteistön pinta-ala on 1030 m² ja se on merkitty kiinteistörekisteriin 20.11.1941. Rakennuspaikalla 1920-luvulla valmistunut asuinrakennus 75 kem² ja talousrakennuksia (62 kem² ja 10 kem²). Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on 147 kem².

Kiinteistö sijaitsee 30.3.2025 hyväksytyn Kalannin alueen osayleiskaavan alueella. Yleiskaava ei ole vielä lainvoimainen. Alueen yleiskaavamerkintä on AT, kyläalue:



Kyläalueeksi on osoitettu kylämaisesti asutut alueet. Kyläalueet eivät ole MRL 44 §:n tarkoittamia kyläalueita, joilla osayleiskaavaa voitaisiin käyttää suoraan rakennusluvan myöntämisen perusteena. Määräys: Alue on tarkoitettu tiiviiseen kylämaiseen asumiseen, maa- ja metsätaloutta palvelevien rakennusten rakentamiseen sekä kyläasutukseen liittyville liike-, palvelu- ja työtiloille. Alueen toiminnasta ei saa aiheutua ympäristöön melua, tärinää, ilman tai veden pilaantumista, raskasta liikennettä tai muuta häiriötä. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen, sekä yhden 1½-kerroksisen sivuasunnon, yhden saunarakennuksen sekä talousrakennuksia.

Rakennuspaikan yhteenlaskettu rakennusoikeus saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta. Nykyisiä asuinrakennuksia saa korjata nykyisessä laajuudessaan rakennusoikeuden estämättä. Uusien rakennusten tulee sopia sijoituksen, koon, materiaalien ja julkisivuvärien osalta alueen nykyiseen rakennuskantaan ja kyläkuvaan. Rakennuspaikan rakennusten tulee muodostaa luonteva pihapiiri. Alueen rakentamisen ja muiden toimenpiteiden yhteydessä tulee kiinnittää erityistä huomiota maisema- ja kyläkuvan sekä kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten, rakenteiden, tiestön, kasvillisuuden, vesistöolojen ja näkymien säilymiseen. Alueen rakentamisella pyritään säilyttämään eheä kylärakenne ja rakennuspaikkaa valittaessa yhdyskuntarakennetta pyritään ensisijaisesti tiivistämään.

Rakentamista ohjataan lisäksi Uudenkaupungin rakennusjärjestyksellä:

9§ Rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset

Rakennuspaikan tulee olla sijainniltaan, muodoltaan, maastosuhteiltaan ja maaperältään tarkoitukseen sovelias sekä pinta-alaltaan rakentamiseen riittävä.

Uuden rakennuspaikan vähimmäispinta-ala on vähintään 3000 m² ja tarkoitukseen sovelias. Rakennuspaikan pinta-alan vähimmäisvaatimus ei koske uudelleen rakentamista, peruskorjausta eikä vähäistä lisärakentamista, jos rakennuspaikka pysyy samana ja rakennusluvan myöntämisen edellytykset ovat muutoin olemassa.

Alueen naapureita on kuultu, eikä heillä ole huomautettavaa hankkeesta.

Rakennuspaikalla on tarkoitus purkaa vanha loma-asuntona käytetty asuinrakennus ja rakentaa samalle paikalle lähes saman kokoinen



76 kem² vapaa-ajan asuinrakennus. Kiinteistön rakennusoikeus 10 % rakennuspaikan pinta-alasta on 103 kem², joka ylittyy jo tällä hetkellä.

Kalannin osayleiskaavatyön yhteydessä on tehty rakennusinventointi. Purettavaksi esitetyllä rakennuksella ei ole inventoinnissa todettu olevan kulttuurihistoriallista arvoa.

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

Kyseessä on vanha, olemassa oleva rakennuspaikka, jonka rakennusoikeus on jo ennestään ylittynyt. Rakentamisen määrä ei olennaisesti muutu olemassa olevasta tilanteesta. Rakentaminen toteuttaa hyväksytyn yleiskaavan tavoitetta säilyttää tiivis, kylämäinen asuminen.

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

Uudisrakentamisessa tulee ottaa huomioon, että uuden rakennuksen tulee sopia koon, materiaalien ja julkisivuvärien osalta alueen nykyiseen rakennuskantaan ja kyläkuvaan.

Esittelijä:

Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellen

Päätösehdotus:



Ympäristö- ja lupalautakunta päättää myöntää hakemuksen mukaisen poikkeamisen 76 kem² vapaa-ajan asuinrakennuksen rakentamiseen kiinteistölle 895-461-2-12

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:
