



Uusikaupunki

Poikkeamishakemus kiinteistölle 533-3-34

YMPLL 22.09.2026 § 85
4508/10.03.00.06/2026

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

Hakemus

Hakija



Rakennuspaikka
895-533-3-34

Rakennustoimenpide

Vierasmajan rakentaminen

Rakentamisrajoitukset

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

Hankkeen kuvaus

Hakija hakee poikkeamista 29 kem² vierasmajan rakentamiseen asemakaavan mukaisen rakennusalan ulkopuolelle.

Kiinteistön pinta-ala on n. 10,88 ha, josta rakennuspaikka on ranta-asemakaavan mukaisesti n. 6000 m². Rakennuspaikalle on rakennettu saunarakennus 30 kem², kesäkeittiö 31 kem², vajarakennus 32 kem² ja aitta 16 kem², yhteensä käytetty rakennusoikeus on 109 kem².

Alueella on voimassa 29.5.2017 hyväksytty ranta-asemakaava. Rakennuspaikka on ranta-asemakaavan mukaista yksiasuntoisten loma-asuntojen korttelialuetta, jonka rakennuspaikalle saa rakentaa lomarakennuksen, vierasmajan ja saunan sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Lomarakennuksen kerrosala saa olla enintään 100 m², erillisen vierasmajan 25 m² ja saunarakennuksen 25 m². Vierasmajan kerrosalan saa sijoittaa



myös lomarakennuksen yhteyteen, jolloin lomarakennuksen enimmäiskerrosala on 125 m². Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa rakennuspaikalla olla enintään 150 m².

Ranta-asetemakaavamääräysten mukaan: Rakennettaessa rakennusosalalle, joka sijaitsee lähellä tulvauhka-aluetta, asuinrakennusten kosteudelle alttiiden rakennusosien alin rakentamiskorkeus tulee olla 2,30 m, kun avoin vesialue on alle 1 km. Rakennuksen paikan korkeustaso on tarkistettava maastossa vaaitsemalla. Rakennuspaikoilla, joiden kohdalla on 1-5 km avointa merialuetta, edellä mainittuun korkeustasoon lisättävä rakennuspaikan olosuhteiden takia: + 30 cm, kun rakennetaan loivaan rantaan, jossa kaltevuus on 1:10, +. 90 cm, kun keskimäärin rannan kaltevuus on 1:5 ja + 150 cm, kun ranta on jyrkkää, kaltevuus 1:1,5.

Poikkeamista haetaan vierasmajan rakentamiseen kaavan mukaisen rakennusalan ulkopuolelle. Etäisyys rantaviivaan on n. 26 m. Hakemuksen mukaan hanke sopii hyvin ympäristöönsä. Se ei vaaranna kaavan tarkoituksien toteutumista eikä ympäristön suojelun tavoitteita. Etäisyys rantaviivaan riittävä ja tuleva rakennus sopeutetaan maastoon mahdollisimman huomaamattomasti.

Lisäksi haetaan poikkeamista ranta-asetemakaavan määräyksestä koskien vierasmajan enimmäiskerrosalaa.

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

Suunnitellun rakennuspaikan etäisyys rannasta on 26 m ja se sijaitsee korkeusasemaltaan + 2 m korkeuskäyrän tuntumassa. Rakennus on mahdollista sijoittaa siten, että rakennuksen kosteudelle alttiiden rakennusosien tulee olla korkeusasemaltaan vähintään +2,30 m.

Rakennuspaikan rakennusoikeudesta on käytetty 109 kem². Vierasmajan 29 kem² rakennuttua käytetty rakennusoikeus on 138 kem², joten rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus 150 kem² ei ylity.

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että hakemus täyttää Akl 57 §:n mukaiset poikkeamisen edellytykset. Vierasmajan enimmäiskerrosalan ylitykseen tarvittava 4 kem² voidaan tässä tapauksessa siirtää vapaa-ajan asuinrakennuksen käyttämättömältä kerrosalta.

Rannan puolella oleva puusto on säilytettävä eikä rakentaminen saa vaarantaa puuston säilymisedellytyksiä.

Esittelijä:

Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellen

Päätösehdotus:

- Ympäristö- ja lupalautakunta päättää ottaa asian lisäasiana käsittelyyn
- Ympäristö- ja lupalautakunta päättää myöntää hakemuksen mukaisen poikkeamisen vierasmajan rakentamiselle kiinteistölle 895-533-3-34.

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).



Uusikaupunki

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.
