



Uusikaupunki

Poikkeamishakemus kiinteistölle 478-15-2

YMPLL 20.10.2026 § 94
4540/10.03.00.06/2026

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

Hakemus

Hakija



Rakennuspaikka
895-478-15-2

Rakennustoimenpide

Vierasmajan 29,9 m² ja saunarakennuksen 29,9 m² 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 vierasmajan ja saunarakennuksen rakentamiseen kiinteistöllä 895-478-15-2. Rakennuspaikan pinta-ala on 15207 m² ja sille on tällä hetkellä rakennettu 25 m² lomarakennus.

Osalla alueesta on voimassa 7.5.2020 voimaan tullut ranta-asemakaava. Kaavassa on kiinteistön pohjois- ja luoteisosaan osoitettu maa- ja metsätalousaluetta M, muu osa kiinteistöstä on asemakaavoittamatonta. Alue on 14.12.1992 hyväksytyssä yleiskaavassa osoitettu loma-asuntoalueeksi (RA).



Rakentamista ohjataan kaavojen lisäksi Uudenkaupungin rakennusjärjestyksellä.

Rakennusjärjestyksen 12 §:n mukaan:

Rakennuksen vähimmäisetäisyyteen keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta ja sijaintiin rakennuspaikalla vaikuttavat maaston muoto ja muut luonnonolosuhteet. Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy, kuitenkin vähintään 30 metriä, ellei edellä olevasta vaatimuksesta muuta johdu.

Saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 25 m² ja johon ei liity vähäistä suurempaa terassia tai katosta, saa rakentaa vähintään 20 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Kiinteistölle on myönnetty rakennuslupa 14.5.1992 lomarakennuksen rakentamiseksi. Kiinteistölle on myönnetty poikkeamislupa 20.6.2023 § 91 vierasmajan rakentamiseen ja sijoittamiseen 30 m lähemmäs rantaa.

Nyt tarkoituksena on rakentaa erilliset vierasmaja 29,9 m² ja saunarakennus 29,9 m², jotka sijoitetaan saman katon alle -välille jää katettu alue (49 m²).

Poikkeamista haetaan vierasmajan sijoittamiselle lähemmäs rantaa kuin 30 m sekä saunarakennuksen sijoittamiselle lähemmäs 20 m rantaa. Lisäksi haetaan poikkeamista vierasmajalle ja saunalle rakennusjärjestyksen mukaisesta 25 m² enimmäiskerrosalasta.

Vierasmaja ja saunarakennus muodostavat yhdessä kokonaisuuden, jonka muoto ja sijainti maastossa, on optimoitu rinnetontilla huomioiden alueen puusto ja tonttia halkova tie, sekä näkymät järven suuntaan. Tontin halkaisee tie, joka on paikoin lähempänä rantaa kuin 30 m. Vierasmajan sijoittaminen yli 30 m etäisyydelle rannasta on hankala toteuttaa. Vierasmaja on haluttu sijoittaa rinnetontilla tontin rannan puolelle, joka on maastoltaan tasaisempi, eikä edellytä niin suuria maanmuokkaustöitä.

Olemassa olevan tien vahvistamisen yhteydessä huomattiin tarve rakennuksen ja tien väliin sijoitettavalle tukimuurille.

Muurirakenteesta ja maaston muodosta johtuen osa saunarakennuksesta sijaitsee lähempänä rantaa kuin 20 m, jääden kuitenkin kokonaan yli 18 m päähän rannasta. Muurirakenteen yhteydessä voidaan toteuttaa myös turvallinen ja porrastettu saapuminen rakennuksiin tien suunnalta. Porrastuksilla pystytään pitämään putoamiskorkeus maltillisena, eikä erillisiä kaideratkaisuja tarvita.



Vierasmajan ja saunan muodostama kokonaisuus sijaitsee tontilla siten, että myöhemmin rakennettava uusi mökki jää siitä alle 30 m etäisyydelle, jolloin ne muodostavat pihapiirin. Rakennettaessa uutta mökkiä, olemassa oleva mökki puretaan tai muutetaan varastorakennukseksi.

Muutos aiempaan poikkeamiseen on vähäinen, joten naapurien kuuleminen ei ole tarpeen.

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

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että hakemus täyttää AKL 57 §:n mukaiset poikkeamisen edellytykset. Maastollisesti esitetty paikka on hyvä ja tulevan rakentamisen suunnitelman mukaan rakennukset tulevat olemaan samassa pihapiirissä.

1.1.2025 voimaan tulleen rakentamislain myötä alle 30 m² rakennuksen toteuttaminen ilman rakennuslupaa on mahdollista. Määräys on ristiriidassa vielä voimassa olevan rakennusjärjestyksen kanssa.

Esittelijä:

Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellen

Päätösehdotus:

Ympäristö- ja lupalautakunta päättää myöntää hakemuksen mukaisen poikkeamisen vierasmajan ja saunarakennuksen rakentamiseen kiinteistölle 895-478-15-2. Lautakunta päättää myöntää poikkeamisen etäisyydestä rantaviivaan ja



rakennusjärjestyksen mukaisesta rakennusten
enimmäiskerrosalasta.

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.
