

Poikkeamislupahakemus vapaa-ajanasuinrakennuksen ja saunan rakentamiselle

Tekninen lautakunta 12.08.2025 § 96
2825/10.03.00/2025

Valmistelija

Rakennustarkastaja-ympäristösihteeri Sampo Mäkelä

Simon kunnalle on jätetty poikkeamishakemus loma-asunnon ja saunan rakentamiseksi Karsikkoon kiinteistölle 751-402-75-1 (Maisemarannat). Hakemuksen mukaan kiinteistölle on tarkoitus rakentaa 1½-kerroksinen 70 k-m2:n vapaa-ajanasuinrakennus ja 30 k-m2:n sauna. Rakentamishankkeessa on tarkoitus korvata kiinteistöllä sijaitsevat vanhat huonokuntoiset rakennukset uusilla.

Alueella on voimassa Karsikkoniemen oikeusvaikutteinen osayleiskaava, jonka Simon kunnanvaltuusto on hyväksynyt 1.10.2018. Poikkeaminen sijoittuu yleiskaavan mukaiselle maa- ja metsätalousalueelle (M-1) ja ohjeelliselle ranta-alueelle (ra-1). Yleiskaavamääräyksen mukaan M-1 – alue sisältää maa- ja metsätalousvaltaisia alueita sekä loma-asuntoalueita. Ohjeellisella ranta-alueella ra-1 maankäyttö tulee ratkaista suoraan rakentamista ohjaavalla oikeusvaikutteisella yleiskaavalla tai asemakaavalla. Olemassa olevia rakennuksia saa kuitenkin korjata ja vähäisesti laajentaa sekä olemassa oleviin pihapiireihin rakentaa talousrakennuksia rakennusjärjestyksen määräysten mukaisesti. Tuhoutuneen rakennuksen tilalle saa rakentaa uuden, vastaavan kokoisen rakennuksen. Kaavassa on alueelle asetettu rakentamisrajoitus MRL 43.2 §:n mukaisin oikeusvaikutuksin. Alue on kaavassa osoitettu osittain luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi (luo-1) Lisäksi rakennettavalle kiinteistölle on yleiskaavassa osoitettu suojelualueen kohdemerkintä (s-1). Alueella sijaitsee LSL 29 §:n perusteella suojeltu merenrantaniitty.

Toimenpide

Uuden loma-asunnon ja saunan rakentaminen

Käyttötarkoitus

041 vapaa-ajan asuinrakennukset
Kerrosluku: 1½
Kokonaisala: 70+30
Kiinteistön pinta-ala: n.6060 m2

Poikkeaminen

Rakentamishankkeessa poiketaan yleiskaavassa kyseessä olevalle alueelle osoitetusta käyttötarkoituksesta ja alueelle yleiskaavalla asetusta alueidenkäyttölain 43.2 §:n mukaisista rakentamisrajoituksista.

Kiinteistö sijaitsee Simon Karsikossa merenrannalla, mikä on pääosin harvaan rakennettua loma-asuntoaluetta. Kiinteistöllä olevat rakennukset on rakennettu oletettavasti vuonna 1955 ja ne ovat käyttöikänsä päässä.

Rajanaapuri on kuultu hakijan toimesta kirjallisesti.
Naapurilla ole ollut hankkeesta huomautettavaa.

Kaavan käyttötarkoituksesta ja rakentamisrajoituksesta poikkeaminen ratkaistaa poikkeamisluvalla (RakL 57 §).

Päätösvalta on RakL:n mukaan tässä asiassa Simon kunnalla.

Hallintosäännön mukaan päätösvalta on Simon kunnan teknisellä lausakunnalla.

Lisätietoaineisto

Kaavaote
Karttaote
Asemapiirros
Ely:n lausunto
Naapurin kuuleminen

Esittelijä

Tekninen johtaja

Päätösehdotus

Lautakunta päättää myöntää anomuksessa haetun poikkeamisluvan Maisemarannat kiinteistölle 751-402-75-1 loma-asunnon ja saunan rakentamiselle kaavasta poiketen sekä rakentamisrajoituksesta poikkeamiselle seuraavin edellytyksin.

Kiinteistön rakennuspaikka tulee korottaa vähintään N2000 +2,60 rakennuspaikan osalta, ei pelkästään rakennuksen alta. Lisäksi rakennusvalvontaan on toimitettava luotettava selvitys siitä, että onko alueella aaltoilusta aiheutuvaa lisäkorotustarvetta.

Yleiskaavassa esitettyä s-1 ja luo-1 aluetta ei saa käyttää rakentamisalueena eikä korotuspenkka saa ulottua tälle alueelle. Ennen rakennusluvan myöntämistä on rakennusvalvontaan toimitettava asemakuva, mistä käy ilmi korotettavat alueet ja korot.

Kiinteistölle johtava tie tulee olla kauttaaltaan käytettävissä myös meritulvan aikana.

Poikkeuslupa myönnetään ehdollisena, ja sen katsotaan täyttävän RakL 57 §:ssä säädetyt edellytykset edellä mainittujen vaatimusten täytyttyä.

Rakentamiselle on haettava rakentamislupa, jonka yhteydessä tarkastellaan oleelliset tekniset vaatimukset.

Suunnitteilla oleva rakennushanke ei siten toteutettuna aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista, eikä vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, eikä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen.

Päätöksen perustelut

Rakentamishanke sijoittuu olemassa olevalle, jo pitkään käytössä olleelle rakennuspaikalle. Kiinteistöllä sijaitsee vuonna 1955 valmistunut vapaa-ajan rakennus, ja uudisrakennus korvaisi tämän käyttöikänsä päähän tulleen rakennuksen. Tällainen rakentaminen ei muuta alueen käyttötarkoitusta tai synnytä uutta rakentamispaineen kohdetta, vaan säilyttää nykyisen rakenteen puitteet.

Rakennushanke ei vaikeuta kaavoituksen tai muun alueiden käytön järjestämisen tavoitteita, sillä rakennuspaikka on jo olemassa eikä vaadi kaavallisia muutoksia. Kyseessä ei ole uuden rakennuspaikan perustaminen, vaan nykyisen pihapiirin sisäinen toimenpide.

Luonnonsuojelulliset tavoitteet voidaan säilyttää, kunhan rakentaminen suunnitellaan ja toteutetaan huolellisesti. Suojeltu kasvilajiesiintymä ja luo-1-alue jäävät rakentamisen ulkopuolelle. Rakennuksen sijainti ja mahdolliset maanrakennustoimenpiteet mitoitetaan siten, että lajiin tai

elinympäristöön ei kohdistu välitöntä eikä välillistä haittaa. Alueella käytetään ennestään olevaa tieuraa, mikä minimoi uudet maankäsittelytoimenpiteet. Rakentamisvaiheessa toteutetaan myös tarpeelliset suojaustoimet, joilla varmistetaan lajiesiintymän säilyminen.

Poikkeamiselle on erityinen syy, koska kyseessä on vanhan rakennuksen korvaaminen uudella vastaavankokoisella rakennuksella. Tällöin turvataan rakennuksen käytettävyys ja turvallisuus ilman, että lisätään rakentamisen vaikutuksia ympäristöön tai avataan uusia alueita rakentamiselle. Korvausrakentaminen vanhalle paikalle on perusteltua myös asukkaiden asumistarpeiden ja -oikeuden näkökulmasta.

Rakennuspaikka täyttää muut sijoittamisen edellytykset rakentamislain mukaan. Se on riittävän suuri, ei sijaitse sortuma- tai vyörymäalueella ja soveltuu maisemaan. Rakennuspaikalle voidaan järjestää käyttökelpoinen pääsytie nykyisiä linjauksia hyödyntäen ilman merkittäviä lisäkustannuksia tai ympäristövaikutuksia. Vesi- ja jätevesihuolto järjestetään siten, ettei siitä aiheudu haittaa ympäristölle tai kunnalle.

Tulvariski on tiedostettu ja siihen varaudutaan suunnittelussa. Rakennuksen perustamistaso nostetaan korkeudelle N2000+2,6 m yleiskaavamääräyksen ja Ilmatieteen laitoksen suositusten mukaisesti. Aaltoiluvara ja paikalliset tuuliolosuhteet otetaan huomioon sijoittelussa, eikä laajamittaiselle ja huomattavalle pengertämiselle ole tarvetta. Maanpinnan täyttö jää vähäiseksi, ja se voidaan toteuttaa valikoidusti siten, ettei vaikuteta suojeltaviin luontoarvoihin ja muuhun maisemaan.

Lopuksi on huomioitava maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Useissa vastaavissa tapauksissa on myönnetty poikkeuslupa korvaavalle rakentamiselle olemassa olevalle rakennuspaikalle. Kiellon ylläpitäminen tässä tapauksessa ilman merkittäviä ympäristö- tai kaavaperusteita voisi johtaa yhdenvertaisuusperiaatteen vastaiseen tilanteeseen.

Päätös

Hyväksyttiin.