



Simon kunta
Ratatie 6.
95200 Simo
simon.kunta@simo.fi

Lausuntopyyntö 18.6.2025

Poikkeamislupahakemus vapaa-ajanasuinrakennuksen ja saunan rakentamiselle Simon kunnan Maksniemen kylään tilalle Maisemarannat RN:o 75:1 (751-402-75-1)

Hakemuksen sisältö ja lausuttavana olevat asiakirjat

Lausuntopyynnön liitteenä olevan aineiston mukaan hakemus koskee 1½-kerroksisen 70 k-m²:n vapaa-ajanasuinrakennuksen ja 30 k-m²:n saunan rakentamista vesistön rantavyöhykkeelle kiinteistölle 751-402-75-1 (Maisemarannat RN:o 75:1). Rakentamishankkeessa on tarkoitus korvata kiinteistöllä sijaitsevat vanhat huonokuntoiset rakennukset uusilla.

Lausuntopyynnön kohteena oleva aineisto sisältää 4.6.2025 päivätyn asemapiirroksen, päiväämättömän karttaotteen ja selostuksen rakennushankkeesta. Lausuntopyyntö ei sisällä itse hakemusta.

Lausuntonaan Lapin ELY-keskus (ELY-keskus) toteaa asiasta seuraavaa:

Sovellettava lainsäädäntö

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) nimike on muutettu lailla maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta (752/2023), joka tuli voimaan 1.1.2025. Uusi nimike on 1.1.2025 alkaen alueidenkäyttölaki (AkL). Rakentamislaki (RakL) on tullut voimaan 1.1.2025.

AkL 72 §:n mukaan meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalle rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennuskohdetta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena. Mitä edellä säädetään, koskee myös ranta-aluetta, jolla rakentamisen ja muun käytön suunnitteleminen pääasiassa rantaan tukeutuvan loma-asutuksen järjestämiseksi on tarpeen alueella odotettavissa olevan rakentamisen vuoksi.

AkL 43.2 §:n mukaan yleiskaavassa voidaan määrätä, ettei yleiskaava-alueella tai sen osalla saa rakentaa niin, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista (*rakentamisrajoitus*). RakL 50 §:n mukaan rakentamislupaa rakennuskohteen rakentamiseen ei saa myöntää siten, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista. Lupa on kuitenkin myönnettävä, jos

8.7.2025

yleiskaavasta johtuvasta luvan epäämisestä aiheutuisi hakijalle huomattavaa haittaa eikä kunta tai, jos alue on katsottava varatuksi muun julkisyhteisön tarkoituksiin, tämä lunasta aluetta tai suorita haitasta kohtuullista korvausta (*ehdollinen rakentamisrajoitus*).

Kaavatilanne ja lupamenettely

Alueelle ei ole laadittu asemakaavaa. 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. Rakentamisrajoitus on voimassa MRL 43.2 §:n mukaisin oikeusvaikutuksin. Osa-alueen ra-1 ulkopuolella sallitaan vain maa- ja metsätalouden harjoittamista palveleva rakentaminen rakennusjärjestyksen määräysten mukaisesti. Lisäksi kiinteistö sijoittuu osittain luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeälle alueelle (luo-1). Kaavamääräyksen mukaan kyseessä on alueen osa, jolla sijaitsee LSL 29 §:n mukainen luontotyyppi. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on turvattava luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiden elinympäristöjen, eliölajiesiintymien ja luontokohteiden säilyminen. Kiinteistölle on myös osoitettu yleiskaavassa suojelualueen kohdemerkintä (s-1). Yleiskaavamääräyksen mukaan alueella sijaitsee LSL 29 §:n perusteella suojeltu merenrantaniitty.

Koko yleiskaavaa koskevinä yleismääräyksinä on määrätty muun muassa:

- Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja toteutuksessa on turvattava rantavyöhykkeen luonnonarvojen ja alueella olevien luontodirektiivin liitteen IV (b) lajien säilyminen luonnonsuojelulain 42.2 §:n mukaisesti.
- Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja toteutuksessa on turvattava luontodirektiivin IV (a) eläinlajien lisääntymis- ja levähdyspaikkojen säilyminen luonnonsuojelulain 49.1 §:n mukaisesti.
- M-1-alueen, sataman ja laivaväylän yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja toteutuksessa ei saa heikentää luonnonsuojelulain 29 §:n perusteella suojeltujen merenrantaniittyjen luonnontilaa.
- Kaikille lomarakennuspaikoille tulee olla käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen.

8.7.2025

Rakennus- ja huoneistorekisterin 2024 mukaan kiinteistöllä sijaitsee 1955 valmistunut, pinta-alaltaan 10 k-m²:n vapaa-ajanasukirakennus. ELY-keskus katsoo, että rakentamishanke sijaitsee vesistön rantavyöhykkeellä, joka on osa ranta-alueita, jonka suunnittelutarve on pääosin loma-asutuksesta johtuvaa. Alueella ei ole asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena. Edellä mainitun perusteella rakentamisluvan myöntäminen edellyttää kunnan myöntämää poikkeamista AkL 72.2 §:n rajoituksista.

Rakentamishankkeessa poiketaan yleiskaavassa kyseessä olevalle alueelle osoitetusta käyttötarkoituksesta. Yleiskaavamääräysten mukaan ohjeellisella ranta-alueella ra-1 maankäyttö tulee ratkaista suoraan rakentamista ohjaavalla oikeusvaikutteisella yleiskaavalla tai asemakaavalla. Rakentamisrajoitus on voimassa MRL 43.2 §:n mukaisin oikeusvaikutuksin. ELY-keskus katsoo, että em. määräykset vastaavat AkL 43.2 §:n mukaista ehdotonta rakentamisrajoitusta, joten rakentamisluvan myöntäminen edellyttää poikkeamista myös AkL 43.2 §:n rajoituksista.

Poikkeamisluvan edellytykset

Poikkeamisluvan edellytyksistä säädetään rakentamislain 57 §:ssä.

Poikkeamista ei 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.

Poikkeamiselle tulee olla myös erityinen syy.

Sijoittamisen edellytykset asemakaava-alueen ulkopuolella

Rakentamislain 43 §:n mukaan rakentamislupa koostuu alueidenkäytöllisten edellytysten (sijoittamisen edellytykset) tarkastelusta ja olennaisten teknisten vaatimusten (toteuttamisen edellytykset) tarkastelusta.

Sijoittamisen edellytyksistä muualla kuin asemakaava-alueella säädetään rakentamislain 45 §:ssä. Sijoittamisen edellytyksenä alueella, jolla ei ole asemakaavaa on, että rakennuspaikka on kooltaan vähintään 1 000 neliömetriä; rakennuspaikalla ei ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa; rakennuskohde soveltuu rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden, korkeatasoisen arkkitehtuurin tai sopusuhtaisuuden vaatimukset; rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen; vedensaanti, jätevedet ja hulevedet voidaan hoitaa aiheuttamatta haittaa ympäristölle; teiden, vedensaannin tai viemäröinnin järjestäminen ei aiheuta kunnalle tai valtiolle erityisiä kustannuksia; rakentaminen ei aiheuta haittaa naapureille eikä vaikeuta

8.7.2025

naapurikiinteistöjen rakentamista; ja että rakentaminen on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista ja rakentaminen ei aiheuta haittaa maakuntakaavassa, yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä annettujen määräysten toteuttamiselle.

Tulvariski

Lausuntopyyntöä kohteena oleva paikka sijaitsee merenrannikolla Simon Karsikkoniemessä. Voimassa olevassa yleiskaavassa on alimmaksi rakentamiskorkeudeksi kastumiselle aroille rakenteille määrätty $N_{2000}+2,6$ m, mikä on otettu huomioon rakentamishankkeessa siten, että rakennusten perustusten yläpinta rakennetaan korkeudelle $N_{2000}+2,6$ m. Lausuntopyyntöä kohteena olevissa asiakirjoissa ei ole esitetty maanpinnan korkeuksia kiinteistöllä.

ELY-keskus huomauttaa, että koko kiinteistön alueella on huomattava merivesitulvan vaara, minkä vuoksi kiinteistölle ei lähtökohtaisesti tulisi sallia uutta rakentamista. Kiinteistö on ollut lähes kokonaan tulvaveden alla vuoden 1982 Mauri-myrskyn aikana, jolloin merivedenkorkeus oli suurimmillaan $N_{2000}+2,33$ metriä. Maanmittauslaitoksen laserkeilatun maanpinnan korkeusmallin mukaan kiinteistöllä olemassa olevien rakennusten alueella maanpinnan korkeus on noin 1,9–2,1 m (N_{2000}). ELY-keskus katsoo, että maanpinta rakennuspaikalla tulee olla vähintään havaitun tulvakorkeuden yläpuolella ilman merkittävää maanpinnan pengertämistä.

ELY-keskus pyytää Simon kuntaa ja rakennusvalvontaa huomioimaan, että rakennuspaikka on käsitteenä laajempi alue kuin pelkkä rakennuksen ala sen nurkkapisteiden kohdalla. Rakennuspaikka on osoitettu lausuntopyyntöä kohteena olevissa asiakirjoissa (asemapiirros 4.6.2025). Lisäksi ELY-keskus huomauttaa, että sijoittamisen yhtenä edellytyksenä on käyttökelpoinen tie rakennuspaikalle tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen.

ELY-keskus toteaa, että alimpien kastumiselle arkojen rakenteiden (perustusten yläpinta) korkeustaso ($N_{2000}+2,6$ m) on sinänsä asianmukainen, mikäli on varmistuttu, että aaltoiluvaraa tai tuulen aiheuttama kallistusta ei tarvitse ottaa huomioon. Ilmatieteenlaitoksen suositusten mukaan rakentamiskorkeuteen on lisättävä paikkakohtainen aaltoiluvara, ellei olla varmoja siitä, että paikka on suojassa avomeren aallokolta. Matalissa lahtien pohjukoissa on huomioitava myös tuulen aiheuttama paikallinen kallistus.

Luontoympäristö

Lausuntopyyntöä kohteena olevan rakennuspaikan rantavyöhykkeellä, matalakasvuisella merenrantaniityllä, sijaitsee koko maassa rauhoitettu kasvilaji (LSA 2023/1066, liite 3). Kyseessä on Suomessa esiintyvä Euroopan unionin tiukkaa suojelua edellyttävä laji (LSA 2023/1066, liite 7)

8.7.2025

ja EU:n luontodirektiivin II-liitteen mukainen laji, Suomen Natura-lajit. Kyseisen lajin uhanalaisuus Suomessa on NT-silmälläpidettävä (punainen kirja). Lajin esiintymä tulee säilyttää jättämällä esiintymäalue ja sen välitön ympäristö rakentamistoimien ulkopuolelle. Lisäksi kiinteistölle sijoittuu sen eteläosassa luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo-1). Kiinteistölle ei kohdistu LSL:n mukaisia viranomaispäätöksiä.

Jatkotoimet

ELY-keskus katsoo, että lausuntopyynnön kohteena olevalla vanhalla rakennuspaikalla on huomattava merivesitulvan vaara, minkä vuoksi kiinteistölle ei lähtökohtaisesti tulisi sallia uutta rakentamista. Lisäksi epäselväksi jää, voidaanko rakennuspaikalle toteuttaa käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen, kun huomioidaan merivesitulva. Kartta- ja paikkatietotarkastelun perusteella rakennuspaikan pengertäminen minimissään noin 23–43 cm:n maakerroksella voi aiheuttaa uhkaa myös edellä mainitulle lajiesiintymälle ja luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeälle alueelle yleiskaavamääräysten vastaisesti.

Kunnan on lupaharkinnassaan otettava huomioon rakentamislain 57 §:n mukaisten poikkeamisluvan ja rakentamislain 43 §:n mukaisen rakentamisluvan myöntämiseen liittyvien 45 §:n mukaisten sijoittamisen edellytysten lisäksi maanomistajien tasavertaisen kohtelun vaatimus, sekä edellä lausuttu.

Asiakirjan valmistelu ja hyväksyminen

Lausunnon valmisteluun ovat osallistuneet johtava vesitalousasiantuntija Niina Karjalainen ja ylitarkastaja Ari Neuvonen ympäristö ja luonnonvarat -vastuualueelta.

Tämä asiakirja on hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt ylitarkastaja Jari Laulumaa ja ratkaissut yksikön päällikön sijainen ylitarkastaja Hannu Raasakka.

Jakelu

Simon kunta, Tekninen lautakunta, simon.kunta@simo.fi
Rakennustarkastaja Sampo Mäkelä, sampo.makela@simo.fi

Tämä asiakirja LAPELY/2655/2025 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument LAPELY/2655/2025 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Laulumaa Jari 08.07.2025 12:17

Ratkaisija Raasakka Hannu 08.07.2025 11:03