

**Poikkeamislupahakemus vapaa-ajanasuinrakennuksen ja sitä palvelevien talousrakennusten rakentamiselle**

**Simon kunnan Maksniemen kylään tilalle Maisemarannat RN:o 75:1 (751-402-75-1)**

Tekninen lautakunta 28.04.2026 § 54  
3146/10.03.00/2026

Valmistelija rakennustarkastaja-ympäristösihteeri Sampo Mäkelä

Simon kunnalle on jätetty poikkeamislupahakemus loma-asunnon ja sitä palvelevien talousrakennusten rakentamiseksi Karsikkoon kiinteistölle 751-402-75-1 (Maisemarannat). Hakemuksen mukaan kiinteistölle on tarkoitus rakentaa 1 ½-kerroksinen n- 82 k-m2:n vapaa-ajanasuinrakennus ja n. 38 k-m2:n verran talousrakennuksia, sisältäen saunan ja varaston. Rakentamishankkeessa on tarkoitus korvata kiinteistöllä sijaitsevat vanhat huonokuntoiset rakennukset uusilla.

Kiinteistölle on myönnetty 12.8.2025 poikkeamislupa 70+30 m2 loma-asunnon ja saunan rakentamiseksi. Päätöksestä ei ole valitettu joten se on saanut lainvoiman. Suunnitelmia on tämän jälkeen tarkennettu ja päivitetty vastaamaan paremmin hankkeen toteuttamiskelpoisuutta sekä käyttäjän tarpeita. Päivitysten myötä rakennusten tilantarve on kasvanut vähäisesti alkuperäisestä, mutta muutos perustuu ensisijaisesti tilojen tarkoituksenmukaiseen käyttöön, toiminnallisuuden parantamiseen sekä rakennusten käytettävyyden ja elinkaaren kannalta kestäviin ratkaisuihin.

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 talousrakennuksen rakentaminen

Käyttötarkoitus 021 vapaa-ajan asuinrakennukset  
191 talousrakennukset

Kerrosluku 1 ½

Kokonaisala 120 m2

Kiinteistön pinta-ala	n. 6060 m <sup>2</sup>
Poikkeaminen	<p>Rakentamishankkeessa poiketaan yleiskaavassa kyseessä olevalle alueelle osoitetusta käyttötarkoituksesta ja alueelle yleiskaavalla asetetusta alueidenkäyttölain 43.2 §:n mukaisista rakentamisrajoituksista.</p> <p>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. Päivitettyissä suunnitelmissa on otettu huomioon luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät alueet ja niille ei ole osoitettu rakentamista tai maan korottamista.</p> <p>Rakennusvalvonnan paikanpäällä tekemien korkomittausten mukaan rakennuspaikan maanpinnan korko on noin +2.1-+2.3 m (N2000).</p> <p>Rajanaapurit on kuultu hakijan toimesta kirjallisesti. Naapurilla ei ole ollut hankkeesta huomautettavaa.</p> <p>ELY-keskus (nyk. LVV) on antanut lausunnon (LAPELY/2655/2025) aikaisempaan poikkeamiseen liittyen. Koska nykyinen hakemus on lähes identtinen edelliseen, poislukien tarkentunut kokonaisala, ei uuden lausunnon pyytämiseksi ole nähty tarvetta. Lausunto ja sen sisältö on otettu huomioon lupaharkintaa tehdessä.</p> <p>Alueelle on ollut laadinnassa asemakaava, joka on kunnan toimesta keskeytettynä. Kaavan vuoksi alueelle ei ole asetettu rakentamiskieltoa.</p> <p>Kaavan käyttötarkoituksesta ja rakentamisrajoituksesta poikkeaminen ratkaistaan poikkeamisluvalla (RakL 57 §).</p> <p>Päätösvalta on RakL:n mukaan tässä asiassa Simon kunnalla.</p> <p>Hallintosäännön mukaan päätösvalta on Simon kunnan teknisellä lautakunnalla.</p>
Lisätietoaineisto	<p>Kaavaote Karttaote Asemapiirros ELY:n lausunto aikaisemmasta poikkeamisluvasta Naapurin kuuleminen</p>
Esittelijä	vs. tekninen johtaja Juho Kurunlahti
Päätösehdotus	<p>Lautakunta päättää myöntää anomuksessa haetun poikkeamisluvan kiinteistölle 751-402-75-1 Maisemarannat, loma-asunnon ja talousrakennusten rakentamiselle kaavan rakentamisrajoituksesta poiketen. Poikkeaminen myönnetään siten, että tontille saa rakentaa yhden lomarakennuksen sekä sitä palvelevia talousrakennuksia enintään kokonaisalaltaan 120 m<sup>2</sup>.</p> <p>Tekninen lautakunta päättää myös kumota aikaisemman samalle kiinteistölle 12.8.2025 § 96 myöntämänsä poikkeamislupapäätöksen.</p> <p>Poikkeamisvalta kuuluu kunnalle (RakL § 57). Oikeuskäytännössä on tuotu esille, että poikkeamisluvassa myönnetty rakentamisen määrä on</p>

enimmäismäärä ja sitä ei voi rakentamisluvan yhteydessä lievänä poikkeamisena ylittää.

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

Poikkeamislupa 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, ei 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 käytön järjestämisen tavoitteita, sillä rakennuspaikka on jo olemassa eikä vaadi kaavallisia muutoksia. Kyseessä ei ole uuden rakennuspaikan perustaminen, vaan olemassa olevan rakennuspaikan 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.

Poikkemiselle 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. Jätevesihuolto järjestetään siten, ettei siitä aiheudu haittaa ympäristölle tai kunnalle.

Tulvariski on tiedostettu ja siihen varaudutaan suunnittelussa. Rakennuksen alin kastuva rakenne sijoitetaan korkeuden N2000 +2,6 m yläpuolelle 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. Rakennusoikeuden lisääminen alueelle on maltillista ja linjassa muille alueille myönnettyjen rakennusoikeuksien kanssa.

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

Päätös

Hyväksyttiin.