

## Poikkeamispäätös, loma-asunto

Kunnanhallitus 17.02.2025 § 43  
120/10.03.00.02/2025

### Päätösehdotus

Kunnanhallitus myöntää poikkeamisen suunnittelutarpeesta kaavattomalla ranta-alueella loma-asunnon toteuttamiseen sekä poikkeamisen rakennusjärjestyksessä rakennuspaikalle määrätystä rantarakentamisetäisyydestä. Päätös on voimassa kaksi vuotta päätöksen lainvoimaisuudesta lukien, jonka aikana rakentamislupaa on haettava.

Perustelu: Ottaen huomioon suunnitellun rakentamishankkeen luonne suhteessa alueen aikaisempaan rakentamiseen ja rakennusjärjestyksen sisältöön sekä hankkeen arvioitavissa olevat vaikutukset, ei hanke aiheuta rakentamislain 57 §:ssä mainittuja kielteisiä vaikutuksia:

- Ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle: Rakennushanke korvaa nykyisen loma-asunnon sijoittuen samalle rakennusalueelle. Kiinteistön kokonaisrakennusoikeus ei ylitä.
- Ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista: Kiinteistöltä tai sen välittömästä läheisyydestä ei ole tehty havaintoja luonnonsuojelun kannalta merkittävistä kohteista.
- Ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista: Hankealueella ei tiedetä olevan muinaisjäännöksiä eikä alueella ole suojeltavaa rakennuskantaa.
- Ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia: Hanke korvaa nykyisen loma-asunnon. Saaren koosta johtuen rakennusjärjestyksessä määrättyjen rantarakentamisetäisyyksien täyttäminen on haastavaa. Sijoittamalla uudisrakennus purettavan rakennuksen paikalle vältetään luonnontilaisen maaston muokkaamista.

Rakennushankkeelle on esitetty rakentamislain 57 §:ssä poikkeamiselle säädetyt oikeudelliset edellytykset ja erityinen syy kokonaisuutenaan perustuen. Rakennushanke sijoittuu olemassa olevalle rakennuspaikalle korvaten vanhaa rakennuskantaa uudella.

Sovelletut säännökset: AKL 72§, RakL 57§, RakL 64§, RakL 185§, RakL 79§, RakL 187§, MRA 86§, hallintosääntö 22§

### Päätös

Kunnanjohtajan esitys hyväksyttiin.

### Selostus

#### **Rakennuspaikka**

Kiinteistöt: 410-404-12-75 Karikko

Pinta-ala: 2280 m<sup>2</sup> (ktj)

Osoite: Rekihiiekantie (Oulanginsaari), Kuusa

#### **Kaavat, ympäristöarvot, vesihuolto ja muut päätökset**

Kiinteistön alueella ei ole voimassa yleis- eikä asemakaavaa. Alueen rakentamista ohjaa voimassa oleva rakennusjärjestys.

Alue ei sijaitse vahvistetulla vesi- ja viemärlaitoksen toiminta-alueella eikä alueelta ole tiedossa erityisiä luontoarvoja (viranomaisporttaali laji.fi).

Rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan kiinteistöllä on tähän mennessä käytettyä rakennusoikeutta n. 56,5 k-m<sup>2</sup>.

- loma-asunto (lupanro 88-1971), 32 m<sup>2</sup>, rakennus puretaan hankkeen yhteydessä
- savusauna (lupanro 129-2066), 9 m<sup>2</sup>
- aitta (lupanro 9016-2006) noin 6 m<sup>2</sup>
- sauna (lupanro 28-2021), 9,5 m<sup>2</sup>

#### **Rakennushankkeen tiedot**

- loma-asunto, 47 m<sup>2</sup>, joka korvaa olemassa olevan loma-asunnon (32 m<sup>2</sup>)  
Hankkeen toteutuessa kiinteistöllä on käytetty rakennusoikeutta yhteensä 71,5m<sup>2</sup>.

#### **Naapureiden kuuleminen**

Kiinteistö sijaitsee saarella. Naapurikiinteistöt sijoittuvat niin etäälle, ettei naapurin kuulemista ole vaadittu.

#### **Rakentamisrajoitus, josta poikkeamista haetaan**

Hanke poikkeaa AKL §72 suunnittelutarpeesta ranta-alueella, jolloin ei ole voimassa asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena.

Lisäksi hanke poikkeaa rakennusjärjestyksen määrätystä rakennusten etäisyydestä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Hanke edellyttää RakL §57 mukaista poikkeamista.

#### **Hakijan hakemuksessa esitetyt perustelut sekä arvio hankkeen keskeisistä vaikutuksista**

Kohteessa on 70-luvun alkupuolella rakennettu kesähuvila saunalla. Nyt olisi tarkoitus rakentaa korjausta vaativalle nykyisen huvilan tilalle uusi kesähuvila.

Uusi huvila tulisi olemaan joko samankokoinen tai maksimissaan 10m<sup>2</sup> suurempi kuin vanha. Uudessa suunnitellussa huvilassa ei tulisi enää olemaan saunaa, eikä myöskään rakennuspaikasta johtuen sähköjätkään. Eli kohteessa olisi vain perinteinen kesämökki ilman mukavuuksia ja siten ympäristöön vähäisesti vaikuttava rakennus. Uusi huvila ei tulisi myöskään oleellisesti muuttamaan saaren rakentamistilannetta eikä poikkeaa nykyisistä rakennuksista.

Suunniteltun uuden huvilan neliötiedot:

Kokonaiskäyttöala 56,7 m<sup>2</sup>

Kerrosala 43,3 m<sup>2</sup>

Nykyinen huvila on 10 m rantaviivasta ja uusi päivitetty malli tulisi olemaan rantaviivaan nähden samalla etäisyydellä kuin vanhakin.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Linda Leinonen

Valmistelija

Valmistelija: kaavoitusjohtaja Mari Holmstedt, puh. 040 031 7759

**1 Asemapiirros, loma-asunto**

**2 Sijaintikartta, loma-asunto**