

Poikkeaminen rantayleiskaavan merkinnästä; Oxuddenintie 65

Ympäristölautakunta 29.01.2026

539/10.03.00.02/2025

Kiinteistön omistaja hakee lupaa muuttaa rakennuksen käyttötarkoitus vapaa-ajan rakennuksesta asuinrakennukseksi kiinteistöllä 78-403-2-918. Kiinteistöllä on rantayleiskaavassa merkintä RA2, harvan loma-asutuksen alue. Toimenpide edellyttää rakentamislain 57 §:n mukaista poikkeamislupaa.

Hakemus on jätetty 5.11.2025 Lupapiste-palvelun kautta ja sitä on täydennetty anonymisoidulla liitteellä 18.12.2025.

57 § (1.1.2025/751)

Poikkeamislupa

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. Edellä säädetty ei kuitenkaan koske kelpoisuusvaatimuksia, tonttijakoa, maisematyöluvan tarvetta ja edellytyksiä eikä 46 §:n 1 momentin 2 kohdassa säädettyjä asemakaavan laatimista koskevia sijoittamisen edellytyksiä suunnittelutarvealueella. Poikkeamisluvan voi myöntää muista sijoittamisen edellytyksistä suunnittelutarvealueella.

Edellä 1 momentissa tarkoitettua lupaa 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.*

Rakentamislain 45 §:n mukaan alueella, jolla ei ole asemakaavaa, rakennuspaikan on oltava vähintään 1 000 m². Kaupungin rakennusjärjestykseen mukaan asutokäyttöön tarkoitetun rakennuspaikan on oltava sijainniltaan, maastosuhteiltaan ja maaperältään tarkoitukseensa sovelias ja pinta-alaltaan vähintään 5 000 m². Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asutokäyttöön tarkoitetun rakennuksen. Lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa sen käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia. Rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen yhteensä enintään 10 prosenttia.

Asutokäyttöön tarkoitetun rakennuksen kerrosala saa olla enintään 300 m².

Talousrakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 100 m².

Asuinrakennusta varten tulee olla riittävästi laadultaan soveltuvaa talousvettä

Kiinteistö sijaitsee rantayleiskaavan *Rantayleiskaava, koskien osia Täktomin, Tvärminnen, Bengtsarin ja Lappohjan kyliä sekä Koverharin ja Santalan yks. taloja* alueella (vahvistettu 1987). Kiinteistöllä on kaavamerkintä RA2, *Harvan loma-asutuksen alue*. Alueelle ei saa suunnitella rakennuslain (370/58) 4§:ssä tarkoitettuja uusia taaja-asutusalueita. Kuitenkin jo olemassaoleville taaja-asutusalueille soveltuva täydennysrakentaminen on perustelluista syistä sallittua.

Kiinteistö on rekisteröity vuonna 2019 ja sen pinta-ala on 10 658 m². Kiinteistöllä sijaitsee ainoana rakennuksena osavuotiseen käyttöön soveltuva vapaa-ajan asuinrakennus (115 k-m²). Rakennus sijaitsee lähimmillään noin 10 metrin etäisyydellä rantaviivasta.

Kiinteistön omistaja hakee poikkeamislupaa rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiseksi vapaa-ajan rakennuksesta asuinrakennukseksi. Hakemusta perustellaan sillä, että hakija ja hänen perheensä ovat viettäneet vapaa-aikaansa kiinteistöllä kymmeniä vuosia ja aikovat tulevaisuudessa asettua sinne pysyvästi asumaan. Hakijan mukaan rakennus on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon ja täyttää, eräiden energiateknisten parannusten jälkeen, asuinrakennukselle asetetut vaatimukset.

RA2-alueella vapaa-ajan asutus on selvästi hallitsevaa; noin 80 % rakennuksista on tarkoitettu vapaa-ajan käyttöön. Tällä hetkellä samalla RA2-alueella on yksi ympärivuotiseen asumiseen tarkoitettu rakennus tien varrella; nimittäin länsipuolinen naapurikiinteistö, jolle ympäristölautakunta myönsi vuonna 2023 poikkeamisluvan muuttaa käyttötarkoituksen vapaa-ajan asunnosta ympärivuotiseksi asunnoksi. Täktomintien varressa (mm. Oxuddenintien risteyksessä) on muuta ympärivuotista asumista.

Hakija ja kaupunki on kuullut naapureita, joilla ei ole ollut huomautettavaa.

/

Liitteenä

- sijaintikartta
- asemapiirros

Ehdotus (Luukkonen)

Ympäristölautakunta myöntää rakentamislain 57 §:n nojalla poikkeamisluvan kiinteistölle 78-403-2-918 käyttötarkoituksen muuttamiseksi vapaa-ajan rakennuksesta asuinrakennukseksi.

Naapurikiinteistöllä on ympärivuotista asutusta, ja ympäristölautakunta arvioi vuonna 2023, että edellytykset käyttötarkoituksen muutokselle olivat olemassa. Päätöksellään lautakunta loi samalla suuntaviivat sille, miten vastaavia hakemuksia alueella voidaan jatkossa arvioida.

Poikkeamisluvan myöntäminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Rakennusta käytetään jo nykyisellään vapaa-ajan asuntona, ja kiinteistöllä on olemassa olevat liitännät vesi- ja viemäriverkostoon sekä tieyhteys.

Käyttötarkoituksen muutos edellyttää rakentamislupaa. Sen käsittelyn yhteydessä ratkaistaan tarvittavat muut järjestelyt.

Päätös annetaan tiedoksi julkisella kuulutuksella ja se on hyödynnettävä kahden (2) vuoden kuluessa lainvoimaiseksi tulosta.

Päätös toimitetaan tiedoksi Lupa- ja valvontavirastolle.

Päätös

Lisätiedot

Kaupungingeodeetti Kukka-Maaria Luukkonen, 040 1359 281
Paikkatietoinsinööri Daniela Hellgren, 040 1359 284