

Poikkeaminen asemakaavan merkinnästä; Satamatie 1

Ympäristölautakunta 29.01.2026

542/10.03.00.02/2025

Kiinteistön omistaja hakee lupaa piharakennuksen peruskorjaamiseen ja saunan lisäämiseen siihen kiinteistöllä 78-406-2-68. Toimenpide edellyttää rakentamislain 57 §:n mukaista poikkeamislupaa.

Hakemus on jätetty 7.10.2025 Lupapiste-palvelun kautta, ja sitä on viimeksi täydennetty liitteellä 17.11.2025.

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.*

Kiinteistö sijaitsee asemakaava-alueella. Sitä koskee *Lappohjan rakennuskaava, joka käsittää osia Lappohjan kylästä Tenholan kunnassa Uudenmaan lääniä (1966)*. Kaavassa kiinteistöllä on kaavamerkintä TP, *pienteollisuusrakennusten korttelialue* sekä rakennuskaavatie.

Kiinteistö on rekisteröity 8.12.1952 ja sen pinta-ala on 1 550 m². Päärakennus on valmistunut 1950-luvun alkupuolella. Sijainti on maastomittauksen perusteella noin 2,5 m lähimmästä, koillisesta, kiinteistörajasta (rajan toisella puolella kaavamerkintä rakennuskaavatie), ja piharakennuksen ulkomitat ovat 4,34 m x 6,32 m. Koska rakennukselle ei ole aikaisemmin haettu rakennuslupaa ja sen käyttötarkoitus ei vastaa asemakaavan merkintää, edellyttää toimenpide poikkeamislupaa.

Alueen asemakaava on vanhentunut, eikä pienteollisuusaluetta tai katua ole toteutettu. Uusi asemakaava on ollut luonnoksena nähtävillä.

Asemakaavaluonnoksessa kiinteistön käyttötarkoitus on AO, *erillispientalojen korttelialue*. Asemakaavatyö on sittemmin keskeytetty odottamaan Koverharin ja Lappohjan alueen yleiskaavan valmistumista. Yleiskaava on hyväksytty valtuustossa, mutta se ei ole saanut lainvoimaa.

Koilliseen kiinteistörajan toiselle puolelle on luonnoksessa kaavoitettu lähivirkistysaluetta. Hyväksytyssä yleiskaavassa kiinteistö kuuluu alueeseen, jonka kaavamerkintä on A-1, *asuntoalue* seuraavalla kaavamääräyksellä: *Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Alueelle saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisen toiminnan lisäksi julkisia ja yksityisiä palveluita, kuten pienimuotoista majoitustoimintaa, alueen sisäisiä liikenneväyliä, pysäköintialueita, virkistys- ja puistoalueita sekä yhdyskuntateknisen huollon alueita.*

Kiinteistön omistaja hakee nyt poikkeamislupaa piharakennukselle, joka on tarkoitus peruskorjata perusteellisesti ja varustaa saunalla. Rakennuksen koko ja sijainti säilyvät ennallaan. Piharakennus on puurakenteinen ja siinä on vaalea vaakapanelointi, joka korjauksen yhteydessä korvattaisiin päärakennuksen mukaisella pystypaneloinnilla rimoituksineen. Rakennus on tarkoitus maalata samaan keltaiseen sävyyn kuin päärakennus. Ikkunoiden ja oven nykyiset sijainnit säilyvät ennalleen, mutta ne kunnostetaan ja maalataan valkoisiksi. Nykyinen musta huopakatto korvattaisiin mustalla pelti- tai huopakaton. Korjauksen jälkeen rakennuksen värit ja kokonaisilme vastaisivat päärakennuksen ilmettä.

Hakija perustelee poikkeamislupaa sillä, että aikaisemmat omistajat eivät ole hakenneet rakennuslupaa rakennuksen rakentamisen yhteydessä useita vuosikymmeniä sitten ja että rakennus on luonteva osa pihapiiriä. Rakennuspaikan päärakennus on suhteellisen pieni, ympärivuotisessa käytössä oleva vapaa-ajan asunto, jossa on vain kaksi huonetta ja keittiö. Hakija toivoisi lisää majoitustilaa perheen tarpeisiin sekä saunaa, jota kiinteistöllä ei tällä hetkellä ole. Hakemusta perustellaan myös sillä, että olemassa oleva piharakennus soveltuu korjauksen jälkeen hyvin tarkoitukseen ja että olisi valitettavaa purkaa pihapiiriin kuuluva rakennus.

Kaupunki on kuullut naapureita, joilla ei ole ollut huomautettavaa.

/

Liitteenä

- sijaintikartta
- asemapiirros

Oheismateriaali

- julkisivuluonnos
- valokuvia rakennuksesta sekä pihapiiristä

Ehdotus (Luukkonen)

Ympäristölautakunta myöntää rakentamislain 57 §:n nojalla poikkeamisluvan kiinteistölle 78-406-2-68 olemassa olevan talousrakennuksen korjaamiseksi ja varustamiseksi saunalla.

Poikkeamislupa ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Poikkeamislupa ei myöskään ole ristiriidassa hyväksytyn yleiskaavan tai alueelle laaditun asemakaavaluonnoksen kanssa. Talousrakennus on jo entuudestaan osa alueen rakennettua ympäristöä, ja suunnitellut ulkoiset toimenpiteet parantavat kaupunkikuvaa. Alueen käytön tehokkuus lisääntyy, kun kiinteistöä voidaan hyödyntää paremmin siihen tarkoitukseen, jossa sitä nykyisin käytetään.

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

Päätös toimitetaan tiedoksi Lupa- ja valvontavirastolle.

Päätös

Lisätiedot

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