

Poikkeaminen ranta-asemakaavan rakennusalaista; Tvärminnentie 380h

Ympäristölautakunta 29.01.2026
427/10.03.00.02/2025

Kiinteistön omistaja hakee lupaa saunan ja autokatoksen rakentamiseksi rakennusalan ulkopuolelle kiinteistöllä 78-401-8-33. Toimenpide edellyttää rakentamislain 57 §:n mukaista poikkeamislupaa.

Hakemus on jätetty 11.7.2025 Lupapiste-palvelun kautta, ja sitä on viimeksi täydennetty 9.1.2026.

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 ranta-asemakaavan *Torskaren I och Torskären II* alueella (voimaantulo 23.6.2022). Kiinteistöllä on kaavamerkintä RA, loma-asuntojen korttelialue, seuraavalla kaavamääräyksellä: *Kullekin tontille saa rakentaa yhden yksikerroksisen ja yksiasuntoisen loma-asunnon, jonka kerrosala saa olla enintään 130 k-m², yhden enintään 25 k-m² suuruisen saunarakennuksen sekä talousrakennuksia. Saunan ja talousrakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 70 k-m².*

RA-alueella on myös vyöhykemäinen alue, jonka merkintä on luo, luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue määräyksellä: *Alueen luontoarvot on säilytettävä. Alueelle ei saa sijoittaa uusia rakennelmia taikka laitteita.*

Ranta-asemakaavan yleisissä määräyksissä todetaan seuraavasti: *Alueen ympäristö ja maastomuodot tulee säilyttää pääosin luonnonmukaisina. Rakennusten ja rannan välissä on säilytettävä suojapuustoa.* Lisäksi: *Ranta-asemakaava-alueen RA-, SL-, MY-alueilla sekä luo-osa-alueilla on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus.*

Kaavaselostuksessa todetaan, että osa yleisten suunnitelmien ja muiden yleisten ohjeiden asettamista tavoitteista ovat toteutuneet kaavoituksessa seuraavasti:

Korttelialueet ja rakennusalat on pystytty sijoittamaan siten, että luontoselvityksen mukaan luonnoltaan arvokkaimmat alueet säilyvät rakentamattomina luontoalueina luo-merkinnällä. Kaavaselostuksessa todetaan myös, että ympäristöön ja merelliseen maisemaan sopivaan rakentamiseen pyritään myös ranta-asemakaavassa rajaamalla ja sijoittamalla rakennuskorttelit ja korttelin sisäiset rakennusalat maaston ja maiseman mukaan.

Kyseisellä kiinteistöllä on ranta-asemakaavassa ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja sekä määritelty rakennusala. Voidaan todeta, että kyseinen rakennusala on sijoitettu sekä kauas rannasta että kauas saman RA-alueen toisen rakennuspaikan rakennusosalasta. Luo-alue ulottuu rakennuspaikoille, mutta ei rakennusaloille. Rakennusalat on siten sijoitettu ja rajattu huomattavalla maiseman ja ympäristön huomioimisella asemakaavan laatimisen yhteydessä.

Kiinteistö on rekisteröity vuonna 2024 ja sen pinta-ala on 13 073 m². Kiinteistölle on myönnetty voimassa olevan ranta-asemakaavan puitteissa rakennusluvut vapaa-ajan asunnolle (130 k-m²) ja talousrakennukselle (46 k-m²) 31.10.2025, jonka mukaista rakentamista ei kuitenkaan ole aloitettu.

Kiinteistön omistaja hakee nyt poikkeamislupaa saunan (25 k-m²) ja autokatoksen (50 m) rakentamiseksi ranta-asemakaavassa osoitetun rakennusalan ulkopuolelle. Hakemusta perustellaan sillä, että rakennusala sijaitsee rakennuspaikan korkeimmalla kohdalla, joka suurimmaksi osaksi koostuu avokalliosta. Kiinteistönomistaja on teettänyt pintavaaituksen, ja rakennusallalla on korkeuseroa välillä +4,6 – +7,6. Hakija haluaa sijoittaa rakennukset mahdollisimman alas maastoon, pois näkyvistä mereltä käsin sekä välttääkseen korkeita sokkeleita, louhintatöitä ja täyttöjä.

Hakija perustelee hakemusta sillä, että poikkeamislupaa koskeva ratkaisu soveltuu rakennettuun ympäristöön ja maisemaan, että sauna ja autokatos sijoitetaan RA-alueelle, vaikka ne ovat rakennusalan ulkopuolella, että luo-merkinnällä osoitettu alue säilyy koskemattomana, että alueen ympäristö ja maaston muodot säilyvät pääosin luonnontilaisina sekä että suojakasvillisuus säilyy edelleen rakennusten ja rannan välissä.

Hakijan mukaan sauna voidaan sovittaa paremmin ympäröivään maisemaan – ja sijoittaa noin metrin alemmaksi maastossa – rakentamalla se rakennusalan ulkopuolelle. Hakija korostaa, että tämä mahdollistaisi myös kallioiden säilyttämisen mahdollisimman koskemattomina. Paikalla, jolle poikkeamislupaa haetaan, sauna olisi noin 25 metrin etäisyydellä rannasta, kun taas rakennusala sallii lähimmillään 15 metrin etäisyyden.

Autokatoksen osalta hakija haluaa välttää autojen ajamista kalliolle ja haluaa sen sijaan sijoittaa autokatoksen lähelle rakennuspaikan sisäänajoa, jossa korkeus on mitattu tasolle +4,5 m. Hakija perustelee tätä sillä, että autokatos olisi näin huomaamattomampi, tieyhteyttä ei tarvitsisi jatkaa päärakennukselle asti ja ranta-asemakaavan luo-merkintä säilyisi koskemattomana.

Ranta-asemakaavassa vahvistetut reunaehdot mahdollistavat nykytilanteessa rakentamisen, jonka ympäristö- ja maisemavaikutukset ovat vähäisemmät kuin ne, joihin poikkeamista haetaan.

Rakentaminen on mahdollista sijoittaa sille osoitetulle paikalle muullakin tavoin kuin nyt haettu.

Hakija perustelee hakemusta myös sillä, että rakennusalan sisällä olevat kallioalueet tulisi säilyttää, mutta kaavan laatimisen yhteydessä näitä ei ole todettu suojelunarvoisiksi. Mikäli hakija omalla kiinteistöllään haluaa suojella kallioita, tätä ei voida tehdä muiden, kaavassa vahvistettujen suojeluarvojen kustannuksella, kuten sen suojapuuston, jonka kaavamääräykset edellyttävät jätettävän rakennusten ja rannan väliin. Hakemuksessa esitetään sekä saunan että autokatoksen sijoittamista alueelle, jossa kasvaa puustoa.

Asemakaava on laadittu tavoitellen tiivistä rakentamista ympäristöarvojen ja rantamaiseman suojelemiseksi, kun taas poikkeamisluvan myöntäminen mahdollistaisi rakennuspaikan pinta-alan laajemman käytön. Nyt haettava poikkeaminen koskee saunan lisäksi myös suhteellisen suurta autokatosta, joka avoimen rakenteensa vuoksi ei kuulu rakennusoikeuden rajoitusten piiriin. Yhteisvaikutuksena tämä laajentaa rakentamista (pihapiiriä) suuremmalle alueelle ja voi siten aiheuttaa suurempia ympäristö- ja maisemavaikutuksia kuin rakentaminen, joka keskitetään osoitetulle rakennusosalalle. Luo-merkinnällä osoitettu alue sijoittuisi poikkeamisluvan myöntämisen myötä rakennusten väliin rakennuspaikalla, mikä on katsottava merkittävämmäksi ympäristövaikutukseksi kuin se, että autokatos sijoitettaisiin rakennusosalalle ja luo-alueen kautta kulkeva yhteys rajoittuisi ainoastaan liikenteeseen rakennusosalalle ja sieltä pois.

Hakija ja kaupunki ovat kuulleet naapurit, joilla ei ole ollut huomautettavaa.

/

Liitteenä

- sijaintikartta
- asemapiirros
- havainnekuva saunan sijainnista
- havainnekuva rakennuspaikasta
- havainnekuvat saunan arkkitehtuurista
- valokuva puustosta mereltä päin katsottuna

Oheismateriaali

- Hakemus
- Hakijan laatima erityisten syiden ruotsinkielinen käännös
- Kartta rakennuspaikan puiden latvusten peittävydestä, valmisteluun tuotettu

Ehdotus (Luukkonen)

Ympäristölautakunta ei myönnä rakentamislain 57 §:n nojalla poikkeamislupaa kiinteistölle 78-401-8-33 saunan ja autokatoksen rakentamiseksi rakennusalan ulkopuolelle.

Koska ranta-asemakaava on vain muutaman vuoden ikäinen, voidaan sen laatimisen yhteydessä tehdyt ratkaisut katsoa edelleen ajantasaisiksi. Hakijan esittämien erityisten syiden perusteella poikkeamisluvan myöntäminen ei ole perusteltua.

Rakentamisen sijoittuminen on ratkaistu ranta-asemakaavassa. Asemakaava on laadittu tavoitellen tiivistä rakentamista ympäristöarvojen ja rantamaiseman suojelemiseksi, kun taas poikkeamisluvan myöntäminen levittäisi rakentamista ja käyttöä laajemmalle. Nyt haettava poikkeaminen koskee saunan lisäksi myös suhteellisen suurta autokatosta, joka avoimen rakenteensa vuoksi ei kuulu rakennusoikeuden rajoitusten piiriin. Yhteisvaikutuksena tämä laajentaa rakentamista (pihapiiriä) suuremmalle alueelle ja voi siten aiheuttaa suurempia

ympäristö- ja maisemavaikutuksia kuin rakentaminen, joka keskitetään osoitetulle rakennusalueelle.

Poikkeamislupa aiheuttaa siten haittaa kaavoitukselle ja kaavan toteuttamiselle sekä vaikeuttaa luonnonsuojelun ja rakennetun ympäristön suojelun tavoitteiden saavuttamista.

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