

Ympäristölautakunta 29.10.2026  
451/10.03.00.02/2026

Kiinteistön 78-403-9-2 omistaja hakee poikkeamislupaa kahden uudisrakennuksen rakentamiseksi. Rakentaminen sijoittuu rantavyöhykkeelle, jolla ei asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena. Toimenpide edellyttää rakentamislain 57 §:n mukaista poikkeamislupaa.

Hakemus on saapunut 11.09.2026. Hakemusta on täydennetty 28.9.2026.

### **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.

Kiinteistön pinta-ala on 309 ha ja se on rekisteröity 23.03.1992. Tontti sijaitsee asemakaavoitetun alueen ulkopuolella, Liitosalueiden yleiskaavan 501 alueella (1978), jossa sillä on merkintä

*A; asutukselle varattu alue. Alue suunnitellaan siten, että olemassa olevien rakennusten peruskorjaukselle ja kunnostukselle voidaan osoittaa hyvät perusteet. Lisäksi pyritään osoittamaan alueita täydentävälle pientalorakentamiselle sekä asutuksen edellyttämille välttämättömille palveluille.*

*Suunnittelun yhteydessä on erityistä huomiota kiinnitettävä siihen, että tarpeelliset tieliittymät ja vesihuoltojärjestelyt voidaan järjestää ja että rakentaminen soveltuu oleviin rakennuksiin ja maisemaan sekä luontosuhteisiin.*

Yleiskaava ei ole oikeusvaikutteinen, eikä se ohjaa rakentamista. Sen voidaan kuitenkin katsoa edustavan näkemystä alueen kehittämisestä.

Rakennuspaikka sijaitsee Oy Forcit Ab:n tehdasalueeseen kuuluvalla asuntoalueella, joka on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY). Rakennuspaikan luoteispuolella sijaitsee vuonna 1902

valmistunut tehtaanjohtajan huvilarakennus ja kaakkoispuolella asuinrakennuksia 1800- ja 1900-lukujen vaihteesta sekä 1930-luvulta.

Hakemuksessa haetaan lupaa poiketa rakentamisjärjestyksessä uudisrakentamiselle osoitetusta rakentamisen enimmäismäärästä, asuntojen enimmäislukumäärästä sekä rakentamisen enimmäismäärästä ranta-alueilla. Hakijan tarkoituksena on hakemuksen mukaan rakentaa rantaviivan suuntaisesti kaksi puuverhoiltua ja kaksikerroksista luhtikäytävä-rakennusta asuinkäyttöön. Rakennukset sijoittuisivat noin 40 m päähän rantaviivasta.

Hakija perustelee hakemusta seuraavasti:

- Uudisrakentamisella mahdollistetaan alueen vanhojen rakennusten ottaminen aktiiviseen käyttöön osana toimivaa kokonaisuutta sekä rahallinen panostus huvilan ja rantasaunan käyttöönottoon ja saneeraukseen.
- Uudisrakennukset sijoittuvat rantaviivan suuntaisesti huvilalle vievän tien sekä rannan väliselle alueelle, korkeusasemaltaan selkeästi huvilaa alemmaksi ja jääden mereltä päin katsottaessa vankan puuston taakse.
- Rakennusten koko on huvilaa suurempi, joten massoitte- lua on rikottu poikittaisilla harjoilla, jotka ovat ottaneet mallinsa perinteisiltä rantamakasiineilta.
- Rakennusten värit on valittu maanläheisiksi ja luontoon sopiviksi sekä jaksotettu noudattamaan katon muotoja ja samalla rikkomaan massoitte- lua.
- Rakennukset ovat sijoittelultaan, massoitte- lultaan ja värykseltään tehty selkeästi alisteiseksi huvilaan nähden.

Koska rakennuspaikan lähettyvillä ei ole kaupungin lisäksi muita naapureita, ei naapureiden kuulemista katsota tämän hakemuksen kohdalla tarpeelliseksi.

Kaupunki on pyytänyt 67 §:n 1 momentin 2 kohdan mukaisen lausunnon Lupa- ja valvontavirastolta sekä 67 § 2 momentin 4 kohdan mukaisen lausunnon Länsi-Uudenmaan museolta.

Länsi-Uudenmaan museo toteaa lausunnossaan rakentamislupahakemuksesta, että:

- Uusien asuinrakennusten sijoittaminen alueelle on sinänsä luonteva jatkumo alueen käytölle ja esitetty paikka vaikuttaa maisemallisesti sinänsä melko luontevalta
- rakennusten koko ja ulkoasu poikkeavat kuitenkin huomattavasti alueen olevasta rakennuskannasta, uudisrakennukset eivät sopeudu alueelle ja sen maisemaan ja miljööseen kovin hyvin.
- rakennusten koko ja korkeus on edelleen suuri verrattuna alueen muihin rakennuksiin, ja monivärisestä ranta-aittarivistöstä vaikutteita hakenut ja sinänsä hauskanäköinen ulkoasu on alueen rakennustavalle vieras
- kaksikerroksista rakentamista on vaikea saada sovitettua miljööseen niin, että se jää selkeästi alisteiseen asemaan viereiseen vanhaan huvilaan nähden
- puujulkisivut ja niiden keltasävyinen värytys sen sijaan soveltuvat alueelle hyvin
- rakentaminen aiheuttaa muutoksia alueen miljöössä, kun maastoa joudutaan leikkaamaan ja puustoa kaatamaan

Lupa- ja valvontavirastolta on pyydetty lausunto 23.10.2026 mennessä.

\*/\*

#### Liitteet

- sijaintikartta
- asemapiirros

#### Oheismateriaali

- julkisivupiirrokset
- havainnekuvat
- museon lausunto
- Lupa- ja valvontaviraston lausunto

#### Ehdotus (Luukkonen)

Esitellään kokouksessa

Päätös toimitetaan tiedoksi Lupa- ja valvontavirastolle.

#### Päätös

#### Lisätiedot

Kaupungingeodeetti Kukka-Maaria Luukkonen, 040 1359 281  
Maankäytönsuunnittelija Kalle Saari, 040 1359 286