

Poikkeamislupahakemus tilalle kt. 139-401-2-102

Rakltk 29.09.2026
201/10.03.00/2026

Valmistelija Jukka Lehtola, rakennustarkastaja

Asia:

Minna Salo-Salmi ja Ari Salmi hakevat lin rakennuslautakunnalta poikkeamislupaa loma-asunnon muuttamiseksi vakituiseen asuinkäyttöön lin merenrannikolla Tangonsaarella. Hanke poikkeaa oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa kiinteistölle osoitetusta rakennuspaikan käyttötarkoituksesta. Hanke edellyttää RakL 57 §:n mukaista poikkeamispäätöstä.

Rakennuspaikka:

lin kunta, Tangonsaari hakijan omistama 2020 m² kiinteistö kt. 139-401-2-102. Rakennuspaikka sijaitsee lin rannikon ja saarten osayleiskaavan- alueella (2), loma-asunnoille (RA) varatulla alueella.

Rakennushanke:

Rakennushankkeena on vuonna 2020 valmistuneen 106 m² loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttaminen vakituiseksi asuinrakennukseksi. Rakennus on liitetty kunnan vesijohto- ja sähköverkkoon ja kiinteistöllä on määräykset täyttävä jätevesijärjestelmä.

Hakija on perustellut hakemusta seuraavasti:

Rakennuspaikalla on hirsirakenteinen loma-asunto, joka on rakennettu ympärivuotiseen käyttöön ja täyttää rakenteiltaan, lämmöneristykseltään ja talotekniikaltaan vakituiselle asumiselle asetetut vaatimukset. Käyttötarkoituksen muutos ei siten edellytä uudisrakentamista eikä rakennuksen laajentamista, vaan kyse on olemassa olevan, jo asumiskelpoisen rakennuksen käyttötarkoituksen kirjaamisesta todellista käyttöä vastaavaksi.

Kiinteistölle on rakennettu jätevesien käsittely määräysten mukaisesti: wc-vedet johdetaan umpisäiliöön ja harmaat vedet käsitellään imeytysjärjestelmässä.

Järjestelmä on mitoitettu ympärivuotiselle käytölle, eikä käyttötarkoituksen muutos lisää kiinteistön ympäristökuormitusta. Koska wc-vedet johdetaan umpisäiliöön ja kuljetetaan pois kiinteistöltä, jätevesistä ei aiheudu maaperä- tai vesistökuormitusta.

Rakennus on liitetty kunnalliseen vesijohtoverkkoon ja sähköverkkoon. Kulku rakennuspaikalle tapahtuu Sorsaletontieltä olemassa olevan liittymän kautta, eikä hanke edellytä uutta tieyhteyttä.

Tontin pinta-ala täyttää yleiskaavan rakennuspaikan vähimmäiskokoa koskevan vaatimuksen. Rakennuspaikan korkeusasema on sellainen, ettei tulvavedestä aiheudu vaaraa, ja rakennus täyttää kaavan mukaiset etäisyysvaatimukset rantaviivaan.

Tangonsaaren alueella ja myös naapureissa on jo ennestään vakituista asutusta sekä useita loma-asuntopaikkoja, jotka on aiemmin muutettu vakituiseen asuinkäyttöön.

Rakentamisrajoitus:

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen lin rannikon ja saarten osayleiskaava. Rakennukset sijoittuvat kaavassa RA- eli loma-asuntoalueelle. RA- alueelle ei ole osoitettu vakituista asumista.

Lausunnot ja rajanaapurien kuuleminen:

Rajanaapureita kt. 139-401-2-101, kt. 139-401-2-179 ja kt. 139-401-261-0 on kuultu hakijan toimesta kirjallisesti, eikä naapureilla ole ollut hankkeesta huomautettavaa.

Kunnanarkkitehdin lausunto:

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen lin rannikon ja saarten osayleiskaava, joka on saanut lainvoiman 21.4.2008. Alueelle ei ole laadittu ranta-asemakaavaa. Alueelle on merkitty loma-asumisen rakennuspaikkoja, mutta myös pysyvän asumisen paikka. Kokonaisvaltaisesti alueella on huomioitava myös Ympäristöarvoiltaan merkittävän alueen aluemarkintä ja sen lisätarkennukset maiseman ja kasvillisuudeltaan arvokkaan alueen merkinnät. Hankkeessa ei muodostu lisärakentamista, eikä ulkoisia muutoksia rakennuspaikalle, joten kaavassa korostettuihin ympäristöarvoihin ei kohdistu hankkeen osalta uutta rasitetta. Tämän osayleiskaavan alueelle ei ole merkittävää rakennuspainetta kaavaan merkittyjen rakennuspaikkojen ulkopuolelle. Ottaen huomioon alueen aikaisempi rakentaminen ja rakentamisen arvioitavissa olevat vaikutukset, ei toiminnan katsota aiheuttavan RakL 57 §:ssä mainittuja kielteisiä vaikutuksia.

Esittelijä Rakennustarkastaja Hyry Urpo lin kunta

Päätösesitys

Rakennuslautakunta päättää myöntää poikkeamisluvan.

Perustelut:

Tämän hankkeen ja alueelle aiemmin myönnettyjen poikkeamisten yhteisvaikutuksien ei katsota aiheuttavan haittaa kaavan toteuttamiselle, alueiden käytön suunnitelmallisuudelle, eikä maanomistajien tasapuoliselle kohtelulle.

Alueen osayleiskaava on vanha, mutta ei välittömän päivityksen tarpeessa, joten rakennuspaikkoihin kohdistuvat poikkeamiset käsitellään tapauskohtaisesti.

Rakennuspaikka täyttää lin rannikon ja saarten osayleiskaavan ja lin kunnan rakennusjärjestyksen mukaiset vaatimukset rakennuspaikan korkeusaseman suhteen.

Käyttötarkoituksen muutokselle tulee hakea RakL 42 §:n mukainen rakentamislupa, jossa todetaan rakennuksen soveltuvuus vaatimusten ja käyttöturvallisuuden puolesta asuinrakennukseksi, sekä jätevesijärjestelmän soveltuvuus asuinrakennukselle.

Suunnitteilla oleva rakennushanke ei siten toteutettuna aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista, eikä vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, eikä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen.

Rakennushankkeelle on rakentamislain 57 §:ssä tarkoitettu erityinen syy, koska kysymyksessä on yleiskaavassa osoitettu olemassa oleva rakennuspaikka, jolle ei tule ulkoisia muutoksia. Rakennuspaikat tukeutuvat olemassa olevaan tie-, sähkö- ja vesihuoltoverkostoon, ja käyttötarkoituksen muuttaminen vakituiseen asumiseen soveltuu alueen vakiintuneeseen maankäyttöön ja yhdyskuntarakenteeseen. Hanke ei aiheuta haittaa kaavan toteuttamiselle eikä alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Sovelletut oikeusohjeet: RakL 57 §.

Päätös