

Poikkeamislupa, rakennuspaikan siirto (291-404-0005-0076)

Rakennuslautakunta 14.04.2025 § 17
36/10.03.00/2025

Valmistelija

Rakennustarkastaja, puh. 0400 246 453

Kiinteistön 291-404-0005-0076 omistajat hakevat poikkeamispäätöstä koskien loma-asunnon rakentamista Karankaistenniemelle Haukkasaloon kiinteistölle Karankainen.

Rakennettavaksi ehdotettu paikka sijaitsee suojaisassa kohteessa kallioiden välissä. Ranta avautuu lounaaseen/länteen Raiskaselle. Paikka on suhteellisen lähellä Haukkasalontietä sekä lossin reittiä, mutta kuitenkin sen verran etäällä, ettei liikenteen ääni tule häiritsemään. Lossi sekä Haukkasalontie mahdollistavat mökkitien rakentamisen, mikä helpottaa rakentamista sekä järkevöittää kulkemista kiinteistölle. Lupaa rakennettavan tien liittämiseen Haukkasalontiehen on haettu Haukkasalon yksityistien hoitokunnalta.

Kiinteistö on kaavassa merkitty MU-1, eli "Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on ympäristöarvoja ja ulkoilunohjaustarvetta". Hakijan omistamat alueet (kiinteistöt Karankainen 291-404-5-76, Kunni 291-404-5-149, Kunninvuori 291-404-5-198 sekä Saviniemi 291-404-5-46) ovat luonnonläheisiä ja tarjoavat arvokkaita luontokohteita, kuten Kunninvuoren jylhät kalliot Savilahden pohjassa sekä Saviniemen lehdot. Luontoarvoiltaan arvokkaita alueita hakija kertoo suojelevansa ja hoitavansa kestävästi.

Karankaisten niemeä lähemmin tarkasteltaessa, luonto on erityislaatusempaa muualla niemellä kuin suunnitellulla rakennuspaikalla. Karankaisten niemen Savilahden puoleinen ranta (luoteeseen ja pohjoiseen) on erityisempää, koska siellä ei ole tehty hakkuita noin 100-120 vuoteen ja se on hyvin luonnontilaista.

Kuviolla 18 Karankaisten lounaisrinteellä laelle asti on tehty avohakkuu 1980-luvun alussa (kts. liite). Kyseistä paikkaa, solaa, johon rakennusoikeutta haetaan, on tällöin käytetty metsätyökoneiden reittinä ylös mäen päälle ja solan kautta on kuljetettu kaikki puutavara alas uitettavaksi. Haukkasalontietä/lossia ei tuolloin vielä ollut, joten uitto oli ainoa mahdollisuus kuljettaa puutavara. Paikalta poistettiin silloin huomattava määrä puuta ja siinä oli leveähkö puuton ura ylös rinnettä hakkuuaukealle. Sen jälkeen se on ollut noin 40 vuotta omillaan.

Muita Karankaisten niemeen vaikuttavia hankkeita ovat olleet: kuvio 17 on avohakattu 1990-luvulla, kuvion 20 keski- ja pohjoisosassa on tehty harvennushakkuu 2000-luvun alussa, kuviot 21, 22, 23 on harvennushakattu 1990 -luvulla. Suunniteltu tie haettavalle rakennuspaikalle kulkisi suurimmalta osin läpi sellaisten alueiden, joissa on tehty avo- tai harvennushakkuita 1980-2000 -luvuilla.

Luvan hakijat kertovat seuraavaa: *"Olemme koulutukseltamme biologi ja ympäristöbiotekniikan DI, ja arvomme ovat vahvasti luonto-lähtöisiä. Suunnitelmamme on toteuttaa rakentaminen ympäristöä kunnioittaen, ekologisesti ja alueen erityispiirteet huomioiden. Rakennamme vain sen verran kuin on tarpeellista: kesämökki, pieni saunamökki ja tarvittavat apurakennukset. Rakennukset suunnitellaan istumaan maisemaan, eikä niihin tule suuria pihoja tai istutuksia. Alue säilyy pääasiassa luonnontilaisena, ja hoitotoimet rajoittuvat lähinnä välttämättömiin toimiin."*

Suunniteltu loma-asunto ei tulisi herättämään maisemassa huomiota, vaan istuisi väritykseltään ja muodoltaan hyvin maisemaan ja puustoa jätettäisiin reilusti myös rannan tuntumaan. Puuston avulla ranta pysyisi yhtenäisenä ja peittäisi osittain loma-asuntoa. Kaikki naapurit ovat kaukana, eikä alue näy kuin Raiskasselältä veneilijöille sekä kaukaa vastarannalta.

Luvan hakijat jatkavat: *"Suunnittelemamme rakennuspaikka on mielestämme sopivin mahdollinen paikka koko Karankaistenniemen alueella. Nykyiset kaksi kaavoitettua rakennuspaikka-alue (6 RA-rakennuspaikkaa ja yhteensä rakennusoikeutta 1500 k-m²) Karankaistenlahdella, Saviniemen-kiinteistöllä, ovat rakentamattomia. Nämä rakennuspaikka-alueet soveltuvat huonosti mökkipaikoiksi Haukkasalontien linjauksen vuoksi (hakijan arvion mukaan rakennuspaikat on kaavoitettu ennen Haukkasalontietä ja lossia). Rakennuspaikkojen käytettävyys loma-asumiseen on merkittävästi heikentynyt tielinjauksen myötä, jopa estäen toiselle rakennuspaikalle (3 RA-rakennuspaikkaa) rakentamisen säädettyjä minimietäisyyksiä noudattaen. Koska kaavassa esitetyt rakennuspaikat ovat lähes käyttökelvottomia, olisi hyvin kohtuullista, että rakennuspaikan saisi siirrettyä hakemuksessa esitettyyn kohtaan. Esitämme siis yhden rakennuspaikan siirtämistä Saviniemi-kiinteistöltä nyt haettavan rakennuspaikan kohdalle Karankainen-kiinteistölle."*

Hakijat toteavat vielä loppuun: *"Emme suunnittele alueelle lisärakentamista, ja sitoudumme huolehtimaan alueesta kestävästi ja ympäristöä kunnioittaen."*

Naapureita ei tarvitse kuulla, koska uudella suunnitellulla rakennuspaikalla ei ole naapureita lähettyvillä. Ympärillä olevat kiinteistöt ovat samojen omistajien omistuksessa.

Päätösehdotuksen perustelut:

Rantaosayleiskaavan mukaisen rakennuspaikan siirto saman omistajan maalla ei luo kaavasta täysin irrallista uutta rakennuspaikkaa. Rakennuspaikka siirtyisi niemen toiselta puolelta toiselle puolelle. Luontoarvojen säilyminen alueella on otettu suunnittelussa hyvin huomioon. Haukkasalontien varressa, lähempänä lossia, ovat 3 rakennuspaikkaa eivät ole nykyisen tien paikan takia hyvässä sijainnissa loma-asumista ajatellen. Yhden rakennuspaikan siirtäminen on tässä tilanteessa kohtuullista. Omistajilla ei ole aikomusta hyödyntää muita rakentamattomia loma-asumisen paikkoja, joten ne säilyisivät luonnon tilaisina.

Rakennuspaikka siirtyy samojen omistajien toiselta kiinteistöltä viereiselle kiinteistölle. Tämä ei tuo ongelmaa, kun omistajat samoja.

Hakemuksen tueksi on esitetty erityisiä syitä. Hankkeesta ei aiheudu haittaa ympäristölle eikä se aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Esittelijä Rakennustarkastaja Samuli Manninen

Ehdotus Lausuntonaan rakennuslautakunta puoltaa poikkeamislupahakemusta muutamalla painotuksella. Tien linjaus ja rakennukset tulee sijoittaa siten, että ne säilyttävät ympäröivää luontoa mahdollisimman hyvin. Tähän on kiinnitettävä erityistä huomiota sekä rakentamisen aikana että sen jälkeen. Vain välttämättömät maansiirrot on suositeltavia. Puustoa on jätettävä erityisesti rakennusten ja rannan väliin. Siirrettävään rakennuspaikkaan sovelletaan samoja kaavamääräyksiä, kun kaavan RA-rakennuspaikoille muutenkin määrätään. Määrättyä rakennusoikeutta ei saa ylittää. Yksityistiehen liittymän tekemiseen tulee olla lupa tiehoitokunnalta ennen tien rakentamisen aloittamista.

Muutettu päätösehdotus Rakennuslautakunta suhtautuu myönteisesti poikkeamislupahakemukseen, mutta rakennuspaikan siirto on sen verran merkittävä, että rakennuslautakunta katsoo hankkeen vaativan yleiskaavamuutoksen.

Päätös Muutettu päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.