



Miehikkälän kunta  
Keskustie 4 A  
49700 MIEHIKKÄLÄ

Lausuntopyyntö 24.1.2025

### **Kaakkois-Suomen ELY-Keskuksen lausunto poikkeamislupahakemuksesta kiinteistölle 489-409-1-352, Toivarinmäentie 82, Miehkälä**

Lausuntopyyntö

Miehikkälän kunta pyytää Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (jäljempänä ELY-keskus) lausuntoa poikkeamislupahakemuksesta. Poikkeamista haetaan rantayleiskaavan määräyksistä saunarakennuksen rakentamiseksi.

Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen ympäristö ja luonnonvarat -vastualueen lausunto

#### Kaavallinen tilanne

Rakennuspaikan alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Miehkälän rantayleiskaava. Alue on kaavassa varattu loma-asuntojen alueeksi (RA). Kaavamääräyksiensä mukaan:

- Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon sekä tarpeelliset sauna- ja talousrakennukset. Yhden rakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 150 m<sup>2</sup>.
- Rakennusten etäisyys keskivedenkorkeuden määrittämästä rantaviivasta tulee olla vähintään 25 metriä. Erillinen, kerrosalaltaan enintään 20 m<sup>2</sup> suuruinen saunarakennus voidaan kuitenkin sijoittaa vähintään 15 metrin etäisyydelle rantaviivasta, ei kuitenkaan rantavyöhykkeen avoimiin osiin.

Lisäksi kaavassa on annettu seuraavat suunnittelumääräykset:

- RA-alueilla rakennusten sijoittamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota riittävän suojapuuston jäämiseen rakennusten ja rantaviivan väliin. Rakennuspaikat tulee säilyttää mahdollisimman luonnonmukaisina, voimakasta maanmuokkausta esim. pengertämistä on vältettävä. Rakennusten julkisivu- ja katemateriaalien tulee olla väritykseltään maisemaan sopivia, kirkkaita tai heijastavia pintoja on vältettävä. Rakennusten tulee sopeutua malliltaan, materiaaleiltaan, mittasuhteiltaan ja väritykseltään olevaan rakennuskantaan ja maisemaan.
- Rakennuksen alimman lattiatason tulee olla vähintään 2 metriä keskivedenkorkeutta ylempänä.
- Sauna- ja pesuvesiä ei saa päästää suoraan vesistöön, vaan ne voidaan imeyttää maahan vähintään 15 metrin päähän rantaviivasta

19.2.2025

alueelle, jossa maaperä on tarkoitukseen sopivaa ja jonne tulvavesi ei nouse. Erityisesti kallioperäisillä rantaosuuksilla tämä tulee ottaa huomioon rakennuspaikkaa muodostettaessa.

#### Poikkeamisen edellytykset

Rakentamislain (751/2023, RakL) 57 §:n 1 momentin mukaan 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. Poikkeamislupaa voi myöntää muista sijoittamisen edellytyksistä suunnittelutarvealueella.

Samaisen pykälä 2 momentin mukaan 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.

Lausuntopyyntöön liitettyjen asiakirjojen mukaan poikkeamislupaa haetaan 30 kerrosalaneliömetrin suuruisen saunarakennuksen rakentamiselle sekä sen sijoittamiselle 15 metriä lähemmäksi keskivedenkorkeuden mukaista rantaviivaa. Asiassa on myös huomioitava, että saunassa syntyvien jätevesien imeytyspaikkaa ollaan sijoittamassa vastoin kaavan määräyksiä 15 metriä lähemmäksi rantaviivaa.

Kunnasta saadun tiedon mukaan asemapiirustuksessa esitettyjä vapaa-ajan asuinrakennusta tai talousrakennusta ei ole rakennettu ja niiden osalta ei ole vireillä lupahakemusta. Näin ollen rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus ei ylitä tässä vaiheessa.

Hakija on esittänyt perusteluina poikkeamiselle rakennuspaikan jyrkkyyden sekä sen, että alueen rantayleiskaavaa ollaan muuttamassa siten, että jatkossa rakennuspaikalle sallitaan rakennettavaksi 30 neliömetrin suuruisen saunarakennus.

Ranta-alueilla poikkeamislupahakemusta käsiteltäessä vaatimus maanomistajien tasapuolisesta kohtelusta korostuu. Kyseisessä tapauksessa arvioitaessa haittaa kaavan toteuttamiselle on otettava huomioon mm. se onko alueella vastaavassa asemassa olevia rakennuspaikkoja niin ominaisuuksien kuin muidenkin kriteerien osalta. Tässä harkinnassa ELY-keskuksen näkemyksen mukaan korostuvat erityisesti rakennuspaikan maasto-olosuhteet.

19.2.2025

Arvioitaessa haittaa kaavoitukselle tulee asiassa huomioida, että jätetään riittävä kaavoitusvara tulevalle kaavoitukselle. Kyseisellä alueella on laadinnassa yleiskaavan päivitys, joka on ollut ehdotuksena nähtävillä. Kaavaehdotuksessa on RA-paikoille tarkoitus mahdollistaa 30 kerrosalaneliömetrin suuruisen saunarakennuksen rakentaminen. Arvioitaessa haittaa tulevalle kaavoitukselle on tutkittava mm. se, että olisiko kyseinen hanke toteutettavissa kaavamuutoksella.

Rakennuspaikan maaston muodot muodostavat haasteen rakentaa saunaa yleiskaavan rantaetäisyyttä koskevan määräyksen mukaisesti. Kun otetaan huomioon kaavassa annetut suunnittelumääräykset liittyen rakennuspaikan mahdollisimman luonnonmukaisena pitämiseen ja maanmuokkauksen välttämiseen liittyen, on perusteltua sijoittaa saunarakennus mahdollisimman vähän muokkaamista edellyttävään paikkaan.

Hakemuksessa on myös esitetty, että turhaa puiden kaatamista vältetään. Rakentamislain 187 §:n mukaan kunta voi poikkeamisluvassa määrätä ehtoja poikkeamiselle. Oikeuskirjallisuudessa ehdoista on todettu, että niiden on liityttävä maankäyttöisiin seikkoihin ja tavallisesti kaavamuutoksen ollessa vireillä ne liittyvät siihen, että tulevan kaavan määräyksiä tuodaan jo osaksi poikkeamispäätöstä.<sup>1</sup> Tähän liittyen ELY-keskus esittää kunnalle harkittavaksi poikkeamispäätökseen sisällytettävän ehdon, joka koskee rantapuuston säilyttämistä rakennuksen ja rannan välillä.

ELY-keskuksen tiedossa ei ole erityisiä luonnonarvoja rakennuspaikan alueelta.

#### Johtopäätökset

Edellä selostettuun viitaten ELY-keskuksen tulkinnan mukaan oikeudelliset edellytykset poikkeamisen myöntämiselle ovat olemassa. Mikäli kunta päätyy tekemään myönteisen ratkaisun poikkeamislupahakemukseen, on hakijalle syytä tuoda esiin, että myönnetty poikkeamislupa tulee rakentamislain 187 §:n mukaisesti hyödyntää kahden vuoden kuluessa poikkeamisluvan lainvoimaiseksi tulosta. Lisäksi hakijalle on syytä tuoda esiin, että tasan tai yli 30 neliömetrin suuruisen saunarakennuksen rakentaminen vaatii rakentamisluvan hakemisen rakentamislain 42 §:n 1 momentin kohdan 2 mukaisesti. Lupatarpeesta on vapautettu alle 30 kerrosalaneliömetrin suuruinen saunarakennus.

Lisäksi on syytä huomioida myös luvasta vapautetun rakentamisen osalta, että siinä on noudatettava mm. rakentamislainsäädätty olennaisia teknisiä vaatimuksia sekä niitä kaavamääräyksiä, joista ei ole poikettu.

Tämä asiakirja on hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt alueidenkäytön asiantuntija Mikko Manninen ja ratkaissut alueidenkäyttöpäällikkö Pertti Perttola.

---

<sup>1</sup> Martinkauppi, Kirsi, Rakentamislaki, Alma talent Oy, Keuruu 2024, s. 801.

19.2.2025

KASELY/130/2025

Jakelu

Miehikkälän kunta

Tämä asiakirja KASELY/130/2025 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument KASELY/130/2025 har godkänts elektroniskt

Ratkaisija Perttola Pertti 19.02.2025 16:13

Esittelijä Manninen Mikko 19.02.2025 16:11