
Poikkeamisen hakeminen kiinteistölle Kallioinen 489-409-1-352

KhMi 24.03.2025 § 31

Valmistelija Rakennustarkastaja Jari Metso

Liite 4

- a) asemapiirustus
- b) tutkimuskartta
- c) tutkimusleikkauskartta
- d) karttaote
- e) kaavakarttaote
- f) Ely-keskuksen lausunto
- g) ympäristöviranomaisen lausunto

Marko Hartikainen hakee poikkeamislupaa omistamalleen kiinteistölle kunnan Miehikkälä (489) kylän Muurikkala (409) Kallioinen 1:352 (4 260 m²)

Poikkeamista haetaan saunarakennukselle 30 m², hulevesi järjestelmällä, asemapiirustuksessa rakennus numero 3. Saunarakennuksen etäisyys rantaviivasta on 9.87 m. Saunamökin sijaintia ei voida muuttaa johtuen jyrkästä rinnetontista, huomaa 1) asemapiirustus 2) tutkimuskartta 5036.1 3) tutkimusleikkauskartta 5036.2. Poikkeusluvalla haetaan saunarakennuksen määrän kasvattamista 20 m²:stä 30 m²:iin sillä Miehikkälän rantakaava on muutoksen tilassa kasvaen 30 m²:iin. Saunarakennuksen sijaintia ei voida viedä kauemmaksi rannasta min. 15 metriä sillä takana on jyrkkä kallio. Tämä vaatisi kohtuutonta kallion räjäytystä sekä puuston ja pensaiden siirtämistä.

Kiinteistö sijaitsee Miehikkälän rantayleiskaavan alueella. Kiinteistö on merkitty RA-paikaksi joka mahdollistaa yhden loma-asunnon sekä tarpeelliset sauna ja talousrakennukset. Yhden rakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 150 m².

Rakennusten etäisyys keskivedenkorkeuden määrittämästä rantaviivasta tulee olla vähintään 25 m. Erillinen enintään 20 m² suuruinen saunarakennus voidaan kuitenkin sijoittaa vähintään 15 metrin etäisyydelle rantaviivasta, ei kuitenkaan rantavyöhykkeen avoimiin osiin.

RA-alueilla rakennusten sijoittamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota riittävän suojapuuston jäämiseen rakennusten ja rantaviivan väliin. Rakennuspaikat tulee säilyttää mahdollisimman luonnonmukaisina, voimakasta maanmuokkaamista esim. pengertämistä on vältettävä. Rakennusten julkisivujen ja katemateriaalien tulee olla väritykseltään maisemaan sopivia. Kirkkaita tai heijastavia pintoja on vältettävä. Rakennusten tulee sopia malliltaan, materiaaleiltaan, mittasuhteiltaan ja väritykseltään olevaan rakennuskantaan ja maisemaan.

Rakennuksen alimman lattiatason tulee olla vähintään 2 metriä keskivedenkorkeutta ylempänä.

Lisäksi 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.

Hakijan perustelut

Tilaaaja hakee poikkeuslupaa aloittaa saunamökin rakentamisen mahdollisimman nopeasti 30 m²:llä, koska Miehikkälän kunta on muuttamassa rantakaavaa, joka mahdollistaa 30 m² saunamökin rakentamisen.

Saunamökin etäisyyden kasvattaminen rantaviivasta ei ole mahdollinen ilman, että rikotaan Rakentamislakia 751/2023 pykälä 57, kohta 4. Suuri räjäytystyö, laaja-alainen puuston ja pensaiden poistaminen olisi välttämätöntä, mikäli kasvatetaan saunamökin etäisyyttä rantaviivasta.

Tilaaajan esittämän saunamökin eteen ja sivustolle jätetään nykyinen puu ja pensas kasvillisuus, joka minimoi rakennuksen näkyvyyden. Tämän lisäksi saunamökin väri valitaan siten että kohde sulautuu ympäristöön.

Hulavesijärjestelmässä saunamökin alle sijoitetaan erillinen suodatin, jonka kautta hulavedet johdetaan luontoon. Hulavesijärjestelmä on oltava vaakatasossa ja nykyinen paikka antaa järjestelmälle hyvät lähtökohdat tämän rakentamiselle kuin mikään muu paikka rinteellä.

Tilaaaja katsoo, että kaikki mahdollinen on tehty saunamökin paikan rakentamiseksi ottaen huomioon a) paikan b) tarpeetonta puustoa ja pensaita ei kaadeta luontoa suojellen saunamökin edestä c) kalliota ei räjäytetä, joka muutoin vaatisi laajan puuston ja pensaiden poistamisen turmellen rinnetontin luontoa.

Kuulutukset

Hakemusta koskeva kuulutus on pidetty nähtävillä Miehikkälän kunnan internetsivuilla ja kunnan ilmoitustaululla 29.1-11.2.2025.

Naapurin kuulemiset

Hakija on kuullut lähinaapurit, eikä heillä ollut huomautettavaa.

Lausunnot

ELY-keskus, pyydetty 24.1.2025, annettu 19.2.2025

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 ylity 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

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.1 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. rakentamislain säädetty olennaisia teknisiä vaatimuksia sekä niitä kaavamääräyksiä, joista ei ole poikettu.

Ympäristöviranomainen, pyydetty 21.1.2025, annettu 25.2.2025

Kiinteistön läheisyydessä ei ole luokiteltuja pohjavesialueita tai luonnonsuojelualueita. Kiinteistö sijaitsee Pitkäjärven rannalla. Suunnitellusta saunan rakennuspaikasta on matkaa noin 9,8 m Pitkäjärven rantaan. Laji.fi:n tietojen mukaan alueella ei ole havaintoja erityisen suojelustatuksen omaavista lajeista.

Hakemuksessa annettujen tietojen perusteella sauna on kantovesisauna, jonka jätevesien määrä voidaan esitetyllä varustelutasolla katsoa

vähäiseksi. Kunnan ympäristönsuojelumääräysten mukaan erillisen saunarakennuksen pesuvedet, mikäli niiden määrä on vähäinen (kantovesi), voidaan imeyttää 30 m vähimmäisetäisyyttä lähemmäs vesistöä, ei kuitenkaan lähemmäksi kuin saunarakennus.

Poikkeamihakemusta käsiteltäessä on syytä huomioida, että rantapuuston säilyttämiseen ja rantaviivan pirstaloitumisen välttämiseen on syytä kiinnittää erityistä huomiota uusien rakennuspaikkojen suunniteltaessa. Hakemuksessa esitetyt tontin erityispiirteet huomioon ottaen on hakemuksessa esitetty rakennuspaikka ympäristönäkökulmasta järkevä vaihtoehto. Lupapäätökseen suositellaan sisällytettävän määräys olemassa olevan rantapuuston ja muun kasvillisuuden säilyttämisestä. Hakemusta käsiteltäessä on otettava huomioon, että kaikkia samalla ranta-alueella sijaitsevia kiinteistöjä pitää kohdella tasavertaisesti, joten asian ratkaisu linjaa samalla myös yleistä käytäntöä kyseisellä alueella.

Esittelijä

Miehikkälän kunnanjohtaja Anne Ukkonen

Päätösehdotus

Miehikkälän kunnanhallitus puoltaa poikkeamislupahakemusta Kallioinen 489-409-1-352, Miehkälä Saunarakennuksen rakentaminen asemapiirustuksen mukaiselle paikalle, sillä ehdolla, että puusto saunan ja rannan välissä säästetään ja maisema pidetään mahdollisimman luonnonmukaisena saunan ympärillä.

Hakija on perustellut poikkeamista kaavan vähimmäisetäisyydestä rantaviivaan rakennuspaikan maastonmuodoilla. Rakennustarkastaja on käynyt rakennuspaikalla tutustumassa kohteeseen ja todennut rannan olevan hyvin jyrkkää ja kallioista. Haettu rakennuspaikka on käytännössä ainoa paikka, mihin saunan saa sijoitettua ilman suurempia louhimistöitä rannan läheisyyteen. rakennuspaikan ja rannan välissä on hyvin suojapuustoa, joka on tarkoitus säästää. Näin ollen kaavamääräys suojapuuston jättämiselle täytyisi ja rantamaisema jäisi mahdollisimman alkuperäisen näköiseksi.

Kyseessä on kantovesisauna, joten vähäiset harmaat vedet voidaan ympäristönsuojelumääräyksien mukaisesti imeyttää vähintään saunan tasolla. Poikkeama ei näin ollen vaikeuta oleellisesti luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Miehikkälän rantayleiskaava on päivityksessä ja uudessa kaavassa RA-paikan ehdotusaineistossa on määräyksissä määrätty saunarakennuksen kooksi enintään 30 m² ja etäisyyden on oltava vähintään 15 metrin päässä rantaviivasta. Saunan koko ei aiheuttaisi haittaa kaavoitukselle tai kaavan toteutumiselle muutoin, kuin etäisyyden osalta.

Ottaen huomioon rakennuspaikan korkeuseron vedenpintaan nähden, saunarakennus ei aiheuta haittaa kaavassa annetun kahden metrin vähimmäiskorkeudelle keskivedenkorkeudesta. Suunniteltu rakennus ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen alueella eikä aiheuta merkittäviä ympäristö tai muita vaikutuksia.

Miehikkälän kunnanhallitus esittää poikkeamislupahakemuksen Miehkälän kunnanvaltuuston päätettäväksi. Kunta voi RakL 57 §:n mukaan erityisestä syystä myöntää poikkeamisen tästä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamisesta tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Kunnanvaltuuston on määrättävä aika minkä kuluessa hakijan on

poikkeamispäätöstä hyödynnettävä. Määräaika voi olla enintään kaksi vuotta (RakL 187 §).

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.

KvMi 07.04.2025 § 3

Liite 1

- a) asemapiirustus
- b) tutkimuskartta
- c) tutkimusleikkauskartta
- d) karttaote
- e) kaavakarttaote
- f) Ely-keskuksen lausunto
- g) ympäristöviranomaisen lausunto

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.