
Poikkeamisen hakeminen kiinteistölle 489-409-9-58 Ojanvarsi

KhMi 31.08.2026 § 93

Valmistelija

Rakennustarkastaja Jari Metso

Ari Peromo ja Jutta Laulajainen hakevat poikkeamislupaa omistamalleen kiinteistölle kunnan Miehikkälä (489) kylän Muurikkala (409) Ojanvarsi 9:58 (2230 m²)

Poikkeamista haetaan, koska halutaan rakentaa vapaa-ajan asumiseen tarkoitettulle kiinteistölle 489-409-9-58 rantasauna. Kiinteistö on kaavassa merkinnällä RA/5.

Saunarakennus, joka on kerros-alaltaan alle 20 m²:n kokoinen, halutaan sijoittaa Miehikkälän rantayleiskaavasta poiketen 8 metrin etäisyydelle rantaviivasta 15 metrin sijaan.

Vanha kesäkeittiö puretaan pois samalta paikalta.

Kiinteistöllä on voimassa Miehikkälän rantayleiskaava.

Loma-asuntojen alue Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon, enintään 40 k-m² vierasmajan, enintään 30 k-m² saunan ja tarpeelliset talousrakennukset. Vierasmaja on talousrakennus, jossa ei ole keittiötiloja eikä saunaa. Vierasmaja on rakennettava samaan pihapiiriin muiden rakennusten kanssa, eikä se saa muodostaa uutta lomarakennuspaikkaa.

Yhden rakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu rakennusoikeus on 7 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin vähintään 150 k-m² ja enintään 200 k-m². Pinta-alaltaan alle 1 ha:n saarilla, joilla on olemassa olevia rakennuksia ja jonne tässä yleiskaavassa on osoitettu rakennusoikeutta, rakennuksia saadaan peruskorjata ja uusia rakentaa nykyistä kerrosalaa ylittämättä.

Rakennusten etäisyys keskivedenkorkeuden määrittämästä rantaviivasta tulee olla vähintään 40 m. Erillinen, kerrosalaltaan enintään 30 k-m² suuruinen saunarakennus voidaan kuitenkin sijoittaa vähintään 15 m:n etäisyydelle rantaviivasta, ei kuitenkaan rantavyöhykkeen avoimiin osiin. Etäisyysvaatimukset eivät koske olemassa olevien rakennusten laajentamista. Laajennusosa tulee kuitenkin sijoittaa vähintään yhtä kauaksi rannasta kuin olemassa oleva rakennus.

Rantarakennuspaikalle saa rakentaa päärakennuksen lisäksi enintään neljä rakennusta ja yhden muista rakennuksista erillisen katoksen. Määräys ei koske maatilojen talouskeskuksia.

Mikäli rakennuspaikan / rakentamisalueen olemassa oleva rakennusoikeus tai rantaetäisyydet poikkeavat kaavalla määrätystä, voidaan rakennuksia peruskorjata tai uudisrakentaa olemassa olevaa kerrosalaa ylittämättä.

Rakentamisen sijoittelussa kiinnitettävä erityistä huomiota riittävän suojarakenteen jättämiseen rakennuspaikan ja rantaviivan väliin.

Hulevedet on pyrittävä ensisijaisesti imeyttämään rakennuspaikalla. Rakennuspaikat tulee toteuttaa siten, että muodostuu mahdollisimman vähän pintoja, jotka estävät sadevesien imeytymisen maaperään.

Rakentamisalueet tulee säilyttää mahdollisimman luonnonmukaisina. Varsinkin rantavyöhykkeellä voimakasta maanmuokkaamista esim. pengertämistä on vältettävä. Rakennusten julkisivu- ja katemateriaalien tulee olla väriykseltään maisemaan sopivia, kirkkaita tai heijastavia pintoja on vältettävä. Rakennusten tulee sopeutua malliltaan, materiaaleiltaan, mittasuhteiltaan ja väriykseltään olevaan rakennuskantaan ja maisemaan.

Rakennuksen alimman vaurioituvan rakennusosan tulee olla vähintään 2 metriä keskiveden yläpuolella.

Hakijan Perustelut

Edellä mainitun poikkeaman mukainen rakentaminen ei tule johtamaan merkittävään rakentamiseen eikä se vaikeuta mahdollista kaavamuutosta. Rakentaminen ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista eikä rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista vaan sulautuu hyvin ympäristön luontoon ja kaava-alueelle jo rakennettuun vapaa-ajan asuinrakennukseen. Rakentamispaikalta puretaan noin 15 m²:n kokoinen kesäkeittiö.

Etäisyys rantaviivasta on riittävä rantamaiseman luonnonmukaisuuden säilyttämisen kannalta. Rakentamisen yhteydessä ei rantapuustoa hävitetä yhtään vaan saunarakennus jää sopivasti puuston suojaan. Ilmakuvan mukaan etäisyys rantaviivaan on 8 – 10,2 metriä. Etäisyys naapurin rajasta on vähintään 5 metriä.

Saunarakennuksen sijainti on tarkoin harkittu ottaen huomioon rakentamisen vaatimukset riittävästä etäisyydestä naapurin rajoista, vapaa-ajan asunnon läheisyydestä, rakennusten käyttö-, turvallisuus- ja palomääräyksistä sekä pihan käytön helppoudesta, logistiikasta ja huollosta vuosikymmeniksi eteenpäin.

Viereisellä vastarannalla on vapaa-ajan asunto, joka on sijoitettu 9 metrin etäisyydelle rantaviivasta vinosti ylös mitaten, jolloin sen vaakasuora etäisyys rantaviivasta on huomattavasti lyhyempi.

Lausunnot

Lupa- ja valvontavirasto, pyydetty 15.5.4.2026, annettu 30.7.2026

Rakentamislain (751/2023, jäljempänä RakL) 57 § 1 momentin mukaan kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaisissa 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.

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.

Kunnan tulee lisäksi harkita rakentamisluvan tarve (Rakentamislaki 42 §).

Lausuntopyyntövelvollisuus Rakentamislain 67 § 1 momentin mukaan kunnan tulee pyytää Lupa- ja valvontaviraston lausunto poikkeamisluvasta, jos lupahakemus todennäköisesti koskee:

- 1) ympäristön- tai luonnonsuojelun kannalta merkittävää aluetta;
- 2) kulttuuriperinnön suojelun tai virkistystarpeiden kannalta merkittävää aluetta tai kohdetta.

Lupa- ja valvontavirastolla ei ole tiedossa alueen sisältävän rakentamislain 67 §:ssä mainittuja arvoja ja toteaa, että päätösvalta poikkeamisasiassa on kunnalla.

Ympäristöviranomainen, pyydetty 10.6.2026, annettu x.8.2026

Kiinteistö ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella, eikä sen läheisyydessä ole luonnonsuojelualueita. Alueella ei ole tiedossa havaintoja erityisen suojelustatuksen omaavista lajeista. Kiinteistö rajautuu Pitkäjärven rantaan. Suunnitellusta saunarakennuksen paikasta on matkaa järven rantaan noin 8 m.

Aiottu saunarakennus rakennetaan vanhan purettavan kesäkeittiön paikalle, joten rakentamisen ei arvioida lisäävän rantaelinympäristöjen pirstaloitumista tai edellyttävän rantapuuston tai muun kasvillisuuden raivaamista. Sauna on kantovesisauna ja jätevedet on suunniteltu käsiteltävän saunakaivossa noin 20 m etäisyydellä rantaviivasta. Kyseinen järjestelmä soveltuu kantovesisaunalle ja jätevesien käsittely mahdollisimman etäällä rantaviivasta on järkevää ja tarpeen rantasaunan ekologisten vaikutusten minimoimiseksi. Hankkeen ei arvioida aiheuttavan merkittäviä haitallisia ympäristövaikutuksia.

Poikkeamislupaharkinnassa tulee harkita onko kyseessä erityinen syy, jonka perusteella Rakentamislain 57 §:n mukaan poikkeaman voi myöntää. Lisäksi tulee ottaa huomioon yhdenvertaisuusperiaate, jonka mukaisesti saman alueen samankaltaisia lupahakemuksia tulee käsitellä samoilla periaatteilla. Ympäristönsuojelu ei pidä rantarakentamisen lisääntymistä lähellä rantaviivaa ja sen myötä syntyvän vesistöihin kohdistuvan lisääntyvän jätevesikuorman syntymistä hyvänä asiana. Kyseinen tilanne tulisi haittaamaan vesien- ja merenhoidon tavoitteiden saavuttamista ja voidaan katsoa rakentamislain 57 §:n mukaiseksi kohdassa 4) mainituksi merkittäväksi haitalliseksi ympäristövaikutukseksi.

Jos rantasaunoille myönnetään poikkeuslupia 15 m lähemmäksi vesistöä sijoittamiselle, ympäristönsuojelu esittää että ves- ja rantaluonnon suojelemiseksi lupia voitaisiin myöntää vain seuraavien ehtojen täyttyessä:

- Rakennettava sauna on kantovesisauna, jonka jätevedet käsitellään saunaa etäänpäin vesistöstä. Suuremman jätevesikuorman aiheuttaville saunoille ei myönnettäisi poikkeuslupia, ellei paikalla ole jo ennestään ollut vastaavaa jätevesikuormaa aiheuttaen rakentamista.
- Sauna tai jätevesijärjestelmä ei sijaitse tulvan alaisella alueella tai ne voidaan suojata tulvalta esim. pengertämällä.
- Rakentaminen ei aiheuta rantapuuston tai kasvillisuuden raivaamista
- Saunalle ei tosiasiallisesti ole tontilta löydettävissä soveltuvaa paikkaa etäämmällä rantaviivasta.

Kuuleminen

Hakemusta koskeva vireilletulo on kuulutettu Miehikkälän kunnan nettisivuilla 11-25.6.2026. Hakija on myös kuullut lähinaapurit, eikä hankkeesta ole jätetty huomautuksia.

Liitteet

- a) asemapiirustus
- b) kaavakarttaote
- c) lupa ja valvontaviraston lausunto
- d) ympäristöviranomaisen lausunto

Esittelijä

Miehikkälän kunnanjohtaja Anne Ukkonen

Päätösehdotus

Miehikkälän kunnanhallitus ei myönnä poikkeamaa kiinteistölle 489-409-9-58 Ojanvarsi saunarakennuksen rakentamiselle 8 metrin päähän rantaviivasta. Rakentamislain 57 §:n 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. Hakemuksessa ei ole esitetty rakentamislaita tarkoittua erityistä syytä poikkeamisen myöntämiseksi. Miehikkälän päivitetty rantayleiskaava on vahvistettu heinäkuussa 2025 ja kaavamääräyksen mukaan sauna tulisi olla vähintään 15 metrin päässä rannasta. Lupa aiheuttaisi myönnettynä haittaa kaavan toteuttamiselle, koska jatkossa kaikki vastaavat luvat tulisi myöntää.

Asian käsittely

Asiasta keskusteltaessa ja rakennustarkastaja Jari Metson selostettua asiaa Jari Heinonen esitti, että poikkeamislupa myönnetään. Jukka Hallikainen kannatti Jari Heinosen esitystä.

Puheenjohtaja totesi, että koska asiasta on tehty kunnanjohtajan päätösehdotuksesta poikkeava esitys, on siitä äänestettävä.

Äänestyksessä Tarja Alastalo, Riitta Tenkanen-Salmela ja Sonja Tylli kannattivat kunnanjohtajan päätösehdotusta, poikkeamisluvan myöntämistä kannattivat Jari Heinonen, Jukka Hallikainen ja Jarmo Ristola. Koska äänestyksen tulos oli tasan 3-3, tuli puheenjohtajan kanta päätökseksi.

Päätös

Kunnanhallitus ei myönnä poikkeamaa esittelytekstissä mainituin perusteluin.