

Poikkeamislupa 2026-76

Päätöspäivämäärä 30.07.2026

Rakennuspaikka

560-427-4-69
Pinta-ala 279401.0
Salmelantie 178
16200 ARTJÄRVI

Kaava

Asemakaava (ohjeellinen tonttijako)

Hakija

SF-Caravan Lahden Seutu ry.
Ruolankatu 16 A 44
15150 Lahti

Toimenpide

Poikkeamispäätös
Rakennetaan 214,5 k-m2 suuruinen talousrakennus.

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Rakennuspaikka

Artjärvellä sijaitsevan kiinteistön 560-427-4-69 Villikkalanjärven rannalla sijaitseva palsta ja sille asemakaavoitettu leirintäalueen tontti osoitteessa Salmelantie 178. Asemakaavatontin koko on 20 867 m².

Kaavoitustilanne

Alueella on voimassa asemakaava Art15 vuodelta 2003. Rakennuspaikka on asemakaavassa asuntovaunualuetta (RV). Rakennuspaikkaa ei ole lohkottu asemakaavan mukaiseksi omaksi kiinteistöksi, hallinnasta on vuokrasopimus kiinteistön omistajien kanssa.

Poikkeamisluvan tarve ja päätösvalta

Poikkeamislupaa haetaan rakennusalan ulkopuolelle rakentamiseen.

Hakemuksen mukainen rakentaminen vaatii rakentamislain 57 §:n mukaisen poikkeamisluvan. Päätöksen tekee rakentamislain mukaan kunta ja Orimattilan kaupungin hallintosäännön mukaan kaavoituspäällikkö.

Poikkeamisen edellytykset

Rakentamislain 57 § 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. Poikkeamisluvan voi myöntää muista sijoittamisen edellytyksistä suunnittelutarvealueella.

Edellä 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.

Hakijan perusteluiden mukaan alkuperäinen sijoituspaikka on lähellä naapuria. Uudella sijoituspaikalla saadaan jaettua leirintäalueen käyttöä tasaisemmin alueella. Myös liikkuminen rakennuspaikalle ja rakennukseen on turvallisempaa, kun ei tarvitse ajaa leirintäalueen läpi.

Nykytilanne

Vuorenmäen leirialue on SFC Lahden Seudun ylläpitämä caravan-alue, joka on auki ympärivuotisesti. Alueella on 80 sähköistettyä leiripaikkaa, sähköauton latauspaikka, grillikota, leikkikenttä, koiratarhaus ja sauna.

Asemakaavassa asuntovaunualueen ja rannan välissä on 15-20 metriä leveä lähivirkistysalue. Aluetta ei ole lohkottu asemakaavan mukaisesti ja lähivirkistysalue on käytännössä osa asuntovaunualuetta. Asuntovaunualueen reunoille on asemakaavassa osoitettu 13-30 metriä leveä istutettava alueen osa. Kaavamääräyksen mukaan alueelle tulee istuttaa lehtipuuryhmiä, jotka noudattavat ryhmittelyltään luonnonmukaisuutta. Suojapuustoa ei ole istutettu. Asemakaavassa on osoitettu yksi ajoliittymän paikka maantielle keskeltä RV-aluetta ja sille näkymävyöhyke. Ajoyhteys on rakennettu RV-alueen eteläpäähen, mutta koska puustoa ei ole istutettu, näkymäalue on hyvä. Leikkikenttä, koiratarha ja osa leiripaikoista sijoittuu asemakaavoitetun RV-alueen ulkopuolelle.

Asemakaavaan on varattu kaksi rakennusaluetta: sauna 40 k-m² rannan tuntumaan ja talousrakennus 200 k-m² saunan eteläpuolelle. Sauna on rakennettu osin rakentamisalan ulkopuolelle, RV-alueen rannanpuoleiseen reunaan. Terassi on virkistysalueen puolella. Saunan rakennusoikeudesta on käytetty 32 k-m². Ranta-alueen eteläpäähen rakennettu kota on 17 k-m² ja se sijoittuu istutettavalle alueen osalle. Kotaa varten ei ole osoitettu asemakaavassa rakennusoikeutta tai paikkaa, sille on myönnetty poikkeamislupa ja rakennuslupa 2011. Asuntovaunualueella on lisäksi useita pieniä rakennuksia, joiden koko tai käyttötarkoitus ei näy hakemuksen asiakirjoissa.

Rakentamishanke ja poikkeaminen

Asuntovaunualueelle halutaan rakentaa 214,5 k-m² suuruinen, yksikerroksinen talousrakennus, kokonaan rakentamisalan ulkopuolelle. Talousrakennus sijoittuisi sisäänajotien vasemmalle puolelle, RV-alueen eteläreunaan, ennen leirintäpaikkoja. Sisäänkäynti talousrakennukseen tulisi samalta huoltotieltä, jonka päässä on koiratarha.

Rakennuksesta olisi matkaa maantien ajoradalle reilu 70 metriä, rantaan hieman vajaa 70 metriä. Suunnitelman mukainen rakennuspaikka on selvästi kauempana lähimmistä asuinrakennuksista, kuin kaavaan osoitettu rakennuspaikka. Rakennus ei sijoittuisi istutettavalle alueen osalle.

Naapurien kuuleminen

Rakentamislain 64 §:n mukaan on ennen poikkeamislupaa koskevan päätöksen tekemistä kuultava asiasta naapureita tai muita, joiden asumiseen, työnteekoon tai muihin oloihin rakentamishanke voi huomattavasti vaikuttaa.

Hakija on itse kuullut naapurikiinteistöjen omistajat. Naapureilla ei ole ollut hankkeesta huomautettavaa. Kaupunki on pyytänyt lausunnon Kaakkois-Suomen elinvoimakeskuksesta, joka hallinnoi valtion omistamaa Salmelantietä. Mikäli elinvoimakeskus tulee lausunto, se tulee ottaa huomioon rakentamislupavaiheessa.

Kaavoituspäällikön päätös:

Päätän myöntää poikkeamisluvan kiinteistölle 560-427-4-69 talousrakennuksen rakentamiseksi rakennusalan ulkopuolelle. Talousrakennuksen sijoittuminen hakemuksen mukaiselle paikalle aiheuttaa vähemmän haittaa naapurikiinteistöille ja on toiminnallisesti paremmassa paikassa. Alue ei ole muutenkaan toteutunut täysin asemakaavan mukaisesti, joten sijoittamisessa on annettava enemmän painoarvoa nykytilanteelle, kuin vuonna 2003 valmistuneen asemakaavan sijoittamismääräykselle. Talousrakennuksen sijainti ei aiheuta haittaa liikenneturvallisuukselle, maisemalle tai muiden asemakaavatonttien toteuttamiselle.

Poikkeamislupa on voimassa kaksi vuotta, jona aikana tulee hakea rakentamislupa. Päätöksen antopäivä 31.7.2026.

Sovelletut oikeusohjeet

RakL 57, 64, 67, 70, 76, 77 ja 79 §:t. MRA 85, 86 ja 88 §:t.
HL 49 c ja 62 a §:t.

Oikaisuvaatimusohje

Päätöksen antopäivä

31.07.2026

Tämä lupapäätös on annettu yllä mainittuna antopäivänä.

Mikäli olette tyytymätön päätökseen, siihen voi hakea muutosta oikaisuvaatimuksella. Teillä on oikeus tehdä asiasta kirjallinen oikaisuvaatimus ja saada lupa-asianne näin Orimattilan kaupungin kaavoitusviranomaisen käsiteltäväksi.

Oikaisuvaatimus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista, sitä päivää kuitenkin mukaan lukematta. Asianosaisen katsotaan saaneen asiasta tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämisestä. Mikäli päätös on annettu asianosaiselle sähköisenä viestinä hänen suostumuksellaan, katsotaan asiakirja annetun tiedoksi kolmantena päivänä viestin lähettämisestä, jollei muuta näytetä. Muiden katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun päätös on asetettu yleisesti nähtäväksi Orimattilan kaupungin verkkosivuille. Mikäli oikaisuvaatimuksen viimeinen päivä on arkilauantai, pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun juhannusaatto, saa oikaisuvaatimuksen toimittaa perille ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä. Päätös on lainvoimainen oikaisuvaatimusajan jälkeen, ellei siihen ole haettu muutosta.

Oikaisuvaatimus on osoitettava ja toimitettava Orimattilan kaupungin elinvoimatoimialalle. Oikaisuvaatimuksen tekijän tai hänen asiamiehensä tulee allekirjoittaa oikaisuvaatimuskirjelmä. Kirjelmästä tulee käydä ilmi mihin päätökseen haetaan muutosta ja millä perusteella. Oikaisuvaatimuskäsittely on maksutonta.

Orimattilassa, päätöspäivänä



Kaavoituspäällikkö Suvi Lehtoranta
puh. 040 515 5183

Orimattilan kaupungin elinvoimatoimiala
postiosoite: PL 46, 16301 ORIMATTILA
katuosoite: Erkontie 9, 16300 Orimattila
sähköposti: kirjaamo(at)orimattila.fi

Päätöspäivämäärä 30.7.2026

Rakennuspaikka

Kiinteistötunnus 560-402-4-94 Pinta-ala 0.0
Pysyvä rakennustunnus

Pukkilantie
16300 ORIMATTILA

Kaava Osayleiskaava

Hakija

Asian vireilletulo

21.05.2026

Toimenpide

Rakennetaan rakentamisluvasta vapautettu 28 neliön saunarakennus ja 12 neliön aitta rakennus.

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Rakennuspaikka

560-402-4-94 Kuusikallio, Pukkilantien itäpuolella. Lohkottu kiinteistöstä 560-402-4-44 lupahakemuksen kuluessa, ei vielä osoitenumeroa.

Kaavoitustilanne

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 kiinteistö on osa Porvoonjokilaakson valtakunnallisesti arvokasta kulttuurimaisemaa. Maakuntakaavassa ei ole aluevarauksia Pukkilantien varrelle.

Länsi-Orimattilan osayleiskaavassa (kv 1998) avoimet peltoalueet on osoitettu kulttuurimaiseman arvokkaaksi viljelyalueeksi (MT-1). Metsäsaareke, josta kiinteistö on lohkottu, on osoitettu arvokkaaksi metsämaisemaksi (M-1), sillä alueella on kulttuurimaisemaan liittyviä arvoja. Alue on tarkoitettu pääasiallisesti maa- ja metsätalouskäyttöön. Metsänhoidossa tulee painottaa maisemallisia tekijöitä ja säilyttää metsän yhtenäinen ilme ja reunavyöhykkeet. Rakentaminen tulee sijoittaa olevien tilakeskusten yhteyteen tai metsänreunaan.

Alueella ei ole asemakaavaa, eikä lähistöllä ole vireillä uusia kaavahankkeita.

Hankkeen sopeutuminen lain edellytyksiin

Sijoittamisen edellytyksistä säädetään rakentamislain 45 ja 46 §:ssä. Lisäksi tulee ottaa huomioon osayleiskaavan ja rakennusjärjestyksen määräykset.

Naapurien kuuleminen

Rakentamislain 63 §:n mukaan kunnan on kuultava naapureita ja varattava heille tilaisuus mielipiteen esittämiseen sijoittamislupahakemuksen yhteydessä.

Hankealueen naapurikiinteistöjen omistajille on lähetetty kuulemiskirje 25.5.2026. Määräaikaan 15.6.2026 mennessä ei tullut yhtään muistutusta. Lupahakemuksen kuvia on muutettu 10.7., mutta muutokset eivät ole niin oleellisia, että naapureita tulisi kuulla uudestaan.

Lausunnot

Hakija on itse kuullut naapurina valtion, joka omistaa viereisen kantatien. Lausunto on saatu 21.5.2026 Kaakkois-Suomen elinvoimakeskukselta (Eeva Kopposela). Kaakkois-Suomen elinvoimakeskuksella ei ole hankkeeseen kommentoitavaa. Liittymälupa Pukkilantielle tulee hakea Sisä-Suomen elinvoimakeskuksesta.

Sijoittamisen edellytykset

Rakennuspaikka sijaitsee Pukkilantien varrella, joka on valtion omistama ja ylläpitämä seututie. Kiinteistö on lohkottu keväällä 2026 ja siitä muodostuu rakennuspaikka vasta tämän rakennushankkeen myötä. Sijoittamislupaa on haettu saunarakennukselle ja aitalle, jotka eivät pienen kokonsa vuoksi tarvitse erillistä rakentamislupaa. Liittymä on jo rakennettu etukäteen tämän vuoden puolella.

Osayleiskaavassa ja rakennusjärjestyksessä uuden rakennuspaikan minimikoko on tällä alueella 5 000 neliötä. Kiinteistö on kooltaan 5 002 neliötä.

Aitan sijainti on asemapiirustuksessa 5 metriä kiinteistörajan pohjoisreunasta ja päärakennus 10 metriä pohjoisreunasta. Lähimpään naapurin rakennukseen jää siten matkaa yli 40 metriä. Rakennuksilta on matkaa tiealueen reunaan noin 30 metriä. Välimatka on liikenneturvallisuuden kannalta riittävä (minimi 20 m tien keskilinjasta). Asemapiirustuksessa ei ole ilmoitettu rakennusten välistä etäisyyttä. On suositeltavaa, että päärakennuksen ja aitan välinen matka on vähintään 8 metriä paloturvallisuussyistä.

Pukkilantiella kulkee hieman vajaa 1000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Nopeusrajoitus on tässä kohtaa noin 600 metrin matkalla 60 km/h, muualla 80 km/h. Alueelta ei ole tehty melumittauksia tai -laskelmia. Vaikka nopeusrajoitus on 60 km/h, kannattaa liikennemelu ottaa huomioon jatkosuunnittelussa. Maastokäynnin perusteella näkyvyys on liittymässä huono, erityisesti pohjoiseen.

Rakennuspaikalta on matkaa Humalojaan hieman reilu 200 metriä, Humaloja laskee Porvoonjokeen. Mäen ylärinne on kalliomaata, alarinne savea. Humalojan ja rinteiden välissä on noin sata metriä leveä turvopohjainen (pelto)alue. Lähistöllä ei ole merkittäviä pohjavesialueita. Lähin Orimattilan Veden vesilinja on yli kahden kilometrin päässä eteläpuolella. Asemapiirustukseen on merkitty kaivo ylärinteeseen ja jätevesien purkupaikka saunalta alamäkeen kivipesään.

Kiinteistö sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen reunalla. Rakennushanke sijoittuu metsäiselle rinteelle, jossa sen vaikutus avoimeen peltomaisemaan on minimaalinen. Rakennus ei myöskään näy Pukkilantielle häiritsevästi. Porvoonjokilaaksossa on useita muinaismuistokohteita. Lähin kivistä asuinpaikka on noin 300 metrin päässä rakennushankkeen kaakkoispuolella. Hankkeella ei ole vaikutuksia muinaismuistokohteeseen.

Kiinteistöllä ei ole tiedossa olevia luontoarvoja. Suurin osa puustosta on jo kaadettu ja asemapiirustuksen mukainen tiepohja ja parkkipaikka on rakenteilla.

Rakentaminen ei saa vaikeuttaa valtakunnallisesti arvokkaan kulttuurimaiseman arvojen turvaamista. Tästä syystä kiinteistöllä tulee välttää laaja-alaisia rinteiden tasoittamisia louhimalla tai täytöillä. Jo tehdyt muutokset peittyvät alarinteiden puuston kasvaessa.

Päärakennus on nimetty saunaksi. Jotta rakennus olisi sauna, vähintään puolet rakennuksen pinta-alasta on oltava varsinaista saunatilaa. Rakennuksessa on kaksi ulko-ovea, joista toisen takana on sauna ja pesutilat (8,4 k-m²) ja toisen takana kaksi huonetta (19,8 k-m²). Rakennus ei ole erillinen sauna, vaan loma-asunto, jossa on sauna. Loma-asunnon rakentaminen edellyttää rakentamislupaa, vaikka se olisi alle 30 k-m² suuruinen.

Kaavoituspäällikön päätös ja perustelut

Päätän myöntää sijoittamisluvan kiinteistölle 560-402-4-94 Kuusikallio hakemuksen mukaisille rakennuksille. Päärakennukselle on haettava lisäksi rakentamislupa. Jätevesien käsittelyratkaisusta tulee tehdä erillinen selvitys (valtioneuvoston asetus 157/2017). Selvitys on säilytettävä kiinteistöllä ja se on tarvittaessa esitettävä valvontaviranomaiselle. Tieliittymää varten tulee hakea liittymälupa Sisä-Suomen elinvoimakeskuksesta.

Rakentamishankkeen myötä muodostuu uusi lomarakennuspaikka olemassa olevan asutuksen läheisyyteen. Rakennuspaikka sijoittuu maisemassa rinteeseen, johon on perinteisesti rakennettu. Hanke ei vaikeuta valtakunnallisesti arvokkaan kulttuurimaisen arvojen säilyttämistä, kunhan rinteeseen ei tehdä laajoja maantasaustöitä. Uuden rakennuspaikan muodostuminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Sovelletut oikeusohjeet

RakL 45, 62, 63, 70, 77 ja 79 §:t.
HL 49 c ja 62 a §:t.

Nähtävilläolopaikka

Orimattilan kaupungin yleinen tietoverkko www.orimattila.fi

Oikaisuvaatimusohje

Päätöksen antopäivä

Tämä lupapäätös on annettu yllä mainittuna antopäivänä.

Mikäli olette tyytymätön päätökseen, siihen voi hakea muutosta oikaisuvaatimuksella. Teillä on oikeus tehdä asiasta kirjallinen oikaisuvaatimus ja saada lupa-asianne näin Orimattilan kaupungin kaavoitusviranomaisen käsiteltäväksi.

Oikaisuvaatimus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista, sitä päivää kuitenkin mukaan lukematta. Asianosaisen katsotaan saaneen asiasta tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämisestä. Mikäli päätös on annettu asianosaiselle sähköisenä viestinä hänen suostumuksellaan, katsotaan asiakirja annetun tiedoksi kolmantena päivänä viestin lähettämisestä, jollei muuta näytetä. Muiden katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun päätös on asetettu yleisesti nähtäväksi Orimattilan kaupungin verkkosivuille. Mikäli oikaisuvaatimuksen viimeinen päivä on arklauantai, pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tahi juhannusaatto, saa oikaisuvaatimuksen toimittaa perille ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä. Päätös on lainvoimainen oikaisuvaatimusajan jälkeen, ellei siihen ole haettu muutosta.

Oikaisuvaatimus on osoitettava ja toimitettava Orimattilan kaupungin elinvoimatoimialalle. Oikaisuvaatimuksen tekijän tai hänen asiamiehensä tulee allekirjoittaa oikaisuvaatimuskirjelmä. Kirjelmästä tulee käydä ilmi mihin päätökseen haetaan muutosta ja millä perusteella. Oikaisuvaatimuskäsittely on maksutonta.

Orimattilassa, päätöspäivänä

Kaavoituspäällikkö Suvi Lehtoranta
puh: 040 515 5183

Orimattilan kaupungin elinvoimatoimiala
postiosoite: PL 46, 16301 ORIMATTILA
katuosoite: Erkontie 9, 16300 Orimattila
sähköposti: [kirjaamo\(at\)orimattila.fi](mailto:kirjaamo(at)orimattila.fi)