

Poikkeamislupa 2026-86

Päätöspäivämäärä 04.09.2026

Rakennuspaikka

Kiinteistötunnus 560-427-1-194
Myrskyläntie 278c
16200 ARTJÄRVI

Pinta-ala 3500.0

Kaava

Osayleiskaava

Hakija

Lomaräätälit Oy
Portich da Sura 15
Vico Morcote

Toimenpide

Poikkeamispäätös
Rakennetaan loma-asunto 85k-m2 (+tekninen tila 7 k-m2), vierasmaja 44 k-m2 ja saunarakennus 15 k-m2 ja autokatos, jonka yhteydessä on varasto 6 k-m2. Yhteensä rakennetaan 150 k-m2 sekä loma-asunnon yhteyteen tekninen tila 7 k-m2.

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Rakennuspaikka

Artjärvellä sijaitseva kiinteistö 560-427-1-194 osoitteessa Myrskyläntie 278 C, Pyhäjärven pohjoisrannalla. Kiinteistön koko on 3 500 m2.

Kaavoitustilanne

Alueella on voimassa Artjärven järvialueen osayleiskaava vuodelta 1999. Kiinteistö sijoittuu loma-asuntoalueelle (RA).

Poikkeamisluvan tarve ja päätösvalta

Poikkeamislupaa haetaan rantaetäisyydestä ja rakennusoikeudesta.

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 kaavamääräysten mukainen sijoituspaikka aiheuttaisi voimakasta maaston muokkausta ja näkyisi enemmän maisemassa. Kokonaisrakennusoikeuden ylitys on teknistä tilaa.

Nykytilanne

Kiinteistö on Artjärven järviolueen osayleiskaavassa loma-asuntojen aluetta (RA). Kyseessä on viiden loma-asunnon ja kahden omakotitalopaikan muodostama omarantainen rakentamisalue Pyhäjärven pohjoisrannalla. Ajoyhteys Myrskyläntielle kulkee maa- ja metsätalousalueen (viljelty pelto) läpi. Viidestä loma-asuntopaikasta kaksi läntisintä on kokonaan rakentamatta. Rakentamiseen varatun rantaosuuden molemmilla puolilla on ns. vapaata rantaa, johon kohdistuu kaavassa ympäristöarvoja suojaavia merkintöjä. Järviolueen osayleiskaava on laadittu mitoittavana, ohjaamaan suoraan rantarakentamista.

Kaavamääräyksen mukaan rakennuspaikan vähimmäiskoko on oltava 2 000 m². Rakennuspaikalle saa sijoittaa loma-asunnon, vierasmajan sekä muita talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla 150 k-m². Vierasmaja saa olla enintään 30 k-m² ja sauna 20 k-m². Rakennusten vähimmäisetäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta on saunalla 15 metriä ja muilla rakennuksilla 30 m. Etäisyyttä koskevasta määräyksestä voidaan myöntää poikkeus, jos se on maasto-olosuhteiden johdosta perusteltua ja rakennus sopeutuu maastoon ja maisemaan. Rakennusten ja rantaviivan väliin on jätettävä riittävä suojapuusto.

Rantavyöhykkeeltä on inventoitu arvokkaita terveleppälehtoja. Lähin niistä sijaitsee noin 200 metrin päässä. Hankkeella ei ole vaikutuksia tervaleppälehtojen suojeluarvoihin.

Noin 200 metrin päässä luoteeseen sijaitsee rautakautinen ja keskiaikainen muinaismuistokohde (Kilosela 15010014). Hankkeella ei ole vaikutuksia, jotka ulottuisivat muinaismuistokohteelle.

Osayleiskaavan rantaetäisyyteen liittyvä määräys koskee yhtäläisesti kaikkia Artjärven alueen rantoja, mutta rantojen profiilit voivat vaihdella. Siksi kaavamääräyksessä on lisäys, että etäisyyttä koskevasta määräyksestä voidaan myöntää poikkeus, jos se on maasto-olosuhteiden johdosta perusteltua ja rakennus sopeutuu maastoon ja maisemaan. Tässä kohtaa Pyhäjärven rannalla rantapenikka nousee 12 asteen kulmassa, mikä tekee rakennusten sijoittelusta haastavaa. Naapurikiinteistöllä rakennukset on sijoitettu samalla tavalla kuin hakemuksessa, jyrkimmän kohdan alapuolelle, lähemmäksi rantaviivaa.

Rakentamishanke ja poikkeaminen

Lupaa haetaan loma-asunnon 85k-m², teknisen tilan 7 k-m², vierasmajan 44 k-m², saunan 15 k-m² ja autokatos-varaston 6 k-m² rakentamiseksi. Kiinteistöltä on purettu vanha kesäasunto, joka sijaitsi rannassa, johon nyt haetaan uutta lupaa. Kiinteistöllä on yhä vanha maakellari, jonka yhteydessä on varasto. Varasto on tarkoitus muuttaa katokseksi, jolloin sitä ei lasketa mukaan kerrosalaan. Sauna, uusi varasto ja loma-asunto ovat kooltaan kaavan mukaisia. Kaavassa on rajoitettu vierasmajan maksimikoko 30 kerrosneliometriin. Suunniteltu vierasmaja on kooltaan 44 k-m². Suunniteltu kokonaisrakennusoikeus ylittyy 7 k-m² verran.

Poikkeamiset kaavamääräyksistä: Loma-asunnon etäisyys rannasta 15 metriä (30 sijaan), vierasmajan etäisyys rannasta 16 metriä (30 sijaan), saunan etäisyys rannasta 10 metriä (15 sijaan), vierasmajan koko 44 k-m² (30 k-m² sijaan).

Loma-asunnossa oleva tekninen tila on kooltaan 7 k-m². Tekniseen tilaan on käynti suoraan ulkoa, joten se ei ole osa loma-asumiseen käytettävää tilaa. Rakennettavaksi sallitun kerrosalan saa ylittää taloteknisten järjestelmien edellyttämän pinta-alan verran.

Hakija on perustellut poikkeamista seuraavasti:

"Loma-asunto rakennetaan vanhan puretun rakennuksen paikalle. Rakennuspaikan takana rinne nousee voimakkaasti. Rakennuksen sijoittaminen sallitun etäisyyden päähän rannasta johtaisi voimakkaaseen maaston muokkaamiseen ja rakennus nousisi ylemmäksi ja olisi näkyvämpi järvelle. Myös saunan takana maasto nousee ja rakennuksen sijoittaminen sallitun etäisyyden päähän johtaisi maanpinnan muotoiluun. Lisäksi sauna on pienempi (15 k-m²) kuin osayleiskaavan sallima

saunarakennus (20 k-m²). Suunniteltu ratkaisu on perusteltua maasto-olosuhteiden johdosta ja rakennukset saadaan sopeutumaan paremmin maastoon ja maisemaan.”

”Rannan suojapuusto säilytetään. Rakennukset liitetään viemäriverkkoon. Naapurustossa rakennuksia on sijoitettu yhtä lähelle rantaviivaa. Suunnitellun mukainen rakentaminen ei aiheuta merkittävää vaikutusta naapureille eikä sillä ole merkittävää vaikutusta maisemaan tai luontoarvoihin, koska loma-asunto sijoittuu vanhan puretun rakennuksen paikalle ja sauna jää suojapuuston taakse.”

Naapurien kuuleminen

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

Naapurit on kuultu sähköpostitse elokuussa 2026. Naapureilla ei ole hankkeesta huomauttamista.

Kaavoituspäällikön päätös:

Päätän myöntää poikkeamisluvan kiinteistölle 560-427-1-194 rakennusten sijoitteluun lähemmäksi rantaa hakemuksen mukaisesti. Sijainti on perusteltu maasto-olosuhteet huomioiden. Rannan suojapuusto tulee säilyttää, jotta rakennukset sopeutuvat paremmin järvimaisemaan. Päätän myös myöntää poikkeamisen vierasmajan koolle hakemuksen mukaisesti. Loma-asunto on edelleen selkeästi kiinteistön päärakennus, eikä kaavan sallima kokonaisrakennusoikeus ylitä.

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

Päätöksen antopäivä: 7.9.2026

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.

Nähtävilläolopaikka

Orimattilan kaupungin yleinen tietoverkko www.orimattila.fi

Oikaisuvaatimusohje

Päätöksen antopäivä
07.09.2026

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 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 oikaisuvaatimuskielelmä. Kielelmästä 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