Kaavoituspäällikkö Suvi Lehtoranta

**Poikkeamislupa 2026-112** Päätöspäivämäärä 16.11.2026

---

**Rakennuspaikka**

560-413-2-102
Pinta-ala 4962.0

Kotkanniementie
16300 ORIMATTILA

Kaava Ranta-asemakaava

**Hakija**

**Toimenpide** Poikkeamispäätös
Kiinteistöllä oleva vapaa-ajan asunto halutaan muuttaa pysyväksi asunnoksi.

**Lisäselvitykset ja poikkeukset**

**Rakennuspaikka**
Mallusjärven Kotkanniemessä sijaitseva kiinteistö 560-413-2-102 osoitteessa Kotkanniementie 119.

**Kaavoitustilanne**
Alueella on voimassa Kotkanniemen ranta-asemakaava vuodelta 1989. Rakennuspaikka on pääosin asemakaavan mukaista loma-asuntokorttelia (RA). Kiinteistöön kuuluu myös maa- ja metsätalousaluetta (M). Kiinteistö on omarantainen.

**Poikkeamisluvan tarve ja päätösvalta**
Poikkeamislupaa haetaan loma-asumisen kaavamääräyksestä.

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.

Poikkeamislupa voidaan myöntää vain, jos rakentamislain 57.2 §:ssä säädetyt poikkeamisen oikeudelliset edellytykset täyttyvät ja jos lisäksi on olemassa pykälän 1 momentissa tarkoitettu erityinen syy. Muussa tapauksessa lupahakemus on hylättävä.

**Nykytilanne**
Ranta-asemakaavassa kiinteistö on pääosin loma-asuntojen korttelialueella. Noin 20 % kiinteistön pinta-alasta (reilu 1100 m2) on kaavan maa- ja metsätalousalueelle. Kaavaselostuksen mukaan ”tärkeimmät peitteiset ja jokamiehenoikeuden kannalta merkittävimmät vapaa rantaosuudet sijaitsevat niemen itärannalla ja eteläkärjessä”. Kaavan mukaisen RA-korttelin ylitys on tehty juuri tälle alueelle ja siellä sijaitsee mm. kiinteistön käytössä oleva laituri. Pihaa on kasvatettu lisäksi kiinteistörajojen ylitse länteen.

Hakemuksen asemapiirustuksen mukaan kiinteistöllä on rakennettuna lomarakennus 91 m2, aitta 15 m2, rantasauna 8 m2, halkovaja 8 m2 ja autotalli 85 m2, yhteensä 207 m2.
Asemakaavan mukaan loma-asuntojen korttelialueelle saa rakentaa yhden yhdenperheen loma-asunnon, saunarakennuksen sekä näihin liittyvät talousrakennukset. Rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala ei saa ylittää 100 kerrosalaneliömetriä.

Kiinteistölle on rakennettu yli kaksinkertaisesti kaavan sallima rakennusoikeus. Rakennusoikeuden ylittämiselle ei ole haettu poikkeamislupaa.

Ranta-asemakaavan vahvistamispäätöksessä lääninhallitus on lisännyt Kotkanniemen ranta-asemakaavalle vesikäymälöiden rakentamiskiellon 10.4.1989. Vastaava kielto on voimassa Artjärvellä kaikilla RA-alueilla 200 metrin etäisyydellä rannasta ja kaikissa rakennuksissa rantavyöhykkeellä Länsi-Orimattilan osayleiskaava-alueella (mihin myös Kotkanniemi kuuluu). Kiinteistölle on annettu rakentamislupa loma-asunnolle, jossa on vesikäymälä, ilman poikkeamispäätöstä.

Kiinteistölle on ajoyhteys Kotkanniementieltä. Lähin yleinen tie on Sammalistontie (tie 11801). Sammalistontieltä on yhteys Kirkkolepistöntien kautta Kotkanniementielle. Matkaa yleiselle tielle on noin 1,3 kilometriä. Kotkanniementie on kapea soratie. Tien alkupäässä on näkyvyyttä haittaava lato risteyksessä. Rinteessä on kurvi ja yli 8 asteen nousukulma. Mitoitettaessa yksikaistaista tonttikatua asuntoalueelle nousukulma saisi olla maksimissaan 5 astetta. Tie ei ole turvallinen palveluliikenteen käyttöön liukkaalla tai kelirikkoaikaan.

**Rakentamishanke ja poikkeaminen**
Haetaan vapaa-ajan asunnon muuttamista pysyväksi asunnoksi. Hakemus ei sisällä lisärakentamista. Hakija ei ole esittänyt perusteluita poikkeamiselle.

Kotkanniemen ranta-asemakaava on laadittu loma-asutuksen ohjaustarpeita varten. Kaava sisältää 12 omarantaista ja 8 yhteisrantaista loma-asuntopaikkaa. Näiden lisäksi Kotkanniemessä on kaksi aikaisemmin lohkottua omarantaista loma-asuntopaikkaa.

Rakentamislain 57 §:n 3 momenttiin on tehty lisäys, jonka mukaan rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttamisen asemakaavasta poiketen asumiseen tai muuhun ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan käyttöön ei katsota 2 momentin 1 kohdan tarkoittamalla tavalla aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle eikä sitä pidetä vaikutuksiltaan 2 momentin 4 kohdassa tarkoitettuna merkittävänä rakentamisena.

Rakentamislain 18 §:n mukaan kunta voi osoittaa rakennusjärjestyksessä ne alueet ja edellytykset, joilla vapaa-ajan-asunnon muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön ei edellytä poikkeamislupaa eikä suunnittelutarvealuetta koskevien sijoittamisen edellytysten tarkastelua ennen rakentamisluvan myöntämistä. Rakennusjärjestyksen määräys voi koskea vain sellaisia alueita, joilla käyttötarkoituksen muutos ei aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Orimattilan kaupunki on päivittänyt rakennusjärjestyksensä uuden rakentamislain mukaiseksi 1.6.2025. Rakennusjärjestyksen 20 § koskee vain sellaisia alueita, joissa ei ole lainvoimaista kaavaa osoittamassa rakentamisen käyttötarkoitusta. Rakennuspaikalle on määritelty tiettyjä edellytyksiä, jotta se soveltuu harkittavaksi pysyvään asuinkäyttöön. Nyt haettavana oleva kohde sijaitsee alueella, jonne ei ole olemassa palvelu- pelastus- ja huoltoajoneuvoille soveltuvaa tieyhteyttä ympärivuotisesti.

Rakentamislain 18 § tai päivitetty rakennusjärjestys ei tältä osin koske nyt päätettävänä olevaa poikkeamislupaa. Rakentamislain 18 §:n mukaan rakennusjärjestyksen määräys voi koskea vain sellaisia alueita, joilla käyttötarkoituksen muutos ei aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Sitä varten rakentamisjärjestystä varten tehtiin yhdyskuntataloudellinen tarkastelu asuntorakentamiseen soveltuvista alueista. Rakennusjärjestykseen sisällytettiin kriteerit vapaa-ajan asuntojen muuttamiseksi ympärivuotiseen asumiseen. Kotkanniemi on aluetta, jonne pysyvää asumista ei tulisi osoittaa.

Sovellettaessa kaavoitus- ja lupasäännöksiä vaatimus maanomistajien tasapuolisesta ja yhdenvertaisesta kohtelusta johdetaan perusoikeutena voimassa olevasta Suomen perustuslain 6 §:stä, jonka 2 momenttiin sisältyy syrjintäkielto. Oikeuskäytännössä on sekä kaavoitukseen että poikkeamislupien yhteydessä toistuvasti tuotu esille, että vaatimus yhdenvertaisuudesta koskee vain keskenään verrannollisessa asemassa olevia.
Samanlaisessa asemassa olevia maanomistajia on kohdeltava tasapuolisesti, ellei tästä poikkeamiseen ole olemassa kaavamuodosta johtuvaa tai muuta hyväksyttävää maankäytöllistä erityistä perustetta.

Kotkanniemessä on 22 loma-asumisen rakennuspaikkaa, joista 20 ominaisuuksiltaan verrattavissa hakemuksen kiinteistöön. Naapurustosta on jo ollut kiinnostusta vastaavan käyttötarkoitusmuutoksen hakemiseen. Kotkaniemen 22 loma-asuntopaikan lisäksi Mallusjärven rannoille on kaavoitettu 72 omarantaista loma-asunnon paikkaa osayleiskaavalla. Kaavoitetuille loma-asuntopaikoille ei ole myönnetty poikkeamislupia ympärivuotiseen asumiseen. Mallusjärven rannalle ei ole kaavoitettu ollenkaan omarantaisia omakotitalon paikkoja. Mallusjoen kyläasutuskin sijoittuu sisämaan puolelle.

Hakemuksessa ei ole esitetty erityisiä syitä miksi juuri tämä rakennuspaikka olisi muutettava asumiskäyttöön. Poikkeamisluvan myöntäminen johtaisi maanomistajien tasapuolisen kohtelun kautta perusteen myöntää poikkeaminen kaikille Kotkanniemen (ja mahdollisesti koko Mallusjärven) rantaan rajoittuville loma-asuntopaikoille. Tämä johtaisi merkittävään yhdyskuntarakenteen hajautumiseen, jolla voisi olla ennalta-arvaamattomia vaikutuksia.

Oikeusvaikutteisen kaavan loma-asumiseen tarkoitetun rakennuspaikan muuttaminen ilman erityisiä perusteita johtaisi siihen, että tasapuolisen kohtelun perusteella Mallusjärven rannoille alkaisi muodostua asuntoalueita. Pysyvästä asutuksesta aiheutuu loma-asutusta laajempi tarve maankäytön suunnitelmalliseen järjestämiseen mm. yhdyskuntarakenteen ja alueiden käytön taloudellisuuden sekä palvelujen saatavuuden huomioon ottamiseksi. Pysyvän asutuksen sijoittaminen loma-asutukselle varatulle ranta-alueelle edellyttää kaavallista tarkastelua, jossa alueen maankäytön tarpeet ja maanomistajien yhdenvertainen kohtelu voidaan huomioida laajemmin kuin yksittäisessä poikkeamislupaharkinnassa. Uusien asuntoalueiden suunnittelu tulisi tehdä valtuuston päättämällä kaavamuutoksella, eikä yksittäisellä kaavoitusviranomaisen päätöksellä.

**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.

Orimattilan kaavoitus on kuullut naapurikiinteistöjen omistajat. Naapureilla ei ole ollut asiaan huomautettavaa.

**Kaavoituspäällikön päätös:**

En myönnä poikkeamislupaa ranta-asemakaavan loma-asumisen kaavamääräyksestä.
Vapaa-ajan rakennuspaikan muuttaminen pysyvään asumiseen ilman erityistä syytä aiheuttaisi merkittävää haittaa lomarakentamista varten tehdyn kaavan toteuttamiselle.
Alue on tarkoitettu myös kaupungin laatimassa osayleiskaavassa vain loma-asumiseen ja maa- ja metsätalouteen.
Kotkanniemi ei ole yhdyskuntarakenteen tai palveluverkon kannalta soveltuva asuntorakentamisen kehittämiseen. Poikkeamiseen ei ole erityistä syytä.
Päätöksen antopäiväksi 17.11.2026.

**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<br>17.11.2026 |
| Tämä lupapäätös on annettu yllä mainittuna antopäivänä.<br><br>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.<br><br>Oikaisuvaatimus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista, sitä päivää kuitenkaan 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, joulu- tahi juhannusaatto, saa oikaisuvaatimuksen toimittaa perille ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä. Päätös on lainvoimainen oikaisuvaatimusajan jälkeen, ellei siihen ole haettu muutosta.<br><br>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<br><br><br><br>Kaavoituspäällikkö Suvi Lehtoranta<br>puh. 040 515 5183 |
| Orimattilan kaupunki, elinvoimatoimiala<br>postiosoite: PL 46, 16301 ORIMATTILA<br>katuosoite: Terveystie 1 (väistötila), 16300 Orimattila<br>sähköposti: kirjaamo(at)orimattila.fi |