

## Poikkeamislupahakemus tilalle kt. 139-407-10-46

Rakltk 17.06.2026  
137/10.03.00/2026

Valmistelija Urpo Hyry, rakennustarkastaja

### Asia:

Antti Ollikainen hakee lin rakennuslautakunnalta poikkeamislupaa rakennusoikeuden ylitykselle ja loma-asunnon rakennuspaikan siirrolle Kuivaniemen Mälsänperän rantavyöhykkeellä.

### Rakennuspaikka:

lin kunta, Kuivaniemi, Mälsänperä, Toikko, hakijan omistama 0,8 ha kiinteistö kt. 139-407-10-46. Rakennuspaikka sijaitsee Kuivaniemen merenrannikon yleiskaavassa loma-asunnoille (RA) varatulla alueella.

### Rakennushanke:

Rakennushankkeena on 105 m<sup>2</sup> loma-asunnon, 15 m<sup>2</sup> autokatos / varaston ja 30 m<sup>2</sup> saunarakennuksen rakentaminen.

Rakennus liitetään sähkö- ja vesijohtoverkostoon. Jätevesille rakennetaan nykymääräysten mukainen kiinteistökohtainen jätevesijärjestelmä. Tienyhteys tontille on Lahdenrannantieltä.

### Perustelut:

Hakija on perustellut hakemusta seuraavasti.

Kiinteistölle määritellyn rakennuspaikan siirtäminen kaavan mukaisesta rakennuspaikasta oheisen asemapiirrosluonnoksen mukaisesti.

Kiinteistön nykyinen rakennuspaikka sijaitsee erittäin louhikkoisella ja kivikkoisella kohdalla. Normaali rakennuksen perustaminen tällaiselle rakennuspaikalle on erittäin haasteellista. Talotekniikan, vesiputkiston ja viemäröinnin turvallinen rakentaminen on haasteellista ja kallista. WC veden viemäröinnin umpisäiliöinnin toteuttaminen on haasteellista ja kallista.

Pesuvesien käsittelyjärjestelmän toteuttaminen on haasteellista ja kallista.

Tulvavahinkoriskin vaatimusten mukaisen rakentamisen mahdollistaminen eri rakennuspaikalle on paremmin toteutettavissa. Nykyinen rakennuspaikka kärsii naapurikiinteistöjen tieoikeuksista. Kaavasta poikkeavalla rakennuspaikalla mahdolliset tieoikeuksien käytöt ovat turvallisemmin ja viihtyisämmin toteutettavissa. Rakennuksen sijoittaminen RA alueesta poikkeavalle rakennuspaikalle mahdollistaa rakennukselle viihtyisämmän sijainnin suhteessa näkymään merelle. Kiinteistö 139-407-23-130 on myös omassa omistuksessa, jolloin näkymä myös jatkossa on turvattuna.

Tieoikeus kiinteistölle 139-407-23-130 voidaan poistaa. Kiinteistö 139-207-23-130 on perinnönjaon jälkeisessä lainhuudatuksessa, ja siirtyy hakijan omaisuuteen. Myöhemmin kiinteistö 139-407-23-130 on suunnitelmassa liittää kiinteistöön 139-407-10-46.

### Rakentamisrajoitus:

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Kuivaniemen merenrannikon yleiskaava.

Rakennuksen paikka sijaitsee kaavassa RA- eli loma-asuntoalueella.

Uuden rakennuspaikan pinta-ala tulee olla vähintään 2500 m<sup>2</sup>.

Yhdelle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asuinrakennuksen. Loma-asunnon asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 80 m<sup>2</sup> ja erillisten sauna ja varastorakennusten kerrosalaa yhteensä 40 m<sup>2</sup>.

Rantaviiva on säilytettävä luonnonmukaisena. Tulvavahingolle alttiiden rakenneosien tulee olla vähintään korkeudella N60+2,2 m, mikäli rakennusluvan myöntävä viranomaisen ei olosuhteista johtuen vaadi rakennusta sijoitettavaksi korkeammalle.

Kaikki rakentaminen on sijoitettava vähintään 25m:n päähän rakennusluvan hakemista edeltävän vuoden keskivedenpinnan mukaan määritettävästä rantaviivasta, mikäli rakennusluvan myöntävä viranomainen ei olosuhteista johtuen vaadi rakennusta sijoitettavaksi kauemmas.

Lausunnot ja rajanaapurien kuuleminen:

Rajanaapureita kt. 139-407-8-125, kt. 139-407-10-33, kt. 139-407-10-49, kt. 139-407-10-64, kt. 139-407-8-239 ja kt. 139-407-23-94 on kuultu kirjallisesti, eikä heillä ole ollut huomautettavaa poikkeamisen suhteen.

Esittelijä

Rakennustarkastaja Lehtola Jukka lin kunta

Päätösesitys

Rakennuslautakunta päättää myöntää poikkeamisluvan.

Perustelut:

Kiinteistön nykyinen rakennuspaikka sijaitsee osittain erittäin louhikkoisella ja kivikkoisella kohdalla, eikä ole toteuttamiskelpoinen. Rakennuksen perustaminen tälle paikalle on erittäin vaikeaa. Talotekniikan, vesiputkiston ja viemäröinnin rakentaminen kallioiselle alueella on haasteellista.

Rannanpuoleisille kiinteistöille on tieoikeus, joka menee olemassa olevan RA-paikan läpi kahdelta sivulta.

Tieoikeus kiinteistölle 139-407-23-130 on tarpeeton, koska kyseinen kiinteistö siirtyy perinnönjaossa poikkeamisluvan hakijan omaisuuteen.

Rakennuspaikka siirtyy kauemmaksi merenrannasta.

Rakennukset liitetään lin kunnan sähkö- ja vesijohtoverkostoon. Syntyvät jätevedet tulee käsitellä määräysten mukaisella kiinteistökohtaisella käsittelyjärjestelmällä erillisen suunnitelman mukaisesti. Kulku tontille tapahtuu Lahdenrannantieltä olemassa olevan liittymän kautta.

Rakennuspaikka täyttää Kuivaniemen merenrannikon yleiskaavan ja lin kunnan rakennusjärjestyksen mukaiset vaatimukset tontin koon ja korkeusaseman suhteen.

Tulvavahingoille alttiiden rakenneosien tulee olla vähintään korkeudella N60 + 2.20m.

Hankkeelle tulee hakea rakentamislupa.

Suunnitteilla oleva rakennushanke ei siten toteutettuna aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista, eikä vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, eikä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen.

Hakemus täyttää RakL 57 §:n mukaiset poikkeamisen edellytykset.

Sovelletut oikeusohjeet: RakL 57 §.

Päätös