

D/92/10.03.00.06/2026

### Poikkeamisen hakeminen kiinteistölle nro 892-403-2-56

#### Hakemuksen tietoja:

Poikkeuslupaa haetaan rantayleiskaavaan siten, että voidaan rakentaa kiinteistölle pysyvään asumiskäyttöön tarkoitettua talon.

Tarkoituksena on purkaa vanha vapaa-ajan rakennus (41,3 kem<sup>2</sup>) ja rakentaa tilalle uusi omakotitalo (128 kem<sup>2</sup>).

Poikkeuslupaa haetaan rantayleiskaavaan, jolla muutetaan loma-asuminen vakituiseen asumiseen.

#### Perustelut:

- Hakemuksen mukaisella käyttötarkoituksen muutoksella rantarakennusyksiköiden määrä ei nouse. Ratkaisu ei ole rantayleiskaavan emätilaselvityksen tai mitoitus- ja suunnitteluperusteiden vastainen.
- Poikkeamisella mahdollistetaan yleiskaavan käyttötarkoituksesta poikkeaminen, mutta kaavamerkintä ei muutu poikkeamisen myötä. Poikkeamisen myötä mahdollistetaan vakituisen asunnon rakennuspaikan muodostaminen ja kohdetta tarkastellaan vakituksena asuntona rakennuslupakäsittelyssä.
- Kallio III-tila sijoittuu Kalliojärven rantaan. Kalliojärven rantaan on yleiskaavassa osoitettu yksi vakituinen asuinrakennuspaikka (AP), lisäksi lähiseudulla on useita muitakin vakituksia asuntoja. Näin ollen hanke ei poikkea merkittävästi lähialueen rakentamisesta eikä aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.
- Hakemuksen mukaan jätevedet hoidetaan kaksivesijärjestelmällä; WC-vedet pullokaivoon ja harmaille vesille puhdistamo.
- Kallio III-tilan alueella ei ole tiedossa arvokkaita, suojeltavia luontokohteita eikä suojeltavaa rakennuskantaa.
- Kiinteistölle johtaa jo rakennettu tie. Pääsytien kunto tulee olla ympärivuotisesti ajettavissa hälytys- ja huoltoajoneuvoilla.

#### Rakennusrajoitus, josta poikkeamista haetaan:

Hakemuksessa haetaan poikkeamista rakentamislain 50 §:n säädöksestä (yleiskaavan määräyksistä poikkeaminen) sekä rakennusjärjestyksen määräyksistä.

Poikkeamista haetaan kaavan käyttötarkoituksesta RA (loma-asuntojen alue), rakennuspaikan pinta-alavaatimuksesta (3500 m<sup>2</sup>) sekä rakentamisen rantaetäisyydestä (35 m vakituinen asunto).

#### Kaavallinen tilanne ja rakennusoikeus:

Kallio III-tilan alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Uuraisten kunnan vesistöjen rantayleiskaava (muutos ja laajennus). Poikkeaminen kohdistuu kaavanmukaiselle loma-asuntoyksikön (RA) alueelle.

Tilan alueella voimassa oleva kaavamerkintä:

#### RA-merkinnän selostus:

Alue on tarkoitettu loma-asuntojen rakentamiseen. Numero osoittaa alueen rakennuspaikkojen enimmäismäärän. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden, enintään 2-kerroksisen loma-asunnon, saunan ja talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 250 kem<sup>2</sup>.

Ote kaavan yleismääräyksistä: Rakennusten sijoittumisesta rantaan nähden, niiden ympäristöön sopeuttamisessa, rakennuspaikkojen muodosta, koossa, rakennusoikeudessa ja hoidossa noudatetaan Uuraisten kunnan rakennusjärjestystä, ellei yleiskaavamerkinnoillä tai määräyksillä toisin ole osoitettu.

Jätevesijärjestelmää koskeva suunnitelma on liitettävä rakennus- tai toimenpidelupahakemukseen tai rakentamista koskevaan ilmoitukseen.

Poikkeamisella haettu rakennusoikeus määräytyy Pientalovaltainen alue -merkinnän (AP) mukaan: Alue on tarkoitettu ympärivuotisten erillispientalojen rakentamiseen. Numero osoittaa alueella sijaitsevien rakennuspaikkojen enimmäismäärän. Rakennuspaikan minimikoko on 3500 m<sup>2</sup>. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään 2-kerroksisen, kaksiasuntoisen asuinrakennuksen, saunan ja talousrakennuksia. Asuinrakennus on sijoitettava vähintään 35 metriä rannasta. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 450 kem<sup>2</sup>.

### **Rakennusjärjestyksen määräyksiä:**

Vesistön rannalla olevan rakennuspaikan vesistöön tai vesijättöön rajoittuvan rantaviivan pituuden tulee olla vähintään noin 45 metriä. (rak.järj. 4.1.)

Rakennusjärjestyksen mukaisesti etäisyydet rantaan:

- vakituisen asunnon 35 m
- loma-asunto/talousrakennus 25 m
- sauna (maks. 25 m<sup>2</sup>) 15 m
- huvimaja, grillikatos, muut rakennelmat (maks. 10 m<sup>2</sup>) 10 m

Lisäksi asunnon alimman lattiatason tulee olla vähintään 1 metriä ylävesirajaa korkeammalla. Ellei ylävesiraja ole tiedossa, on alimman lattiatason oltava vähintään 1,5 metriä keskiveden korkeudesta.

Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. (rak.järj. 5.1.)

### **Naapurien kuuleminen:**

Hankkeessa on kuullut rajanaapureita. Naapurilla ei ollut huomautettavaa hakemukseen, eivätkä vastustaneet poikkeuslupaa, joten näin ollen ei ole vaikutusta päätöksen tekoon.

**Vesihuolto ja pääsytie sekä etäisyys kunnallisiin palveluihin:** Kiinteistölle kulku tapahtuu Kalliovuorentien kautta. Etäisyys kiinteistöltä Uuraisten keskustan palveluihin on 15 km. Rakennuspaikkaa ei liitetä kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon, vaan vesi- ja jätevesihuolto hoidetaan kiinteistöllä.

**Rakennusten sijoittuminen rakennuspaikalla:** Uuden vakituisen asunnon etäisyys rannasta on asemapiirroksen mukaan noin 25 metriä. Nykyinen vapaa-ajan asunto on tarkoitus purkaa. Rakennusjärjestyksen mukainen sallittu rantarakentamisetäisyys vakitukselle asunnolle on 35 metriä.

### **Aluearkkitehdin lausunto:**

Aluearkkitehti puoltaa poikkeamislupakäsittelyä kohteessa. Koska rakentamisen etäisyys rannasta on vaatimuksia pienempi, tulee maisemavaikutusten hallinnan vuoksi jatkossa kiinnittää erityistä huomiota rannassa olevan puuston määrään ja niiden suojaavaan vaikutukseen.

Rakentamisen etäisyydelle rannasta ei ole hakemuksessa esitetty perusteluja. Ilmeisesti syynä on rakennuspaikan maaston profiili, joka laskee Kalliovuorentieltä rannan suuntaan, mikä vaikeuttaa rakentamista rakennuspaikan takaosaan. Mikäli maaston profiili ja rakennuspaikan olosuhteet sallii, tulisi vakituinen asunto sijoittaa mahdollisimman etäälle rannasta.

Perustelut:

1. Hakemuksen mukaisella käyttötarkoituksen muutoksella rantarakennusyksiköiden määrä ei nouse. Ratkaisu ei ole rantayleiskaavan emätilaselvityksen tai mitoitus- ja suunnitteluperusteiden vastainen.
2. Poikkeamisella mahdollistetaan yleiskaavan käyttötarkoituksesta poikkeaminen, mutta kaavamerkintä ei muutu poikkeamisen myötä. Poikkeamisen myötä mahdollistetaan vakituisen asunnon rakennuspaikan muodostaminen ja kohdetta tarkastellaan vakituisena asuntona rakennuslupakäsittelyssä.
3. Kallio III-tila sijoittuu Kalliojärven rantaan. Kalliojärven rantaan on yleiskaavassa osoitettu yksi vakituinen asuinrakennuspaikka (AP), lisäksi lähiseudulla on useita muitakin vakituisia asuntoja. Näin ollen hanke ei poikkea merkittävästi lähialueen rakentamisesta eikä aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.
4. Hakemuksen mukaan jätevedet hoidetaan kaksivesijärjestelmällä; WC-vedet pullokaivoon ja harmaille vesille puhdistamo.
5. Kallio III-tilan alueella ei ole tiedossa arvokkaita, suojeltavia luontokohteita eikä suojeltavaa rakennuskantaa.
6. Kiinteistölle johtaa jo rakennettu tie. Pääsytien kunto tulee olla ympärivuotisesti ajettavissa hälytys- ja huoltoajoneuvoilla.

Edellä mainituin perusteluin aluearkkitehdin näkemys on, että hakemuksen mukainen poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hanke ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista eikä myöskään vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Hanke ei vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilymistä eikä virkistystarpeiden turvaamista. Haettu poikkeaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

### **Ympäristöpäällikön lausunto:**

Kiinteistö Kallio III 892-403-2-56 sijaitsee Kalliojärven rannalla. Kiinteistö ei sijaitse pohjavesialueella. Kiinteistön lähellä ei ole mahdollista liittyä vesihuoltolaitoksen tai vesiosuuskunnan toimintaan. Kiinteistöllä on talousvesikaivo ja tulee maalämpö. Suunnitelman mukaan uuden omakotitaloon tulee vesikäymälä, suihku, pyykinpesukone ja astianpesukone. Vesikäymälän vedet johdetaan 5 m<sup>3</sup> umpisäiliöön ja harmaat jätevedet Vestellin biopuhdistaja 3:en kautta kivipesään imeytykseen.

Ranta-alueella, alle 100 m vesistöstä WC-vesille umpisäiliö ja harmaiden jätevesien käsittely erikseen on lähtökohtaisesti hyväksyttävä järjestelmä. Ranta-alueella umpisäiliö suositellaan asennettavaksi vähintään 20 m päähän vesistöstä ja 30 m talousvesikaivosta ja harmaiden vesien järjestelmä vähintään 30 metrin päähän vesistöstä, 40 m talousvesikaivosta ja vähintään 20 m maalämmöstä.

Suunniteltu jätevesijärjestelmä vaikuttaa hakemuksen perusteella riittävältä kyseiselle kiinteistölle (5 hlö henkilön talous) ja edellä mainitut suojaetäisyydet täyttyvät, mikäli jätevesijärjestelmät asennetaan suunnitelmien mukaisesti ja järjestelmää tyhjennetään ja huolletaan asianmukaisesti ja säännöllisesti.

Umpisäiliöön suositellaan asennettavaksi täyttymishälytin. Tuuletus/tarkastusputkiin voi tarvittaessa asentaa aktiivihiihisiuodattimet mahdollista hajua hälventämään.

Kiinteistön haltijan tulee huolehtia siitä, että jätevesien puhdistuslaitteet ovat kaikissa olosuhteissa toimintakunnossa ja laitteiden puhdistusteho vastaa niille asetettuja vaatimuksia. Jätevesien puhdistuslaitteista on oltava ajantasaiset käyttö- ja huolto-ohjeet. Käyttö- ja huolto-ohjeiden mukaisesti toimiminen pidentää järjestelmän toimivuutta ja varmistaa puhdistusvaatimusten täyttymisen järjestelmän oletetun käyttöiän puitteissa. Kiinteistön haltijan tulee pitää kirjaa järjestelmän kunnossapidosta. Kirjanpito sekä tositteet on pyydettyäessä esitettävä kunnan ympäristönsuojeluviranomaiselle. Talousveden laatua kannattaa seurata säännöllisesti, suositus 3 vuoden välein.

Sovelletut säännökset: RakL 50 §, Rakennusjärjestys, luvut 4. ja 5.

Valmistelija/lisätietoja: tekninen johtaja Tiina Löytömäki p. 0400643890

**Teknisen johtajan ehdotus:**

Tekninen lautakunta myöntää haetun poikkeusluvan esittelytekstissä esitetyt huomiot huomioiden:

Rakennettava asuinrakennus tulee sijoittaa mahdollisimman etäälle rannasta.

Lisäksi kiinteistölle johtavan pääsytien kunto tulee olla ympärivuotisesti ajettavissa hälytys- ja huoltoajoneuvoilla.

**Päätös:** Hyväksyttiin yksimielisesti.

**Toimenpiteet:** päätös hakijalle, Elinvoimakeskus