



Heinolan kaupunki, Rakennusvalvonta  
Rakennustarkastaja  
Päätöspäivämäärä 27.06.2025

### Poikkeamislupahakemus 111-2025-96

#### Hakija

#### Rakennuspaikka

111-405-4-119  
Korpjoentie 394j  
18300 HEINOLA KK  
Ei kaavaa

#### Asian vireilletulo

12.05.2025

#### Toimenpide

Saunarakennuksen rakentaminen.  
Rakennuksen kerrosala 29.5 m<sup>2</sup>. Saunarakennukseen tulee harmaiden vesien käsittelyjärjestelmä, jolle haetaan erikseen rakentamislupa. Rakennukseen ei tule vesi-wc:tä.

#### Päätös

Hyväksytty

Johtava rakennustarkastaja päättää myöntää poikkeamisen hakemuksen mukaisesti seuraavin ehdoin:

Tämä päätös on voimassa kaksi (2) vuotta siitä, kun se on saanut lainvoiman, jonka aikana saunarakennus on rakennettava (RakL 187 §). Saunan rakentaminen ei muutoin edellytä rakentamislupaa (RakL 42§).

Niemessä saunan ympärillä olevaa puustoa ei saa poistaa, jotta se jää suojaksi saunarakennukselle.

Tämä päätös toimitetaan tiedoksi Hämeen Ely-keskukselle ja huomautuksen tehneelle naapurille (RakL 185 §).

#### Perustelut:

Rakennuspaikkana on niemi, joka on maastollisesti sekä rakentamisolosuhteiltaan rakennettavissa siten, että olemassa oleva ympäristö- ja maisemakuva pysyy mahdollisimman luonnonmukaisena.

Niemen keskikohta on alavaa maastoa ja se on lähellä järven pintaa. Järvenpinnan noustessa on kyseinen kohta niemestä vetinen ja osin veden alla.

Rakennus on perusteltua rakentaa esitettyyn paikkaan, jotta vältytään maantäyttö- ja maansiirtotöiltä, joilla on myös vaikutusta ympäristö- ja maisemakuvaan.

Näin myös rakennus saadaan rakennusjärjestyksen 34 §:n edellyttämälle korkeudelle järvenpinnasta ylöspäin.

Kyseiseen paikkaan on jo nyt mahdollista rakentaa ilman poikkeamis- ja rakentamislupaa 20 k-m<sup>2</sup>:n saunarakennus (RakL 42 §), joten esitetty rakentaminen ei oleellisesti tule muuttamaan tulevaa maisemakuvaa esitetyllä rakentamisella.

Esitetty rakennushanke sijoittuu kiinteistölle siten, että se muutoin täyttää

rakennusjärjestyksen määräykset. Hanke ei johda vaikutukseltaan merkittävään rakentamiseen.

Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeutta ei ylitetä.

Kaupunkisuunnittelun lausunto 03.06.2025, puoltava.

## Perustelut

Poikkeamista haetaan uuden rantasaunan 29.5 k-m<sup>2</sup> rakentamiseksi alueelle, jolla ei ole voimassa olevaa kaavaa.

Rakennushanke poikkeaa määräyksistä siten, että rakennus on esitetty sijoitettavaksi kymmenen (10) metrin päähän rantaviivasta, vaikka se tulee sijoittaa 15 metrin päähän rantaviivasta.

Hanke sijaitsee Imjärven rannalla ja kiinteistöllä on Imjärven karttarantaviivaa noin 630 m.

Kiinteistöllä on olemassa loma-asunto 99 k-m<sup>2</sup> ja varasto 11 k-m<sup>2</sup>. Uudisrakennus on 29,5 k-m<sup>2</sup> joten uudisrakentamisen jälkeen rakennusoikeutta on yhteensä käytetty 140 k-m<sup>2</sup>. Rakennuspaikan pinta-ala on 3,23 ha, joten rakennusjärjestyksen mukainen rakennusoikeus on 360 k-m<sup>2</sup>.

Kiinteistö on muodostunut rakennuspaikaksi.

Rakentamislain 28 §:n mukaan rakentamislain voimaan tullessa oleviin rakennusjärjestyksiin sovelletaan 17 §:n asemesta tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä, kunnes rakennusjärjestys on muutettu tämän lain mukaiseksi ja muutos on tullut voimaan, enintään kuitenkin kahden vuoden ajan tämän lain voimaantulosta.

Rakennuspaikka on kapea niemi, jonka kärkeen rakennusta ollaan sijoittamassa. Päärakennuksen ja esitetyn saunarakennuksen väliin jää maastoa, joka on hyvin alavaa järvenpintaan nähden sekä järvenpinta nousee ko. kohtaan siten, että ko. niemen kohta on veden peitossa. Siten esitetty rakennuksen paikka niemessä on ainoa rakentamiseen kelpaava paikka ilman suuria maanmuokkaus- ja täyttötöitä.

Naapureita on kuultu ja naapurikiinteistön 111-405-4-120 omistajat ovat huomauttaneet hankkeesta seuraavasti:

"Uusi saunarakennus on piirustuksen mukaan ajateltu rakentaa aivan Käiväristenniemen kärkeen siten, että rantaviivaan on matkaa 10 m tai alle. Rakennuksen rakentaminen vaatii lyhyiden etäisyyksien takia poikkeusluvan. Käiväristenniemen kärjessä on kapea salmi, joka toimii veneilyreitteinä siirryttäessä selältä toiselle ja näkymät ovat kummallekin selälle. Tämä korostaa kohteen merkittävyyttä.

Järveltä tehtyjen havaintojen mukaan niemen kärjestä on nyt kaadettu puustoa ja rantaviivaa on siirretty ruoppauksella kauemmaksi. Ilmeisesti tavoitteena on ollut saavuttaa n. 10 m matka ajateltuun rakennukseen, koska niemen kärki on kapea. Niemi muodostaa kauniin ympäristön huomioiden järven luontoarvot, veneilyn ja kalastuksen.

Uuden suurehkon n. 30 m<sup>2</sup> saunarakennuksen rakentaminen aivan niemen kärkeen ilman suojaavaa puustoa ei mielestämme ole linjassa järven rantojen maisemallisten tavoitteiden kanssa. Lisäksi esityksestä ei selviä rakennuksen korkeutta, kuisteja tai mahdollisesti rakentuvaa laituria. Nämä kaikki vaikuttavat osaltaan merkittävästi kokonaisuuteen.

Yhteistyöllä lupaviranomaisten kanssa löytyy alueen sisältä (yli 3 ha) varmasti ko. rakennukselle tai pienemmälle rakennukselle sijainti, joka noudattaa Heinolan

kaupungin rakennusjärjestystä, ja jossa rakennukset voidaan maisemoida ympäröivään luontoon istuvaksi, kuten päärakennus ja muut rakennukset."

Hakijan vastine 6.6.2025 huomautukseen:

"Ao. niemestä ei ole suunnitellun rakennuksen ympäriltä rannasta poistettu puustoa. Puustoa on poistettu suunnitellun rakennuksen alta sekä rakennukseen johtavalta kulku-uralta, jotta rakennusaikainen kulku on mahdollista. Lausunnon antajien väite "ilman suojaavaa" puustoa ei pidä paikkansa, koska eri suuntiin ajatellusta rakennuksesta rannan puusto on siis ennallaan. On myös poikkeamislupahakemuksen jättäjien intressissä, että rantaan jää suojaavaa puustoa ja jopa tulee istuttaen tai muuten uuttakin. Ao. ranta-alue ei poikkea luontoarvoiltaan siitä mitä muut järven alueet ovat.

Etäämmältä rakennuspaikasta etelään ja siis erillään saunahankkeesta on rannasta poistettu puustoa, jotta rantaa on päästy ruoppaamaan. Ruoppauksesta on tehty ruoppausilmoitus ELY-keskukselle 20.9.2024. Ruoppauksessa ei ole pyritty muuttamaan rantaviivaa, eikä missään nimessä ainakaan järveen päin. Rannasta on ruopattu viime vuosina siihen tullutta kaislikkoa ja ruoppausmailla on nostettu muutoin kevättulvassa 5-10 cm veden alle jäänyttä rantaa. Jo ennen ruoppausta etäisyysvaatimukset ao. ruoppauskohdasta ovat olleet hyvinkin riittäviä saunarakennukseen. Tarkoitus on auttaa alueen uudelleenmaisemoitumista tuomalla siihen hieman pintamultaa. Näin alueelle kasvaa tulevina vuosina varsin nopeasti uusi puusto ja luonnonheinikköä.

Ajateltu rakennuksen paikka on sama joka on katsottu johtavan rakennustarkastajan kanssa ja siis niin että etäisyys on yli 10 m. Ei siis pidä paikkansa lausunnon antajien väite "10 m tai alle".

Kyseessä on poikkeamislupa etäisyyden vuoksi, jossa ei edellytetä käsittääkseni muuta kuin asemapiirros. Näin ollen lausunnon antajien huomautus "ei selviä rakennuksen korkeutta, kuisteja tai mahdollisesti rakentuvaa laituria" ei liity asiaan. Lisäksi totean, ettei lausunnon antajien omistamalta kiinteistöltä tai rakennuksilta ole näköyhteyttä poikkeamisluvan käsittävään rakennukseen tai sen ympäristöön. Yhteenvetona siis se, että oikeastaan mikään lausunnon antajien väitteistä ei pidä paikkansa."

Kiinteistön 111-405-1-37 omistaja on huomauttanut hankkeesta seuraavasti:

"Vastustan poikkeamisluvan myöntämistä. Perustelut pitkälti samat kuin Hellstenin/Riihimäen lausunnossa. Iso rakennus tulee liian lähelle rantaa näkyvälle paikalle liian lähelle Vuohisaarta ja salmea."

Kiinteistön 111-405-1-37 toiselta omistajalta ei ole saatu vastausta määräajan mennessä, joten tämä päätös lähetetään hänelle tiedoksi.

Muilla naapureilla ei ollut huomautettavaa (RakL 63 §).

Johtava rakennustarkastaja on käynyt rakennuspaikalla 27.7.2023 katselmoimassa saunan rakennuspaikkaa ja todennut sen silloin olevan ainoa paikka niemessä, johon voidaan rakennus sijoittaa niin että rakennus sijoittuu riittävän korkealle Imjärven pinnan yläpuolelle ja siten välttyään suurilta maanmuokkaus- ja täyttötöiltä, joilla on merkittävä vaikutus olemassa olevaan ympäristö- ja maisemakuvaan, kun saunarakennus vielä sijoitetaan täytön päälle.

Hakijan esittämät poikkeukset:

Haetaan poikkeamista rakennusjärjestyksen mukaisesta rantaetäisyydestä. Saunarakennuksen etäisyys rannasta 10m. Rakennuspaikka sijaitsee niemessä, jossa rakennuksen sijoittaminen kauemmaksi rannasta ei ole mahdollista, kun otetaan huomioon niemen kapeus, maaston korkeusasema/muodot ja maapohjan kantavuus.

Haetaan poikkeusta rakennusjärjestyksen määräyksestä rakennuksen alimman kosteudesta vaurioituvan lattiataason korkeudesta. Rakennuksen alin kosteudesta vaurioituva rakennetaso (kapillaarikatkon alapinta) on noin 1,5m keskivedenkorkeuden yläpuolella. Jos rakennusta nostettaisiin korkeammalle, niin se nousisi ympäröivään niemen maastoon nähden luonnottoman korkealle.

**Asiakirjat ja selvitykset**

Naapurin kuuleminen  
Asemapiirustus

**Lupamääräykset**

Tämä päätös annetaan tiedoksi Hämeen ELY-keskukselle (MRA 69ja 88 §) sekä huomautuksen tehneille naapureille (RakL 185§).

**Toimivallan peruste**

Heinolan kaupungin hallintosääntö

**Sovelletut oikeusohjeet**

RakL 2025  
Heinolan kaupungin rakennusjärjestys.  
Heinolan kaupungin hallintosääntö.

27.06.2025

Juha Mara  
email: juha.mara@heinola.fi

*Päätös on allekirjoitettu sähköisesti*

**Päätös tiedoksi**

Muu osapuoli: Hämeen Ely-keskus, kunnan asiointilomake

Rakentaminen edellyttää tämän poikkeamisluvan nojalla haettavaa rakentamislupaa. Rakentamislupaa on haettava kahden (2) vuoden kuluessa siitä, kun tämä päätös on saanut lainvoiman.



**Julkaisupäivä**

30.06.2025

**Nähtävilläolopaikka**

Heinolan kaupungin yleinen tietoverkko [www.heinola.fi](http://www.heinola.fi)

**Muutoksenhaku**

Valitus

**Valitusohje**

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen valituksen.

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista, sitä päivää kuitenkin mukaan lukematta. Mikäli valituksen viimeinen päivä on arklauantai, pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulutahi juhannusaatto, saa valituksen toimittaa perille ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä.

Tämä päätös on annettu tiedoksi julkisella kuulutuksella. Päätöksen katsotaan tulleen valitukseen oikeutettujen tietoon seitsemäntenä päivänä päätöstä koskevan kuulutuksen julkaisemisesta viranomaisen verkkosivuilla.

**Päätös on lainvoimainen 07.08.2025**

Valituskirjelmässä on ilmoitettava:

1. Mitä päätöstä valitus koskee
2. Miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä vaaditaan muutettavaksi
3. Perusteet, joilla muutosta vaaditaan
4. Valittajan nimi, kotikunta ja yhteystiedot

**Valitusviranomainen ja sen yhteystiedot**

Hämeenlinnan hallinto-oikeus  
Raatihuoneenkatu 1  
13100 Hämeenlinna  
029 56 42210 (asiakaspalvelu)  
[hameenlinna.hao\(at\)oikeus.fi](mailto:hameenlinna.hao(at)oikeus.fi)