

Poikkeamispäätös 23-0136-POI

TIELUPA 20.12.2023 § 68
513/10.03.00.02/2023

Poikkeamislupaa haetaan loma-asunnon rakentamiseksi.

Hakija on [REDACTED]

Rakennuspaikka on [REDACTED], kiinteistön nimi [REDACTED]

Pinta-ala 102477 m². Poikkeamislupaa haetaan II-kerroksiselle, 84 k-m2:n kokoiselle vuokrattavalle lomamökille ja -osakkeelle.

Kaavatilanne Oikeusvaikutteinen yleiskaava Yk 97

Rakennus sijoittuisi maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle (M).

Alueen rakennusoikeus on maanomistajakohtaisesti siirretty AP ja/tai RA alueille.

Lisäksi alue on merkitty luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi (luo). Mahdollinen metsälain 10 §:n mukainen kohde tai luonnonsuojelulain 29 §: mukainen kohde.

Kasvillisuutta tai maaperää ei saa käsitellä siten, että alueen luonnonarvot vaaranatuvat. Alueen rakennusoikeus on tilakohtaisesti siirretty AP-, RA- ja AM-alueille.

Jätetty hakemus: Toisen lomarakennuksen (RAK-2) rakentaminen jo rakenteilla olevan lomarakennuksen (RAK-1) lisäksi.

Lomarakennus sijoittuu ranta-alueen takamaastoon M-alueelle, 87 m etäisyydelle rakenteilla olevasta lomarakennuksesta ja 102 m etäisyydelle rantaviivasta.

Poikkeamisen perusteluja:

Toisen lomarakennuksen rakentaminen yhden lomarakennuksen sallivan RA-rakennuspaikan takamaastoon perustuen vapaa-ajanrakentamisen edistämisen kuntastrategiaan 2022-2023.

Lomarakennus RAK-2 sijoittuu M-alueelle jyrkässä maastossa riittävän tasaiseen paikkaan, jossa se on rakennettavissa mahdollisimman vähäisillä maanrakennustöillä ja lähelle olemassa olevaa tieyhteyttä aiheuttaen vain vähäisiä vaikutuksia maisemaan ja luontoarvoihin.

Rakennusoikeus tarkistetaan rakentamisalueen laajentuessa kaavan mukaiseen enimmäismäärään 500 m².

Takamaastoksi kutsutaan rakennuspaikkaa, josta ei muodostu omaa yhteyttä rantaan. Etäisyys rantaviivasta on normaalia RA-rakennuspaikkaa selvästi suurempi.

Arvio poikkeamista koskevan hankkeen keskeisistä vaikutuksista erillisten perustelujen mukaan:

Rakennusten 8 (RAK-2 ja 3) sijoittaminen kauemmaksi rantaviivasta suojaavan puuston taakse säilyttää vesistömaiseman mahdollisimman muuttumattomana.

Lomarakennus (RAK-2) ja saunarakennus (RAK-3) sijoitetaan rantaosayleiskaavan mukaisen rakennusalueen ulkopuolelle M-alueelle.

Erillisiä perusteluja ovat:

- hanke parantaa osaltaan kunnan elinvoimaisuutta ja palvelujen säilymistä.

- - hanke parantaa kunnan matkailutarjontaa ja luo työpaikkoja

- kaava on laadittu virheellisten tai puutteellisten lähtötietojen pohjalta.
- rakentaminen parantaa maisemakuvaa
- - rakennusten sijoittelu täyttää rakennusjärjestyksen vaatimuksen suojapuustosta.
- rakennuksen esteettömyyden parantaminen.
- -rakennusten sijoittelu mahdollistaa esteettömän liikkumisen muutoin jyrkässä maastossa
- rakennuspaikan tarkoituksenmukainen käyttö kokonaisuus huomioiden.
- - rantasaunarakennuksen sijoittaminen varsinaiselle rakennuspaikalle maaston muodoista johtuen aivan rantaviivaan ei olisi hyvän rakentamistavan mukaista (veden korkeuden vaihtelu ja jään liikkeet)
- rakennuspaikan maastonmuodot, maaperä tai muut olosuhteet.
- hanke on Sysmän kunnanvaltuuston hyväksymän rantarakentamisstrategian mukainen.

Kuuleminen:

Naapurit ovat kuultu. Naapurit ovat huomauttaneet hankkeesta seuraavasti (lyhennelmänä):

■■■■: Lähtökohtaisesti en puolla uutta rakennusta saaren pohjoisosaan perustuen aiempaan kokemukseen edellisen rakennuksen toteuttamisesta, jossa ei ole noudatettu hyvää rakennustapaa eikä luontoarvojen suojelu ole toteutunut. Tiedän, että saareen rakentaminen tuo omat haasteensa, mutta tiedän sen myös onnistuvan luontoarvot säilyttäen ja maisemaa kunnioittaen. Emme anna suostumusta. ■■■■ on rakentanut ilman asianmukaisia lupia rantavajan ja nukkumakodan. Hän on turmellut saaren luon- alueeksi merkittyä metsää ja kalliota tekemällä sinne tien, jonka rakentamiseen liittyi massiivisia maansiirtotöitä. Toiminta osoittaa piittaamattomuutta rakentamismääräyksistä. Kyse ei voi olla tietämättömyydestä, sillä ■■■■ on rakennusmestari.

Kuulemispyynnön liitteenä ■■■■ on toimittanut teettämänsä Kätkytsalon pohjoisosan luontotyyppi- ja kasvillisuusselvityksen, jonka mukaan hän suunnittelee neljän matkailukäyttöön tarkoitetun rakennuksen sekä saunan rakentamista omistamalleen kiinteistölle. Kun kiinteistölle on merkitty vain yksi rakennuspaikka, pyrkimyksenä ilmeisesti on saada toteutetuksi moninkertaisesti enemmän rakennuksia, kuin voimassa oleva rantaosayleiskaava sallii.

■■■■ perustelee aiotun rakennuksen sijoitusta sillä, että rakennus olisi jo rakennetun tieyhteyden varrella. Tarkoituksena siis olisi käyttää luvattomasti rakennettua tietä uusille rakennuksille kulkemiseen.

■■■■ on luonnollisesti oikeus hyödyntää kiinteistölleen merkittyä yhden loma-asunnon rakennusoikeutta, mutta ei ole hyväksyttävää, että yritetään luvattomalla rakentamisella ja poikkeamismenettelyillä saada vähitellen rakennetuksi kolme sellaista rakennusta, joille ei ole kaavan mukaista rakennuspaikkaa. Sen vuoksi Kätkytsalon loma-asuntojen omistajat vastustavat ■■■■ muita rakennushankkeita.

■■■■: ■■■■ on rakentanut ilman asianmukaisia lupia rantavajan ja nukkumakodan. Hän on turmellut saaren luon- alueeksi merkittyä

metsää ja kalliota tekemällä sinne tien, jonka rakentamiseen liittyy massiivisia maansiirtotöitä. Toiminta osoittaa piittaamattomuutta rakentamismääräyksistä. Kyse ei voi olla tietämättömyydestä, sillä ■■■ on rakennusmestari. Kuulemispyynnön liitteenä ■■■ on toimittanut teettämänsä Kätkytsalon pohjoisosan luontotyyppi- ja kasvillisuusselvityksen, jonka mukaan hän suunnittelee neljän matkailukäyttöön tarkoitetun rakennuksen sekä saunan rakentamista omistamalleen kiinteistölle. Kun kiinteistölle on merkitty vain yksi rakennuspaikka, pyrkimyksenä ilmeisesti on saada toteutetuksi moninkertaisesti enemmän rakennuksia, kuin voimassa oleva rantaosayleiskaava sallii.

■■■ perustelee aiotun rakennuksen sijoitusta sillä, että rakennus olisi jo rakennetun tieyhteyden varrella. Tarkoituksena siis olisi käyttää luvattomasti rakennettua tietä uusille rakennuksille kulkemiseen. ■■■ on luonnollisesti oikeus hyödyntää kiinteistölleen merkittyä yhden loma-asunnon rakennusoikeutta, mutta ei ole hyväksyttävää, että yritetään luvattomalla rakentamisella ja poikkeamismenettelyillä saada rakennetuksi rakennuksia, joille ei ole kaavan mukaista rakennuspaikkaa. Sen vuoksi Kätkytsalon loma-asuntojen omistajat vastustavat ■■■ muita rakennushankkeita.

■■■: Kaavamääräysten ja rakennusjärjestyksen mukaan toteutettuna ei huomautettavaa.

■■■■: Emme anna suostumusta. ■■■ on rakentanut ilman asianmukaisia lupia rantavajan ja nukkumakodan. Hän on turmellut saaren luo- alueeksi merkittyä metsää ja kalliota tekemällä sinne tien, jonka rakentamiseen liittyy massiivisia maansiirtotöitä. Toiminta osoittaa piittaamattomuutta rakentamismääräyksistä. Kyse ei voi olla tietämättömyydestä, sillä ■■■ on rakennusmestari.

Kuulemispyynnön liitteenä ■■■ on toimittanut teettämänsä Kätkytsalon pohjoisosan luontotyyppi- ja kasvillisuusselvityksen, jonka mukaan hän suunnittelee neljän matkailukäyttöön tarkoitetun rakennuksen sekä saunan rakentamista omistamalleen kiinteistölle. Kun kiinteistölle on merkitty vain yksi rakennuspaikka, pyrkimyksenä ilmeisesti on saada toteutetuksi moninkertaisesti enemmän rakennuksia, kuin voimassa oleva rantaosayleiskaava sallii.

■■■ perustelee aiotun rakennuksen sijoitusta sillä, että rakennus olisi jo rakennetun tieyhteyden varrella. Tarkoituksena siis olisi käyttää luvattomasti rakennettua tietä uusille rakennuksille kulkemiseen. ■■■ on luonnollisesti oikeus hyödyntää kiinteistölleen merkittyä yhden loma-asunnon rakennusoikeutta, mutta ei ole hyväksyttävää, että yritetään luvattomalla rakentamisella ja poikkeamismenettelyillä saada vähitellen rakennetuksi kolme sellaista rakennusta, joille ei ole kaavan mukaista rakennuspaikkaa. Sen vuoksi Kätkytsalon loma-asuntojen omistajat vastustavat ■■■ muita rakennushankkeita.

Hämeen ELY-keskus on antanut lausunnon 6.4.2023.

Rantarakentamisen sijoittuminen ja määrä on ratkaistu oikeusvaikutteisella yleiskaavalla ja se perustuu maanomistajien tasapuoliseen kohteluun. Rakennuspaikan laajentaminen ja rakennuspaikkojen lisääminen yksittäiselle maanomistajalle vaarantaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun ja aiheuttaa siten haittaa kaavan toteuttamiselle.

Yleiskaavan perusteella rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon. Toisen loma-asunnon rakentaminen ei ole poikkeamisluvalla mahdollista. Kunnan rantarakentamisen strategia on kunnan laatima tavoite, joka ei sivuuta voimassa olevaa maankäyttö- ja rakennuslakia ja sen vakiintunutta oikeudellista tulkintaa. Ranta-alueiden maankäyttöön liittyvien uusien tavoitteiden toteuttamisen mahdollisuudet tulee tutkia päivittämällä yleiskaava, jolloin muiden rantasuunnittelun kysymysten ohella myös maanomistajien tasapuolinen kohtelu voidaan turvata.

Paikalle, jonne halutaan rakentaa lomarakennus (RAK-2) on suunniteltu oma rakennuspaikka, jonka pinta-ala 5750 m². Suunniteltu rakennuspaikka on Päijänteen ranta-alueiden rantaosayleiskaavan muutoksessa osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi M. Kaavan mukaan alueen metsänkäsittelyssä on noudatettava kulloinkin voimassa olevia ranta-alueita koskevia metsänhoitosuosituksia. Alueen rakennusoikeus on maanomistajakohtaisesti siirretty AP ja/tai RA alueille. Kaavassa suunniteltu rakennuspaikka on myös luo-alueella, luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Kaavan mukaan luo-alue on mahdollinen metsälain 10 §:n tai luonnonsuojelulain 29 §:n mukainen kohde tai joku muu ympäristö- tai luonnonarvoiltaan merkityksellinen kohde. Kasvillisuutta tai maaperää ei saa käsitellä siten, että alueen luonnonarvot vaarantuvat. Kaavaan on merkitty kohdenumero 36, joka tarkoittaa Kätkytsalon kallioita.

Kiinteistöllä sijaitsee yksi lomarakennuspaikka RA, jolla on rakennustyöt lomarakennuksen rakentamiseksi käynnissä ja saunan rakennuslupahakemus vireillä.

Tilalle on rakennettu ilman lupaa vaja ja aittarakennukset sekä tehty luo- alueelle tieyhteyksiä. Tieyhteydet on tehty kaivamalla pintamaat pois tieuralta.

Valmistelija

Nimi: Tapio Tonteri
Tehtävänimike: Rakennustarkastaja
Puh: 044 713 4534
Email: etunimi.sukunimi@sysma.fi

Päätösehdotus

Tie- ja lupajaosto hylkää hakemuksen.

Rantaosayleiskaavassa ei ole osoitettu lainkaan rakennusoikeutta maa- ja metsätalousalueelle M, vaan emätilan rakennusoikeus on siirretty AP-,RA- ja AM-alueille. Hakemuksessa pääasialliseksi käyttötarkoitukseksi on merkitty vuokrattavat lomamökit ja -osakkeet. Vuokrattava loma-asunto edellyttää kaavassa merkintää RM, jota ei ole koko saarella. Saarella on kaikki lomarakennuspaikat merkitty merkinnällä RA, samoin [REDACTED] kiinteistön oma kaavan mukainen rakennuspaikka. Hanketta ei voi tältä osin pitää kaavan mukaisena.

Todettakoon, että kiinteistön voimassa olevan kaavan mukaiselle lomarakennuspaikalle RA rakennetaan parhaillaan lomarakennusta myönnetyn rakennusluvan mukaisesti ja sinne on vireillä myös saunan rakennuslupahakemus.

Päijänteen rantaosayleiskaava on aikanaan laadittu emätilaperiaatteella, jossa kaikki saaren rannanomistajat on saatu tasavertaisiksi rantarakennuspaikkojen lukumäärän ja rakennusoikeuksien ym. suhteen. Tämä poikkeamislupahakemus tarkoittaa kokonaan uuden erillisen rakennuspaikan muodostamista. Tämä vaarantaa muiden koko yleiskaava- alueen rannanomistajien tasapuolisen kohtelun.

Alueella on lisäksi luo-alue, jolla on tarkoitus suojella Kätkytsalon kalliot. Lisärakentaminen jo sinänsä aiheuttaa maaperän kaivamista vaarannetaan alueen luonnonarvoja. Alueelle jo ennestään omatoimisesti rakennetut tiet pintamaan poistoineen ovat jo vaarantaneet merkityksellisen kohteen luonnonarvoja. Tiet ovat piirretty saunarakennuksen poikkeamishakemuksen liitteenä olevaan asemapiirrokseen. Tiet ovat ilmeisesti tehty palvelemaan nyt vireillä olevia, sekä muita kaavassa merkitsemättömiä rakennuksia, joille ei ole jätetty lupahakemuksia. Asemapiirrokseen merkittyä lomarakennus RAK-2:n rakennuspaikkaa ei ole merkitty kaavaan, eikä sille ole jätetty lupahakemusta ja sille on piirretty tie. Tie jatkuu RAK-2:n ohi ja päättyy keskelle luo-alueetta. Tarkoituksena näyttäisi olevan rakentaa myös tämän tien päähän.

Uuden rakennuspaikan muodostaminen loukkaa rannanomistajien tasapuolista kohtelua, eikä sitä voi poikkeamisluvalla ratkaista, vaan vaatii kaavamuutoksen. Etenkin, kun jo nyt suunnitelmissa näyttää olevan kaksi lomarakennusta ja yksi sauna, joihin ei ole kaavassa osoitettu rakennusoikeutta sekä tiet, vaja ja aitta ovat tehty kaavan vastaisesti ilman asianmukaisia lupia.

Kuntastrategia on normihierarkiassa lakien, kaavojen sekä rakennusjärjestyksen alapuolella, joten sillä ei pelkästään voi perustella poikkeamisia. Kuntastrategian 4. kohta edellyttää toisen loma-asunnon sijoittamista rakennuspaikalle siten, että sen lohkominen itsenäiseksi rantakiinteistöksi ei ole mahdollista. Asemapiirroksessa rakennuspaikalle on esitetty oma erillinen 5750 m²:n RA/M rakennuspaikka, joten hanke on kuntastrategiainkin vastainen.

Hakemusta ei voi perustella rakennuspaikan parempien ominaisuuksien perusteella, koska kaavan mukainen rakennuspaikka on rakenteilla ja nyt kysymyksessä on uuden rakennuspaikan perustaminen. Poikkeamispäätöksellä ei voi muuttaa kaavan rakennusoikeuden enimmäismäärää, vaan se on ratkaistava kaavamuutoksella.

Hakija kutsuu rakennuspaikkaa takamaastoksi, josta ei muodostu omaa yhteyttä rantaan. MRL 72 §:ssä on määrätty rantavyöhyke ja ranta-alue. Kun huomioidaan rakennuspaikan maastonmuodot, kasvillisuus ja etäisyys sekä yhteys rantaan, katsotaan rakennuspaikan olevan rantavyöhykkeellä. Pykälän mukaan meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen

perusteena.

Sovelletut oikeusohjeet: MRL 42,43,113, 171,173, 174 §:t
RJ 3 ja 7 §:t

Päätös

Tie- ja lupajaosto hyväksyi ehdotuksen