

Poikkeamispäätös 23-0137-POI

TIELUPA 20.12.2023 § 69
512/10.03.00.02/2023

Lupaa haetaan saunarakennuksen sijoittamiseen M-alueelle, koska RA-alueella ranta-alue on maastoltaan jyrkkää ja siten rakentamiskelvotonta. Asemapiirroksen perustelut: Saunarakennus sijoittuu RA-alueen ulkopuolelle M-alueelle rakennuskelpoiseen paikkaan, jossa se on rakennettavissa mahdollisimman vähäisillä maanrakennustöillä ja jossa on riittävästi suojapuustoa rakennuksen ja vesistön välissä, aiheuttaen vain vähäisiä vaikutuksia maisemaan ja luontoarvoihin.

Haetun saunarakennuksen kerrosala on hakemuksessa 35 m², kokonaisala on 35 m² ja käyttötarkoitus vuokrattavat lomamökit ja -osakkeet. Sijainti haetaan 25 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

Poikkeamisen perustelut: Saunarakennuksen sijoittaminen M-alueelle, koska RA-alueella ranta-alue on maastoltaan jyrkkää ja siten rakentamiskelvotonta. Asemapiirroksen perustelut: Saunarakennus sijoittuu RA-alueen ulkopuolelle M-alueelle rakennuskelpoiseen paikkaan, jossa se on rakennettavissa mahdollisimman vähäisillä maanrakennustöillä ja jossa on riittävästi suojapuustoa rakennuksen ja vesistön välissä, aiheuttaen vain vähäisiä vaikutuksia maisemaan ja luontoarvoihin.

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.

Naapurit ovat kuultu. Lausunnot lyhennettynä:

■■■■: Poikkeamista perustellaan rantastrategialla. ■■■■ on rakentanut rantavajan ja kodan, joille ei ole lupia haettu. Lisäksi hän on turmellut luo-alueeksi merkittyä metsää massiivisia maansiirtotöitä vaatineella tien tekemisellä. Toiminta osoittaa piittaamattomuutta. ■■■■ suunnittelee neljän matkailukäyttöön tarkoitetun rakennuksen ja saunan rakentamista kiinteistölleen tarkoituksena saada enemmän rakennuksia kuin kaava sallii. Luvattomasti tehtyä tietä oli tarkoitus käyttää näille kulkemiseen. ■■■■lla on yksi kaavan mukainen lomarakennuspaikka ja muita rakennushankkeita vastustamme.

■■■■: Rakennus ei noudata kaavaa ja hyvää rakennustapaa. Alueella on tiepohjia/ uria, jotka eivät ole lainmukaisia. Luontoarvoja on turmeltu, eikä luontoa ole ennallistettu. Kiinteistöllä on yksi rakennuspaikka, nyt haetaan useampia rakennuspaikkoja kaavan vastaisesti. Emme anna suostumusta.

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

■■■■: Vastustamme liikekäyttöön (vuokrauskäyttöön) tarkoitettua rakennusta, koska kaava ei salli tällaista rakennusta. Lisäksi vastustamme rakennusalueen ulkopuolelle rakentamista, koska alueella on mahdollista toteuttaa rakentaminen kaavan mukaisesti.

Rakennuspaikka sijaitsee Päijänteen Kätkytsalon saarella. Rakennuspaikan kiinteistötunnus on ■■■■■. Tilalle 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 maanomistajakohteisesti siirretty AP ja/tai RA alueille.

Kiinteistöllä sijaitsee yksi lomarakennuspaikka RA, jolla on rakennustyöt lomarakennuksen rakentamiseksi käynnissä ja saunan rakennuslupahakemus vireillä. Vireillä on lisäksi toisen lomarakennuksen poikkeamislupa vireillä rakenteilla olevan lomarakennuksen taakse M ja luo- alueelle.

Kiinteistö kuuluu sen itäosaa lukuun ottamatta luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeään alueeseen (luo). Kuvaus: 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 (luo-kohde Kätkytsalon kalliot) luonnonarvot vaarantuvat.

Tilalle on rakennettu ilman lupaa vaja ja aittarakennukset sekä tehty luo- alueelle tieyhteyksiä.

Rakennuslupahakemuksessa haetaan saunarakennusta, jonka pääasiallinen käyttötarkoitus on muut majoitusliikerakennukset. Rakennuksen kerrosalaksi ja kokonaisalaksi on merkitty 35 m². Piirustuksista mitattuna rakennuksen tupa on kooltaan 23,8 k-m² ja sauna, pesu- ja pukutila 11,8 k-m², eli 35,6 k-m². Piirustuksista mitattuna kokonaispinta-ala (pohjapinta-ala, RJ 3§) on 71,81 m². Lisäksi rakennuksen rannan puolelle on suunniteltu noin 50 m²:n avoterassi.

Poikkeamishakemusta on perusteltu ranta-alueen jyrkkyydellä ja sen johdosta rakentamiskelvottomuudella sekä muilla erillisessä liitteessä mainituilla perusteilla.

Todettakoon, että asemapiirroksessa on merkitty lomarakennus RAK 2, jota ei ole kaavaan merkitty, jota ei ole/olla rakentamassa ja sille ei ole jätetty lupahakemusta.

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. Kiinteistön lomarakennuspaikalle RA rakennetaan parhaillaan lomarakennusta ja sinne on vireillä myös saunan rakennuslupahakemus.

Hakemuksessa pääasialliseksi käyttötarkoitukseksi on merkitty vuokrattavat lomamökit ja -osakkeet. Kun huomioidaan saunan koko 35,6 m² ja kokonaisala noin 72 m², tupaan suunnitellut pöydät ja takka sekä rakennukseen liitetty avoterassi 50 m², rakennusta ei voi pitää saunarakennuksena vaan kysymys on itsenäisenä lomarakennuksena toimivasta rakennuksesta.

Lisäksi saunarakennuksen päärakennus RA- alueella sijaitsee yli 200 metrin päässä. Uuden rakennuspaikan muodostaminen loukkaa rannanomistajien tasapuolista kohtelua, eikä sitä voi poikkeamisluvalla ratkaista, vaan vaatii kaavamuutoksen. Näin ollen hakemusta ei voi perustella rakennuspaikan parempien ominaisuuksien perusteella.

Poikkeamislupamenettelyllä ei ole mahdollista korjata kaavan virheellisiä lähtötietoja, silloin kun ne perustuvat emätilamitoitukseen. Korjaaminen vaatii kaavallista tarkastelua, käytännössä kaavamuutoksen.

Asemapiirotksen lomarakennukseen RAK-2 ei oteta tällä päätöksellä kantaa, koska se näyttää virheelliseltä merkinnältä.

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

Päätös

Tie- ja lupajaosto hyväksyi ehdotuksen