

## Poikkeamispäätös 23-0138-POI

TIELUPA 20.12.2023 § 70  
532/10.03.00.02/2023

Nykyistä saunarakennusta on tarkoitus laajentaa siten, että vanhan saunan jatkoksi rakennetaan noin 40m<sup>2</sup> suuruinen huonetila, kokonaispinta-ala tulisi olemaan 65m<sup>2</sup>.

Laajennus on tarkoitus tehdä samantyyppisestä materiaalista eli hirrestä kuin alku-peräinen saunakin on.

Alkuperäisen saunan on rakentanut Jokisalon Hirsi Oy, jonka kanssa olemme käyneet alustavan keskustelun lisäosan rakentamisesta.

Rakennuspaikka on [REDACTED], pinta-ala 3908 m<sup>2</sup>.

### Poikkeaminen

1. Rakennusoikeuden lisäys 5%:sta 7%:iin tontin pinta- alasta ( 2570 m<sup>2</sup> ). Nykyinen rakennusoikeus on 128.5m<sup>2</sup>, se ei mahdollista lisärakennusta ilman rakennusoikeuden lisäystä

2. Saunarakennuksen laajennus ja käyttötarkoituksen muutos 2. loma- asunnoksi.

### Perustelut:

Nykyiset käyttötilat ovat riittämättömät kolmelle perhekunnalle.

Yhtäaikainen oleskelu kesäpaikassamme ei näin ollen ole mahdollista.

Vanha puu/työkäluvaja/ aittarakennus on asumiskelvoton, aittaosa on vain 8m<sup>2</sup> suuruinen. Savusaunan yhteydessä on pieni pukuhuone, mikä ei myös sovellu asumiskäyttöön.

### Naapurit ovat kuultu.

[REDACTED] on huomauttanut hankkeesta. Hän pelkää, ettei saa tonttiaan myydyksi, koska kaikki eivät tykkää, että on liikaa porukkaa ja haluavat oman rauhan.

Lupaa haetaan vanhan saunan laajentamiselle. Asemapiirroksessa rakennus on kuitenkin merkitty vierasmajaksi. Liitteenä on myös alustava asemapiirros, jossa haettu rakennus on merkitty saunaksi. Tilalle on ennestään rakennettu loma-asunto 48 m<sup>2</sup>, sauna 25 m<sup>2</sup>, savusauna 16 m<sup>2</sup>, aitta 10 m<sup>2</sup> ja grillikatos eli yhteensä 99 m<sup>2</sup>, josta rakennusoikeutta käyttää 89 m<sup>2</sup>. Käytännössä vanhasta saunasta tulee lomarakennus.

Tilan pinta-ala on ollut 2570 m<sup>2</sup> ja siihen on liitetty 7.7.2023 lisämaa 1338 m<sup>2</sup>, joten pinta-ala on 3908 m<sup>2</sup>.

Alkuperäinen tontti 2570 m<sup>2</sup> on ollut Nuoramoisten seutu (Pienet järvet) rantayleiskaavan alueella. Tällä alueella yhden rakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 200 m<sup>2</sup>, kuitenkin niin, että tehokkuusluku  $e=0,05$  ei rakennuspaikkakohtaisesti ylitä. Tuo lisämaa on Nordenlund -nimisellä rantakaava-alueella ja tuo alue on maa- ja metsätalousaluetta M, jolle ei ole osoitettu rakennusoikeutta. Rakennusoikeus muodostuu näin ollen yleiskaavan mukaiselta rakennuspaikalta eli  $2570 \times 0,05 = 128,5$  m<sup>2</sup>.

Haettu laajennus on kooltaan 40 m<sup>2</sup> eli yhteensä 129 m<sup>2</sup>.  
Rakennusoikeus vähäisesti ylittyy.

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

Päätösehdotus Tie- ja ympäristöjaosto hylkää hakemuksen.

Hakemuksessa haetaan rakennusoikeuden lisäystä 5%:sta 7%:iin. Poikkeamisluvalla ei voi rakennusoikeutta lisätä, vaan se tulee kaavaprosessilla hakea. Poikkeamisluvalla voidaan rakennuksen osalta poiketa rakennusoikeudesta.

Hakemusta perustellaan käyttötilojen riittämättömyydellä kolmelle perhekunnalle. Aittarakennus on kooltaan pieni ja savusaunan pukuhuone ei sovellu asumiskäyttöön. Vakiintuneen käytännön ja rantarakentamisen emätilaperiaatteiden mukaan lomarakennuspaikat ovat tarkoitettu yhden perheen käyttöön. Näin ollen perustelu ei ole relevantti.

Yleiskaavamääräyksen mukaan RA saa rakentaa yhden lomarakennuksen sekä tarpeelliset sauna- ja talousrakennukset. Saunan laajennuksen jälkeen rakennuksen kerrosala tulisi olemaan 65 m<sup>2</sup>, joka käytännössä tarkoittaa lomarakennusta (Rak.järj. 7 § ja MRL 72 §). Rakennuspaikalle muodostuu toinen lomarakennus ja hanke on näin ollen kaavan, vakiintuneen käytännön ja emätilaperiaatteen vastainen.

Rakennuspaikalla olevat lomarakennukset ovat helposti lohkottaviksi omiksi rakennuspaikoikseen. Tämä on kunnan rantarakentamisstrategian 4. kohdan, kaavan ja emätilaperiaatteen vastainen.

Hakija on perustellut sähköpostilla hanketta sillä, että "toinen loma-asunto sijoittuu rakennuspaikalle siten, että sen lohkominen ei ole mahdollista itsenäiseksi rantakiinteistöksi, eikä lohkominen omaksi kiinteistöksi ole ollut poikkeuslupahakemuksemme tarkoitus. Tontilla sijaitsevat rakennukset muodostavat ehjän kokonaisuuden, sellaisena haluamme sen säilyttää. Saunan jatkeeksi rakennettava lisäosa ei riko tätä kokonaisuutta". Lohkominen onnistuu takarajalta lomarakennusten välistä rantaan. Se, että lohkominen ei ole tarkoitus tai haluttomuus lohkoa, ei ole riittävä perustelu.

Koska hankkeelle ei ole esitetty erityisiä syitä ja hanke on lisäksi kunnan rantarakentamisstrategian vastainen sekä edellä esitetty, katsotaan oikeaksi hylätä hakemus.

Sovelletut oikeusohjeet  
MRL 72, 113, 171, 173 ja 174 §:t  
RJ 7 §

Päätös

Tie- ja lupajaosto hyväksyi ehdotuksen