

Poikkeamispäätös 24-131-POI

TIELUPA 26.09.2024 § 57
381/10.03.00.02/2024

Poikkeamislupaa haetaan osoitteeseen Hiiliniementie 33 seuraavasti: Vapaa-ajan rakennus 260 kem², autokatos/varasto 50 kem² ja rantasauna 25 kem². Yhteensä 335 kem². Tilalla ei ole olemassa olevia rakennuksia. Autokatos/ varasto ja sauna ovat ranta-asemakaavan mukaisella lomarakennuspaikalla RA, joten eivät ole poikkeamisluvan tarpeessa.

Jatkossa rakennetaan mahdollisesti myös keramiikka-ateljee 100kem² ja sen yhteyteen korkeintaan kolme n. 25kem² esivalmistettua massiivipuista vierasmajaa, jotka asennetaan teräspaaluille. Yhteensä 175kem².

Kokonaisrakennusoikeus on 500 kem².

Vapaa-ajan rakennus on osittain massiivipuinen, osittain rankarunkoinen rakennus. Rakennuksen julkisivut ovat mustaksi poltettua lehtikuusta. Se kootaan esivalmistetuista elementeistä, jotka nostetaan perustuksille siten, että ympäröivä luonto säilyy mahdollisimman koskemattomana. Rakennus perustetaan kalliotasanteelle n. 12m rakennusalueen ulkopuolelle. Se on istutettu osaksi maastoa siten, että talon vapaamuotoinen katto jatkaa kauniisti yläpuolisen maiseman pinnan muotoa ja integroituu harmoniseksi osaksi maisemaa. Tontin pinnan-muodot sekä erityiset luonnon- ja kulttuuriarvot säilyvät rakennuksen arkkitehtuurin ja rakennustavan ansiosta. Rakennuksen korkeusasema, muoto ja sen musta puujulkisivu sopeutuu ympäristöön ja rakennus häviää ympäröivään metsään. Se on suunniteltu huolellisesti ympäristöönsä sopivaksi ja perinteisen puurakentamisen ominaisuudet huomioiden. Vapaa-ajan asunnon lämmitys ja viilennys järjestetään maalämmöllä toimivalla vesikiertoisella lattialämmityksellä. Rakennukseen toteutetaan koneellinen ilmanvaihto.

Autokatos ja sen yhteydessä oleva varasto on kylmä piharakennus. Sen julkisivu on poltettua puuta samoin kuin vapaa-ajan rakennuksessa. Se rakennetaan rakennusalueelle olemassa olevan tien kääntöpaikan läheisyyteen.

Sauna on lämmin piharakennus, jonka ylläpitolämpö on sähköllä toimiva lattialämmitys. Saunan julkisivu on mustaksi poltettua puuta samoin kuin muissakin rakennuksissa. Ilmanvaihto on painovoimainen. Sauna rakennetaan n. 12 metriä rantaviivasta siten, että sen lattian korkeus on yli 1,5 m vedenpinnasta.

Mahdolliset lisärakennukset, jotka toteutettaisiin myöhemmin: Keramiikka-ateljee rakennetaan olemassa olevan tien kupeeseen siten, että noin puolet siitä sijaitsee rakennusalueella. Mahdolliset vierasmajat rakennettaisiin rakennusalueen ulkopuolelle sen rajan tuntumaan paljaalle kalliolle, johon voidaan porata teräspaalut.

Kaikkien rakennuksien julkisivut ovat mustaksi poltettua tai öljyttyä puuta.

Rakennuksien katolle ja pihamaalle sekä salaojiin kertyvä vesi on johdettava tontin omaan sadevesijärjestelmään ja vesi imeytetään omalla tontilla.

Vapaa-ajan rakennuksen alapohjarakenteet on suunniteltu niin, että mahdolliset ilmenevät radonhaitat voidaan tuuletuksella poistaa. Maanvaraisten lattioiden alustäyttö on varustettu tuuletusputkistolla.

Perustelut poikkeamiseen olemassa ranta-asemakaavan määrittelemästä rakennusalueesta:

Olemassa olevalla RA -alueella ei ole tarkoituksenmukaista paikkaa päärakennukselle.

Lähdesmäki n.4ha tontti muodostettiin, jotta rakennusalueetta ympäröivä metsä voitaisiin suojella hakkuilta ja samalla siirtää rakentamisen painopistettä etäämmälle etelän koskemattomasta luonnonsuojelualueesta kohti alueen muita vapaa-ajan rakennuksia.

Maiseman, luonnon ja rakentamisen näkökulmista maasto-olosuhteiltaan selkeästi paras ja ainoa rakennuspaikka päärakennuksella sijaitsee n. 10m olemassa olevan RA -alueen ulkopuolella puuttomalla kalliotasanteella. 1-kerroksinen vapaa-ajan asuinrakennus on suunniteltu siihen niin että tontin pinnan muodot sekä erityiset luonnon- ja kulttuuriarvot säilyvät.

Rakennus on istutettu osaksi maastoa siten, että talon vapaamuotoinen katto jatkaa kauniisti yläpuolisen maiseman pinnan muotoa ja integroituu harmoniseksi osaksi maisemaa.

Rakennuksen korkeusasema, muoto ja sen musta puujulkisivu sopeutuu ympäristöön ja rakennus häviää ympäröivään metsään. Rakennus on massiivipuinen ja sen julkisivut ovat mustaksi poltettua puuta. Se on suunniteltu huolellisesti ympäristöönsä sopivaksi ja perinteisen puurakentamisen ominaisuudet huomioiden.

Rakennuksen ja rantaviivan välisellä vyöhykkeellä oleva huomattavan korkea puusto suojellaan. Lisäksi Hiiliniemen ranta-alueen edustan saaret ovat näköesteinä siten, että Hiiliniemen ranta-alue ei yleisestikään näy laajasti kaukomaisemassa.

Rakennuksen sijainti mahdollistaa esivalmistettujen massiivipuelementtien nostamisen olemassa olevalta tieltä siten että alueen luonto säilyy koskemattomana. Maisemallisesti arvokkaat puut ja merkittävät luonnontilaiset tontin tai rakennuspaikan osat säilyvät työmaa-aikana.

Poikkeamislupaa haetaan tällä poikkeamishakemuksella pelkästään vapaa-ajan asunnolle 260 k-m². Muiden rakennusten osalta lupa-asia tulee ratkaista erikseen. Sauna ja talousrakennus sijaitsevat ranta-asemakaavan RA lomarakennuspaikalla.

Alueella on Hiiliniemen ja Ruissaarten ranta-asemakaavan muutos voimassa. Kaavassa rakennuspaikka on loma-asuntojen korttelialue RA ja rakennusoikeutta on yhteensä 500 k-m² (I u 1/2). Rakennus on tarkoitus rakentaa ranta-asemakaavan M-alueelle hieman RA korttelialueesta sivuun. Kaavassa M tarkoittaa maa- ja metsätalousaluetta, jonka mukaan alueen metsänhoidossa tulee säilyttää 20 metriä leveä rantavyöhyke luonnontilaisena ja rantavyöhykkeellä tulee säilyttää lehtipuut sekä lahopuut ja pökkelöt.

Alueelle on jo rakennettu tieyhteys.

Valmistelija

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

Päätösehdotus

Myönnetään haettu poikkeamislupa vapaa-ajan asunnolle ehdolla, että kaava muutetaan rantaosayleiskaavamuutoksessa vastaamaan poikkeamislupaa sekä, että rakennuksen ja rantaviivan välisellä vyöhykkeellä oleva huomattavan korkea puusto suojellaan.

Luvan ehtona on myös, että rannassa oleva luo alue säilytetään kaavan mukaisena. Merkinnällä on osoitettu tulvametsän alue. Alueen puusto tulee säilyttää. Alueella ei saa suorittaa kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- tai täyttämistoimenpiteitä.

Ehtona on myös, että alueen metsänhoidossa tulee säilyttää 20 metriä leveä rantavyöhyke luonnontilaisena ja rantavyöhykkeellä tulee säilyttää lehtipuut sekä lahopuut ja pökkelöt.

Rakennustarkastaja kävi paikan päällä yhdessä maankäytön suunnittelijan kanssa 16.9.2024. Kaavan mukainen rakennuspaikka todettiin haastavaksi rakentaa, samoin nyt poikkeamisluvalla haettu paikka, mutta katsottiin toteuttamiskelpoiseksi.

Maankäytön suunnittelija esitti, että ranta-asemakaavan voisi osittain kumota ja korvata rantayleiskaavamuutoksella, jossa otetaan huomioon aiotut sijaintimuutokset. hakijan edustaja pääsuunnittelija hyväksyi ajatuksen joten lupa voidaan myöntää ehdolla, että kaava muutetaan seuraavassa Päijänteen rantayleiskaavapäivityksessä.

Maastossa selvisi, että RA-alueella maasto on jyrkkää rinnettä ja hyvin kivikkoista. Hieman kaava-alueen ulkopuolella on tasaisempi kohta, johon hyvällä suunnittelulla on mahdollista saada rakennettua ilman rinneratkaisua.

Hakemuksen hyväksyminen ei haittaa kaavoitusta, luonnon tai ympäristön suojelemista, ottaen huomioon päätöksen ehdot, eikä ole vaikutuksiltaan merkittävää rakentamista verrattuna RA-paikan rakentamiseen.

Päätös

Tie- ja lupajaosto hyväksyi ehdotuksen yksimielisesti.

