

Poikkeamispäätös 24-0148-POI

TIELUPA 28.11.2024 § 67
475/10.03.00.02/2024

Kysymyksessä on rakennuspaikka osoitteessa Vähäpohjantie 50. Rakennuspaikalla tällä hetkellä vapaa-ajan rakennus, varasto ja rantasauna. Nykyinen vapaa-ajan rakennus puretaan ja rakennetaan uusi vapaa-ajan rakennus. Rantasauna korvataan uudella saunarakennuksella. Varasto säilytetään.

Poikkeamista haetaan:

1. Sijoitus, etäisyys rantaviivaan Rakennusjärjestyksen mukaan rakennusten tulisi sijaita 25 metriä rantaviivasta. Kun kyseessä on tontti joka sijoittuu niemenkärkeen, jää 25 metriä rantaviivasta huomioiden erittäin pieni rakennusala, jossa on mahdollon käyttää tontille annettua rakennusoikeutta. Uusi vapaa-ajanrakennus on suunniteltu 20 metrin päähän rantaviivasta / tontin rajasta. Nykyinenkin, purettava rakennus sijaitsee alle 25 metrin etäisyydellä rantaviivasta. Rakennukset on suunniteltu massoitteltultaan ja väritykseltään ympäristöön soveltuvaksi, järveltä katsottuna rakennukset sulautuvat kauniisti maastoon. Pohjoisen puolen rajasta rakennukset ovat vaadittavan 5 metrin etäisyydellä rajasta, tällöin sinne puolelle jää myös hyvin tilaa autojen kulkemiseen ja pysäköintiin sekä esteettömyysluisalle.
2. Saunarakennus rakennetaan 25km² kokoisena alle 10 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Uusi rantasauna rakennetaan nykyisen rantasaunan paikalle, samalla etäisyydelle ja korkoasemaan kuin nykyinen rantasauna on ollut. Vanha rantasauna on 14km², uusi rantasauna on suunniteltu 25km² kokoisena. Näin saadaan varmistettua rantasaunankin esteettömyys. Pukuhuoneessa, pesuhuoneessa ja löylytilassa on kaikissa huomioitu esteettömyys.
3. Rakennusoikeus ylittyy vähäisesti Rakennusoikeutta tällä tontilla on 7% tontin pinta-alasta eli 168m². Suunniteltu vapaa-ajanrakennus on 138km² ja rantasauna 25km² ja säilytettävä varasto 16km² eli yhteensä uusien rakennusten jälkeen olisi käytetty rakennusoikeutta 179km². Tämä on 7,5% tontin pinta-alasta.

Tontti ja sillä olevat erittäin pienet korkeuserot mahdollistavat esteettömyysvaatimusten mukaisen rakentamisen. Käytännössä tämä tarkoittaa pyörätuolilla pääsyn autojen parkkipaikalta rakennuksiin (rampit) ja rakennusten sisällä ja terasseilla liikkumisen (esim liukuovet, kynnysten korkeudet terassin suuntaan ja kulkuaukkojen leveydet). Rantasaunalla esteettömyys rakennetaan löylyhuoneeseen ja lauteille saakka (esteettömät, paineilmalla toimivat laskevat ja nousevat lauteet). Rampit ja kulku tontilla tehdään esteettömäksi kivituhkasta tehtävillä rampeilla.

Rakennuspaikalla on Päijänteen ranta-alueiden rantaosayleiskaavan muutos voimassa. Kaavassa rakennuspaikka on merkitty loma-asuntoalueeksi RA/2. Kaavan mukaan: *Luku RA merkinnän jälkeen osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän alueella. Rakennuspaikalle saa rakentaa loma-asunnon, saunan ja talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enimmillään 7% rakennuspaikan pinta-alasta kuitenkin enintään 500 k-m². Olemassa olevilla alle 2000m² rakennuspaikoilla rakennusoikeus on enintään 150 k-m². Kokonaisrakennusoikeus on 168 m² ja se ylittyy hakemuksella 11 m² eli 6,5 %:lla enimmäisrakennusoikeudesta. Ylitystä on perusteltu, että se on vähäinen sekä pienellä rakennusalueella, jossa on mahdoton käyttää tontille annettua rakennusoikeutta.*

Päärakennus sijoittuu 20 metrin päähän rantaviivasta, kaavan edellyttämän 25 metrin sijaan. Tätä on perusteltu rakennusten sulautumisella maastoon sekä tien, pysäköinnin ja luiskan tarpeilla. Rantasauna sijoittuu alle kaavan edellyttämän 10 metrin päähän rannasta ja samaan korkoasemaan. Tätä perustellaan rantasaunan saamisella esteettömäksi. Koska nykyinen rakennus ei ole sopinut rakennuspaikalle, katsotaan kokonaisrakennusoikeuden ylitys perustelluksi, samoin päärakennuksen etäisyys rantaan.

Saunan korkeustasosta annetaan poikkeamislupa ehdolla, että mikäli tulvavesiraja NN+79,5 alitetaan, tulee lattiarakenteet suunnitella siten, ettei tulvavesi aiheuta rakenteille haittaa, veden tulviessa. Muutoin poikkeaminen katsotaan perustelluksi.

Valmistelija	Nimi: Tapio Tonteri Tehtävänimike: Rakennustarkastaja Puh: 044 713 4534 Email: etunimi.sukunimi@sysma.fi
Päätösehdotus	Hyväksytään hakemus KuntaNetissä tehdyn päätösehdotuksen mukaisesti.
Päätös	Tie- ja lupajaosto hyväksyi päätösehdotuksen.