

ASIA Poikkeamispäätös

RAKENNUSPAIKKA 781-401-0008-0062
Muitterintie 102

Kiinteistön nimi KALAMAJA

Pinta-ala 2000 m²

Kaavatilanne Oikeusvaikutteinen yleiskaava Y81

HAKIJA

TOIMENPIDE Uuden loma-asunnon rakentaminen vanhan tilalle.

Hakijan perustelut Kiinteistö "Kalamaja" on rakennettu nykyiselle paikalleen 1960-luvulla n. 22m2:n saunamökiksi ja laajennettu nykyiseen 39 m2 laajuuteensa vuonna 2004.

Asunnon rakenteissa havaittiin keväällä 2025 tehdyissä tutkimuksissa (Polygon Finland Oy) kosteus- ja mikrobivaurioita, sekä alkuperäisen osan hirsien suojaamisessa käytetyn kloorifenolin aiheuttaman kloorianisolin tuomaa hajuhaittaa. Alkuperäisessä osassa syynä on alapohjan huono tuulettuneisuus ja laajennusosassa höyrynsulkumuovin väärä asennus lattian lämmöneristeen alapintaan. Havaitut vauriot ylittävät Asumisterveysasetuksen 545/2015 toimenpiderajan.

Rakennuksen kokonaiskorjaustarve on Polygon Finland Oy:n mukaan yli 80 prosenttia, jolloin on perusteltua harkita nykyisen rakennuksen purkamista ja uuden rakennuksen rakentamista vanhan tilalle. Mikäli nyt kyseessä oleva rakennus korjattaisiin siten, että havaitut ongelmat (kosteus- ja mikrobivauriot sekä kloorianisoliin aiheuttamat hajuhaitat) saadaan varmuudella poistettua, on saneeraustyö todennäköisesti työmäärällisesti merkittävämpi kuin uuden rakentaminen. Lisäksi tulee huomioda, että mahdollisen korjauksen purkutöiden jälkeen aloitetaan työt perustusten päältä, mikä vastaa hyvin pitkälti tilannetta, jossa rakennus purettaisiin kokonaan ja tilalle tehtäisiin kokonaan uusi vastaava rakennus.

Entisenkaltaisen uudisrakennuksen pystytys nykyisen rakennuksen paikalle on monin tavoin perusteltavissa:

Kaavailtu rakennus sijoittuisi n. 1,5 metriä kauemmas rannasta kuin nykyinen, noin 13,5 metriin. Takaseinä ulottuisi n. 2 metriä nykyistä takaseinää pidemmälle rannasta. Uusi rakennus olisi noin 0,5 metriä vanhaa leveämpi ja vanhan tapaan yksikerroksinen ja harjakattoinen. Nykyisen rakennuksen vasemman nurkan takana olevien kookkaiden kivien takia uusi talo sijoittuisi pari metriä nykyisestä portin suuntaan.

Nykyistä kiinteistöä on sen hankittuamme vuonna 2005 varusteltu nykytarpeita vastaavaksi: Vuonna 2019 kohteessa toteutettiin jätevesilain vaatimat uudistukset. Umpisäiliö asennettiin maan sisään ja putkisto kaivettiin nykyisen sijainnin mukaan toimivaksi. Samalla tehtiin porakaivo, jonka reikä on noin neljä metriä nykyisen talon takaseinästä metsään päin. Porakaivolta kaivettiin myös väylä erillisen saunarakennuksen vesijohdolle. Investoinnit näihin hankkeisiin olivat huomattavat ja niiden käyttö todennäköisesti mahdollista, jos uudisrakennusta ei rakennettaisi nykyisen

rakennuksen paikalle.

Edellä mainittujen hankkeiden jälkityönä tontille tehtiin noin 400 m² laajuinen kunta-asennus, jolla onnistuneesti entistettiin mökin ympäristö luonnonmukaiseen tilaan. Muualle, kuin nykyiselle paikalle rakennettaessa, pieni tontti (2000 m²) kärsisi suhteettoman suurista vaurioita ja olisi maisemallisesti erittäin tuhoisaa ja kallista entistää.

Maasto on tontilla nouseva ja hyvin kivikkoinen. 25 metrin etäisyys rannasta toisi huomattavia vaikeuksia niin rakennusvaiheen, kuin asumisen suhteen. Takarajalla oleva, 25 metrin etäisyysvaatimuksen täyttävä osa tontista on vaikeasti saavutettavissa niin työkoneille, kuin asukkaille. Koneiden ja rakennusmateriaalien haalaaminen, ja vesi ja viemäputkitusten sekä sähkökaapeleiden tuonti rakennuskohteeseen pilaisi herkän maaston pahasti verrattuna nykyiseen paikkaan, johon reitit ovat valmiina. Asumiseen liittyen jatkuva kulku ylä- ja alamäkeen ei myöskään ole toivottua luvanhakijoiden tilanteessa, jossa nykyisen paikan kohtuullinen ja myöhemmin varmasti tarvittava parempi esteettömyys menetettäisiin.

Takarajan tuntumaan rakennettaessa uudisrakennuksen alle jäisi niinikään huomattava määrä puustoa ja aluskasvillisuutta varsin runsaine mustikkakasvustoineen. Ne säilyisivät nykyistä paikkaa hyödynnettäessä.

Tontin sijainti lahden pohjukassa, etäällä vesiväylästä puoltaa myös mahdollisuutta sijoittaa uudisrakennus vanhan paikalle; etäisyys mainitulle vesiväylälle on yli sata metriä. Välissä on myös runsaasti järviruokoa antamassa näkösuojaa. Nykyisen rakennuksen tapaan tarkoitus on saada rakennus "häipymään näkyvistä" ympäristöön sopivilla katon ja seinien väreillä.

Edellä esitetyt seikat toivottavasti tuovat esiin tilanteen, jossa olemme. Olemme omistaneet mökin lähes 20 vuotta ja se on ollut näillä sijoillaan noin 60 vuotta. Jo lähitulevaisuudessa tullaan tilanteeseen, jossa nykyisten omistajien mahdollisuus mökkeillä alkaa heiketä, jos mökin paikkaa pitää siirtää.

Nykyisen rakennuksen vauriot vaativat asiantuntijoiden mukaan suuria toimenpiteitä, käytännössä vanhan purkua ja uuden rakentamista. Korjaaminen ei ole järkevää, eikä edes mahdollista, vaikka se omistajien mielestä olisikin toivotuin vaihtoehto. Korvaava rakennus nykyisellä paikalla olisi sitä ja toisihan rakentamisemme ja sen myötä mökkeilyemme jatkuminen oman, pienen vaikutuksensa alueen elinkeinoelämällekin.

Poikkeamiset	Rakentaminen vastoin rantayleiskaavan etäisyysvaatimuksia.
Kuuleminen	Naapurit on kuultu, hakemuksesta ei ole huomautettu.
Liitteet	Naapurin kuuleminen Ote yleiskaavasta Luonnos Asemapiirros
Esittely	Haetaan poikkeamista Etelä- Sysmän ranta- ja kyläyleiskaavan etäisyys määräyksestä. Rakennetaan rakennuspaikalle uusi loma-asunto perustelutekstin mukaan noin 13,5 metrin päähän rannasta. Kaavan mukaan

etäisyyttä tulisi olla 25 metriä.

Rakennuspaikka on merkitty rantaosayleiskaavassa loma-asuntoalueeksi (RA). Kaavan mukaan rakennuspaikalle saa rakentaa loma-asunnon, saunan ja talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 250 k-m².

Uusi loma-asunto on suunniteltu nykyisen lomarakennuksen paikalle, hieman nykyistä taemmas.

Rakennuspaikan pinta-ala on 2000 m². Rakennuspaikalla on ennestään 39 m² loma-asunto, joka puretaan, 11 m² aitta ja 4 m² rantasauna. Suunnitellun loma-asunnon kerrosala on noin 60 m², joten käytetty kokonaisrakennusoikeus tulisi olemaan noin 75 m² ja käyttämättä jää 175 m².

PÄÄTÖS

Päätän rakentamislain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten perusteella myöntää haetun luvan seuraavin ehdoin:

Rakennus tulee rakentaa hakemuksessa mainitun 13,5 metrin etäisyydelle rannasta.

Sovelletut oikeusohjeet

RakL 57, 178, 185 ja 187 §:t

Päätöksen perustelut

Rakennuspaikka on kivinen nykyisen rakennuksen takapuolelta ja maasto nousee jyrkästi rannasta pois päin. Rakennuksen takana on porakaivo, jonka päälle rakennusta ei voi rakentaa, jotta kaivoa pääsee huoltamaan. Myös porakaivoputkesta tulevia epäpuhtauksia (radon, uraani, ym.) ei voi päästää sisäilmaan.

Taaksepäin sijoittamista vaikeuttaa myös takana oleva sähkölinja.

Rakennukselle löytyy paikka myös tontin takaosasta, mutta tällöin rakennus tulisi aivan takarajaan ja etureuna jyrkänteen reunaan.

Rantayleiskaavoitus on yleispiirteistä suunnittelua, joten kaikkien rakennuspaikkojen osalta määräykset eivät aina täyty.

Naapurit ovat suostuneet hankkeeseen.

Hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Se ei myöskään vaikeuta luonnonsuojelun eikä rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Hanke ei ole vaikutuksiltaan merkittävää rakentamista tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Päätöksen antaminen

Päätös annetaan julkisella kuulutuksella 23.08.2025, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Lupapäätöksen viimeinen valituspäivä on 22.09.2025.

Luvan voimassaolo

Lupa on voimassa kaksi (2) vuotta siitä, kun tämä päätös on saanut lainvoiman ja siihen mennessä poikkeamispäätöstä vastaavaa rakentamislupaa on haettava.

SYSMÄ 15.08.2025

Allekirjoittaja

Tapio Tonteri
Rakennustarkastaja

Tiedoksi

Hämeen Ely-keskus

OIKAISUVAATIMUSOHJEET

Viranomainen: Sysmän kunnan tie- ja lupajaosto
Aika: 30 päivää

Tämä päätös annetaan tiedoksi julkisella kuulutuksella, yllämainittua päätöspäivää seuraavana päivänä. Tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä kyseisestä julkaisemisajankohdasta. Päätökseen tyytymättömällä on oikeus saada asia tie- ja lupajaostolle käsiteltäväksi. Tätä koskeva vaatimus on tehtävä kirjallisesti rakennustarkastajalle 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimus osoitetaan tie- ja lupajaostolle ja toimitetaan kunnan rakennusvalvonnalle.

Osoite:

Sysmän kunta

Rakennusvalvonta

Valittulantie 5

19700 Sysmä

sähköpostiosoite: kirjaamo@sysma.fi

puh. (03) 84310 (vaihde)