

ASIA	Poikkeamispäätös
RAKENNUSPAIKKA	781-423-0002-0004 Sorolantie 87 RAUHANIEMI 4735 m ² Oikeusvaikutteinen yleiskaava Yk 97
Kiinteistön nimi	
Pinta-ala	
Kaavatilanne	
HAKIJA	
TOIMENPIDE	Olevan 20-luvun villan korjaus ja laajentaminen päärakennuksen ja aitan osalta. Uusi varasto/ateljee-rakennus purettavan huvimajan paikalle. Ei mainittavaa maaston muokkausta tai puustoon kajoamista.
Poikkeamiset	Kyseessä on niemi, jossa etäisyydet rantaan tai rannan rämeeseen paikoittain vähemmän kuin 25m.
Kuuleminen	Naapurit on kuultu, hakemuksesta on esitetty kaksi huomautusta: Naapuri 1. Ymmärrämme hyvin lisäneliöiden tarpeet rakennushankkeeseen eikä meillä tietenkään ole mitään varsinaista rakentamista vastaan. Huomatuksemme koskee rakennuspaikkaa. Päärakennusta on jo kertaalleen laajennettu sen eteläpuolelle. Vaikka ko. laajennus on määräyksien mukaisesti liian lähellä rantaa, emme ole siitä aikanaan mitään huomauttaneet. Nyt uusi laajennushanke pohjois-puolelle on kuitenkin korkeudeltaan ja kooltaan suhteellisen iso ja sen itäinen julkisivu on n 20 metrin pituisesti sallittuja määräyksiä lähempänä rantaa (n. 19 m) . Rakennuksen pinta-ala on piirustusten mukaan yli 150 m2, jolloin etäisyys ilmeisesti pitäisi olla Sysmän kunnan rakennusjärjestyksen mukaan 50 metriä? Mielestämme rakennus istuisi paremmin olemassa olevaan kulttuurimaisemaan jos sitä laajennettaisiin, jos tarpeellista vähäisessä määrin pohjoiseen ja pääasiassa rakennuksen eteläpuolelle, johon aikaisempikin laajennus on tehty. Näin myös tontin pohjoinen osa säilyisi mahdollisemman yhtenäisenä minkä ajattelemme olevan myös loppujen lopuksi parhaaksi tontin omistajille. Myös etelään laajentaessa rantaviivat tulevat mahdollisesti sallittua lähemmäksi ehkä länsipuolella mutta koska rakennuksen eteläpuolelle on jo rakennettu ei se muuta rannan näkymää merkittävästi. Tai ainakin paljon vähemmän kuin kokonaan uuden tontin osan käyttöönotto laajennukselle pohjois-puolelle. Tässä hakemuksessa ei voinut ottaa kantaa erikseen päärakennukseen ja muihin rakennuksiin? Olisi selkeämpää jos näin olisi. Naapuri 2. Rakennuslain mukaan rakennuksen pitää olla vähintään 25 metriä rannasta. Tämän lain tarkoitus on suojella luontaista maisemaa ja toisten ihmisten elinympäristöä. Nämä arvot rikkoutuvat räikeästi poikkeuslupaesityksessä naapurin vahingoksi. Poikkeuslupaesitystä ei tule hyväksyä. Saareni rannasta on Rauhaniemen nykyiseen rakennukseen 70 metriä. Nämä rakennukset ovat nykyisen lainsäädännön mukaan liian lähellä rantaa. Lisää lainvastaista rakentamista ei tule sallia. Hakemuksessa suunnitellut rakennukset ovat massiivisuutensa takia häiritsevä tekijä saariympäristössä. Tästäkin syystä ei tule hyväksyä poikkeuslupaesitystä.

LAUSUNNOT

Lausunnon antaja
Lausuntopvm
Sisältö

Hakijan vastine
24.09.2025

Naapuri 1 ymmärtää lisärakentamisen tarpeen ja hyväksyy sen.

Mielipide paremmasta rakennuspaikasta kuin suunnitelmassa ei muuta sitä tosiasiaa, että ranta on yhtä lähellä päärakennuksen koillispuolella kuin länsipuolellakin. Eniten tilaa on suoraan pohjoiseen.

Pohjoispuolella rakentamista ei estä muu rakennuskanta, eteläpuolella on jo sekundäärinen rakennus, jonka läheisyys ei salli päärakentamisen laajentamista.

Päärakennuksen toiminnallisuuden kannalta, on laajennuksen sijainti pohjoispuolella perusteltu. Pohjoispuolella korvataan olevat märkätilat ja laajennetaan hillitysti. Olisi kohtuutonta siirtää märkätilat päärakennuksen eteläpuolelle.

Suunnitelma on rakennusoikeuden puitteissa ja rakennuspaikka on huolellisesti harkittu maisemallisen kokonaisuuden pohjalta sekä rakennuskantaan että maisemaan sovitettuna. Etäisyys muihin rakennuksiin ja rajoihin ei myöskään tule loukatuksi.

Lausunnon antaja
Lausuntopvm
Sisältö

Hakijan vastine
01.10.2025

Naapuri 2 ei osoita ymmärtämystä rakentamistarpeita kohtaan ja kokee, että 'toisten ihmisten elinympäristö' kärsii. Hän asuttaa rakennettua saarta, jossa ei toteudu 25m rannasta ja kuitenkin hän perustelee 25m säännön pohjalta rakentamisen kieltämistä naapuriltaan. Lain edellyttämä yhdenmukainen ja tasapuolinen kohtelu koskee kaikkea rakentamista.

Suunnitelma on rakennusoikeuden puitteissa ja rakennuspaikka on huolellisesti harkittu maisemallisen kokonaisuuden pohjalta sekä rakennuskantaan että maisemaan sovitettuna. Etäisyys muihin rakennuksiin ja rajoihin ei myöskään tule loukatuksi.

Liitteet

Naapurin kuuleminen
Muu pääpiirustus
Naapurin huomautus
Todistus hallintaoikeudesta
Asemapiirros

Esittely

Poikkeamislupaa haetaan rakennuspaikalle, jossa on voimassa Päijänteen ranta-alueiden rantaosayleiskaavan muutos (lainvoimainen 2015). Kaavassa rakennuspaikka on merkitty lomarakennusalueeksi RA/1. Rakennuspaikalle saa rakentaa loma-asunnon, saunan ja talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enimmillään 7% rakennuspaikan pinta-alasta kuitenkin enintään 500 k-m². Rakennuspaikan rakennusoikeutta koskevien määräysten estämättä saa olemassa olevaa rakennusta peruskorjata tai tuhoutunut rakennus korvata uudella vastaavalla rakennuksella, mikäli se soveltuu paikalle.

Rakennuspaikan pinta-ala on 4735 m² eli rakennusoikeus on 331 m².

Rakennuspaikalle on rakennettu vierashuone 32 m², rantasauna 13 m², päärakennus 85,5 m², aitta 41 m² ja huvimaja, joka puretaan pois. Eli yhteensä 171,5 m².

Hakemuksessa on tarkoitus rakentaa varasto/ ateljee enintään 30 m², laajentaa aittaa 30 m² sekä päärakennusta laajennetaan 80 m² ja puretaan vanhaa 6 m². Eli yhteensä 134 m².

Rakennusoikeutta käytetään yhteensä 305,5 m² eli rakennusoikeutta jää jäljelle 25,5 m².

Asemapiirroksen mukaan etäisyys rantaan on 19 metriä. Lyhin etäisyys rannasta laajennuksen seinään on noin 18,5 metriä.

Rantayleiskaavassa on määrätty, että rakennusten minimirantaviivaetäisyydessä, sopeutumisessa ympäristöön, sijoittelussa ja rakennusten enimmäismäärässä tulee noudattaa Sysmän kunnan rakennusjärjestyksen määräyksiä. Lisäksi rakennusten sopeutumiseen ympäristöön ja sijoittumiseen rakennuspaikalle tulee kiinnittää erityistä huomiota. Rakennuspaikoilla tulee rakennusten ja rannan väliin jättää tai istuttaa riittävä suojapuusto. Maisemallisesti merkittäviä puita ei saa poistaa.

Sysmän rakennusjärjestyksen 7 § määrätään: Rakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta on, mikäli maastonmuodosta, maaperästä tai muusta luonnonmukaisesta lähtökohdasta ei muuta johdu, oltava vähintään 25 metriä. Pohjapinta-alaltaan yli 150 m² rakennus tulee sijoittaa vähintään 50 metrin päähän rantaviivasta, ellei maasto-olosuhteista muuta johdu.

Rakennusjärjestyksen 9 § määrätään rakennuksen sopeutumisesta ympäristöön: Rakennettaessa ranta-alueelle tai avoimeen maastoon on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennuksen korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väriytykseen. Rakennettaessa RKY-alueille ja muilla kulttuurihistoriallisesti arvokkailla kohteilla ja alueilla tulee kiinnittää erityistä huomiota vallitsevaan rakennuskantaan ja kulttuuriympäristöön. Rakentamiseen RKY-alueille tarvitaan ELY-keskuksen ja tarvittaessa museoviraston lausunto rakentamisen soveltuvuudesta alueelle. Rakentamisessa on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä rakennuspaikan luonnonmukaisuus sekä säästettävä arvokkaita kasvillisuuden reunavyöhykkeitä, luonnon merkittäviä kauneusarvoja ja erikoisia luonnonesiintymiä. Rakennuksen korkeusasema on sopeutettava olemassa olevaan ympäristöön ja asemakaava-alueella myös katukorkeuteen.

Rakennuspaikka on maisemallisesti arvokkaalla alueella ma-1: Merkinnällä on osoitettu maakunnallisesti arvokkaat kulttuurimaisema-alueet. Alueella tapahtuva rakentaminen ja ympäristöhoito tulee sopeuttaa alueen kulttuurimaisemallisiin arvoihin.

Sekä maisemallisesti arvokkaalla alueella ma-2: Merkinnällä on osoitettu maakuntakaavan mukainen maisema-alue ja kulttuurimaisema-alue. Rakentamisessa ja ympäristönhoidossa tulee vaalia alueen arvoja. Kulttuurimaiseman arvoja ensisijaisesti ovat Suopellon, 1800 luvun lopulta lähtöisin oleva vanha huvila-asutuskokonaisuus. Maisemallisia arvoja ovat ensisijaisesti Päijätsalon harjualue, näköalapaikka, kasvillisuus ja luontoarvot sekä Suopellon-Ilolan perinteinen melko tiivis loma-asutus satama-alueineen.

Rakennuspaikka on lisäksi kehittämisalue ke: Asumisen ja matkailun kehittämisen alue. Alueella varaudutaan osayleiskaavan ja/tai detaljikaavoituksen laatimiseen.

Rakennustarkastaja kävi paikan päällä 1.10.2025.

PÄÄTÖS

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

Rakennusten ja rannan väliin tulee jättää suojapuusto joka siellä jo on tai kasvamassa. Museoviranomainen tulee kuulla ennen rakennusluvan myöntämistä.

Sovelletut oikeusohjeet

RakL 57, 178, 185 ja 187 §:t

Päätöksen perustelut

Rakennuspaikka on niemi, jossa jo nykyiset rakennukset eivät täytä rantaetäisyyksiltään rantayleiskaavan etäisyysvaatimuksia. Poikkeamislupaa haetaan vain etäisyysvaatimusten takia, koska rakennusoikeutta ei ylitetä ja muita kaavamääräyksiä noudatetaan. Kun naapurit edellyttävät tässä tilanteessa 25 metrin etäisyyttä, vaatimus on kohtuuton.

Rakennuspaikalla selvisi, että laajennuksen suunta johtuu osittain tilaratkaisusta. Kun poikkeamislupaa haetaan rantaetäisyyksistä, rannan ja rakennusten väliin jäävällä suojapuustolla on merkitys luvan myöntämisen kannalta. Naapurien huomautukset keskittyvät päärakennukseen ja pohjoispuolelle rakentamiseen. Tuolla kohtaa suojapuustoa on riittävästi joka puolella järvelle päin. 1. naapurin päärakennus ja olohuoneen ikkuna pilkottaa puiden oksien välistä rakennettavaan kohtaan. Tässä tulee kuitenkin huomioitavaksi, että hänellä ei ole rakennusjärjestyksen vaatimaa suojapuustoa itsellään ja etäisyyttä rakennusten välillä on lähes 200 metriä. 2. naapuriin ei ole näköyhteyttä päärakennukseen ja aivan rantaviivaan on rakennettu rantasauna, jota ei kunnolla erota rakennettavalta rakennuspaikalta. Katson, että suojapuustoa on riittävästi ja sen on tarpeeksi korkeaa laajennukseen nähden.

Eteläpuolelle rakentaminen ei vähennä etäisyyttä rantaan, eikä lisää suojapuuston määrää, mutta aiheuttaa rakentajalle tilaongelmaa ja mahdollisia palo-osastointeja. Pidän perusteltuna rakennuksen sijoittamista hakemuksen mukaiseen paikkaan.

Rakennuksen pohjapinta-ala on 143,5 m². Rakennuksen etäisyys tulisi olla näin ollen 25 m rannasta, josta poikkeamista haetaan. Prosentteina poikkeaminen on 26 % vaaditusta 25 metristä.

Kaavassa alue on maisemallisesti arvokas, mutta ei RKY-alue. Museon lausuntoa en pidä tarpeellisenä poikkeamislupavaiheessa, koska täydellisiä rakennuspiirustuksia ei ole tässä vaiheessa. Luonnosten pohjalta voin todeta, että suunnitelmat soveltuvat maisemallisesti arvokkaalle alueelle.

Poikkeamishakemuksessa käsitellään hakemusta maankäytön suhteen ja kaikkia rakennussuunnitelmia ei tässä vaiheessa tarvita. Kaikista rakennuksista on luonnostellut julkisivupiirustukset, joten niillä perusteilla voi ottaa kantaa rakennusten sopeutumisesta ympäristöön ja muuhun rakennuskantaan. Nämä suunnitelmat soveltuvat hyvin olevaan rakennuskantaan sekä ympäristöön. Tarkemmin näihin voidaan ottaa kantaa

rakentamislupavaiheessa.

Koska kysymys alueen suunnittelussa on yleispiirteisestä kaavasta ja kohtuudella voi edellyttää, että kaavan mukaisesti voi rakentaa katson, että perusteet poikkeamisluvan myöntämiselle on esitetty.

Näin ollen 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 11.10.2025, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Lupapäätöksen viimeinen valituspäivä on 10.11.2025.

Luvan voimassaolo

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

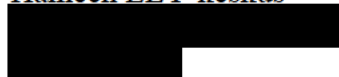
SYSMÄ 03.10.2025

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 tiedoksisaunnista.

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)