


ASIA	Poikkeamispäätös
RAKENNUSPAIKKA	781-416-0003-0060 Hanhisaari 1
Kiinteistön nimi	KAHIRANTA
Pinta-ala	1380 m <sup>2</sup>
Kaavatilanne	Yk 97
HAKIJA	
TOIMENPIDE	Rakennetun lomarakennuksen jälkikäteinen luvittaminen ja uuden saunan lupahakemus.
Hakijan perustelut	<p>Ostin saaripaikan hanhisaaresta 6.6-23 siinä uskossa, että pystyn sen kunnostamaan mieleisekseni. Rakennusta ei myyty purkukuntoisena, vaan kunnostettavissa olevaksi vapaa- ajan asunnoksi.</p> <p>Näytöllä käydessäni huomasin vanhan rakennuksen hajua, mutta en osannut epäillä home/ lahovauriota. Sen huomasin, että lattia oli täysin vino ja katto oli notkahtanut rakennuksen keskeltä. Katto oli tuettu kahdella sisäpuolisella tolpassa. Talon alla olevat tukipilarit huomasin myös vinoiksi. Uskoin tässä vaiheessa vielä pystyväni oikaisemaan/tukemaan vääntyneet rungon tukipilaritolpat.</p> <p>Aloittaessani peruspilarien oikaisemista huomasin, että pilaritolpat olivat kiinni pehmeässä maassa, eikä mitään routasuojasta ollut. Täten niillä ei ollut mitään mahdollisuutta tukea rakennusta. Rakennuksessa oli ilmeisemmin aiemmin ollut myös takka/tulisija, jonka perusta oli tehty hiekka/kivi/puu yhdistelmälle. Tämä rakennelma oli pettänyt.</p> <p>Seuraavaksi avasin seinä,-ja lattiarakenteita selvittääkseni syytä sisähajun voimakkaaseen lisääntymiseen. Kauhukseksi huomasin seinä,-ja lattiarakenteiden eriteiden olevan täynnä hiirien ja myyrien jätöksiä. Lisäksi villat olivat märkiä. Tässä tilanteessa totesin myös, että seinä- ja lattiarakenteet oli tehty käytetyistä ja pätkityistä (ei täysimittaisista 2x4" :sta). Runkotolpat eivät myöskään olleet täysimittaisia.</p> <p>Kattorakenteita avatessani huomasin, että vanha huopakatto oli vuotanut useammasta eri kohdasta, eikä vanhaa kattoa oltu korjattu millään lailla, vaan sen päälle oli suoraan asennettu peltikatto.</p> <p>Kaiken tämän nähtyäni aloin kuitenkin toiveikkaana korjaamaan rakennusta. Työn edetessä totesin tilanteen mahdottomaksi ja aloin ystävänä konsultoinnin perusteella kuitenkin valamaan uusia tukipilareita ja tekemään runkoa, koska runkoa ei vanhojen materiaalien heikkouden johdosta seka lahovaurioiden johdosta voinut pitää turvallisena. Vanhat pilarit ovat edelleen talon alla nähtävissä. Rungon uusimisen yhteydessä kattomalli muutettiin harjakatosta pulpettikatoksi, joka on helpompi rakentaa.</p> <p>Kaikkea tätä tehdessäni luulin tekeväni korjausrakentamista. Rakentamisen maallikkona minulla ei ole aiempaa kokemusta tällaisesta. Korjattu mökki on harjalinjaa lukuun ottamatta samanlainen, kuin vanha mökki.</p> <p>Rakennukset ovat olleet paikallaan 1960 luvulta asti. En halunnut muuttaa rakennuspaikkaa 2 tärkeästä syystä.</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Aloin korjaamaan mökkiä, mutta korjauksen edetessä koko ajan tuli eteen rakennusvirheitä. Osa virheistä oli niin vakavia, jotta korjaaminen oli mahdotonta.</li><li>2 Rakennuspaikka on -60 luvulla todettu hyväksi valon ja tuulen suhteen. Loma-asunnon paikan muuttaminen olisi paikka tullut liian lähelle naapurin</li></ol>

tontin rajaa.

Saunarakennuksen koko tulee pysymään jotakuinkin saman kokoisena kuin nykyinen rakennus, joka on 18m<sup>2</sup>. Suunnitelmana rakennuksen koko 20-25m<sup>2</sup>. Tarkkoja suunnitelmia saunarakennuksen osalta ei ole vielä tehty.

Poikkeamiset

Molemmat rakennukset ovat lähempänä rantaa kuin rantayleiskaava edellyttää.

Kuuleminen

Naapurit ovat kuultu. Kaksi naapuria on huomauttanut hankkeesta.

1. Meillä ei ole kyseiseen rakennus hankkeeseen naapurikiinteistön omistajina (781-412-1-8) huomauttamista, yleisellä tasolla jos toimitaan kuten Sysmän kunnan rakennusjärjestys velvoittaa. Tämän velvoittaa jo kaikkien rakentajien tasapuolinen kohtelu kunnan alueella. Tämä kyseinen hakemus on jätetty miltei kaksi vuotta rakentamisen aloittamisesta rakennustarkastuksen käsiteltäväksi.

Mielestämme kiinteistön omistaja, on halunnut harhauttaa rakennusvalvontaa sekä lähialueen muita kiinteistön omistajia ryhtymällä omavaltaiseen tulkintaan mitä voi tehdä hankkimatta asianmukaisia lupia sekä jättää ilmoitukset tekemättä koska niitä kyseiseltä tehtävältä kuitenkin edellytetään.

Omistamamme kiinteistön edelliset omistajat ovat käyneet viesti keskustelua liittyen kyseiseen rakentamisasiaan yleisellä tasolla. Viestiketjusta ilmenee seuraavaa, luvanhakija on hankkinut kiinteistön omistukseensa 6.6.2023 jolla on ollut vanha lomarakennus. Kyseinen rakennus oli täysin purettu kuvan otto hetkellä sekä uudisrakennus jo pitkälle rakennettuna 26.9.2023. Rakentaminen oli edennyt hyvin mikä todentuu selkeästi 12.12.2023 otetusta kuvasta. Tästä samaisesta viestiketjusta käy selkeästi ilmi, ettei luvanhakija voi olla mitenkään tietämätön asiasta mitkä tämän tyyppisen korjausrakentajan pitää hallita ryhtyessään tehtävään. Hänen olisi pitänyt kysyä ohjeita jo tuossa vaiheessa eikä vasta silloin kun rakennus on miltei käyttöönotto ilmoitusta vaille valmis.

Selvityksestä käy myös ilmi uuden saunarakennuksen rakentaminen taikka vaihtoehtoisesti vanhan korjaaminen tulisi kysymykseen. Kiinteistön vanha sauna on rakennettu rantakivien päälle lähelle rantaa, joten sen korjaamista ei mielestämme tule edes harkita sijainti huomioiden. Kiinteistöltä löytyy sijoituspaikka uudelle saunarakennukselle helposti.

Luvanhakijan antama selvitys, rakentamisen eri vaiheista pitää jättää täysin omaan arvoonsa ja laatia täysin uusi kertomus, pohjautuen todellisiin tapahtumiin rakennuspaikalla. Kun yritetään näin kertomalla selvittää asiasta voittajana, pakostakin tulee mieleen, tarvitseeko tehdä mitään ilmoitusta mihinkään ryhtyessään rakentamaan.

Liitteet 4 kpl valokuvia

2. Esitämme rakennushankkeen johdosta seuraavan huomautuksen: Selostus rakennushankkeesta tai toimenpiteestä kohta.

Luvanhakijan selostus mökin "korjauksesta" ei kuulosta uskottavalta, etteikö hän olisi tiennyt, että tällaiselle rakennushankkeelle tarvitaan lupa Sysmän kunnan rakennusvirastosta, vanha mökki purettiin ja tilalle tehtiin uusi.

Saunarakennuksesta ei ole piirustuksia, vaikka se on alle 25m<sup>2</sup>, ne olisi hyvä olla, koska kokonaisuuden hahmottaminen ilman niitä on vaikeaa.

Muutokset kokonaisuuteen on syytä selvittää nyt etukäteen ennen kuin rakentaminen jatkuu. Saunan koko suurenee mahdollisesti n.18m<sup>2</sup> --> 25m<sup>2</sup>, onko se sallittua rakennuksille, jotka ovat rakennettu vedenrajaan? Piirustukset palvelisivat varmasti myös rakentajaa itseäänkin, ei tulisi yhtä paljon yllätyksiä kuin mökin "uudistusremontissa".

Liitteet

Naapurin kuuleminen  
Ote yleiskaavasta  
Rakennusoikeuslaskelma  
Naapurin huomautus  
Todistus hallintaoikeudesta  
Valokuva  
Asemapiirros  
Julkisivupiirustus  
Leikkauspiirustus  
Pohjapiirustus

Esittely

Rakennuspaikka sijaitsee Soilahdessa olevassa saarella.

Alue kuuluu Päijänteen ranta-alueiden rantaosayleiskaavan muutosalueeseen. ranta-asemakaavan takia rakennuspaikka on jätetty rantayleiskaavan ulkopuolelle. Kaavassa RA rakennuspaikoille saa rakentaa enimmillään 7% rakennuspaikan pinta-alasta kuitenkin enintään 500 k-m<sup>2</sup>. Olemassa olevilla alle 2000m<sup>2</sup> rakennuspaikoilla rakennusoikeus on enintään 150 k-m<sup>2</sup>.

Rakennuspaikan rakennusoikeutta koskevien määräysten estämättä saa olemassa olevaa rakennusta peruskorjata tai tuhoutunut rakennus korvata uudella vastaavalla rakennuksella, mikäli se soveltuu paikalle.

Tontin pinta-ala on 1380 m<sup>2</sup>, eli rakennusoikeutta on 150 k-m<sup>2</sup>.

Rakennuspaikalle on ennestään rakennettu mökki noin 44 m<sup>2</sup>, sauna 20 m<sup>2</sup> ja varasto 22 m<sup>2</sup> eli yhteensä 86 m<sup>2</sup>. Entisen rakennuksen paikalle on rakennettu uusi lomarakennus, jonka koko on 51m<sup>2</sup>. Hanke ei ylitä rakennusoikeutta.

Kyseinen lomarakennus on ennen poikkeamisluvan myöntämistä rakennettu siten, että siinä on valmiina seinät, katto, lattiat sekä ovet ja ikkunat. Rakennus ei täytä kaavan edellyttämää 25 metrin etäisyyttä rannasta. Saunarakennukselle haetaan poikkeamislupaa, koska se on kaavan/ rakennusjärjestyksen vastainen rantaetäisyyden suhteen.

Naapurit ovat huomauttaneet, että tosiasiallisesti vanhan rakennuksen purkaminen ja rakentaminen on aloitettu aiemmin, kuin lupahakemuksessa sanotaan. Naapurin mukaan rakennustyö on aloitettu vuonna 2023. Tämä on uskottavaa, sillä rakennustarkastaja on kysynyt luvanhakijalta vuonna 2025 ennen lupahakemuksen myöntämistä, onko kysymys vanhan korjaamisesta vai uuden rakentamisesta. Vastaus oli, että kysymys on vanhan korjaamisesta.

Rakennustarkastaja kävi paikan päällä 5.9.2025. Tuolloin rakennus oli ulkopuolelta valmis, rakennettuna seinät, katto, ikkunat ja ovet. Sisäpuolella lattia tehty. Rakennuksen taustalla on tasaista maata, joten havainnon mukaan rakennuksen olisi voinut sijoittaa kauemmas rannasta. Entinen sauna on aivan rantaviivaan rakennettu.

Sittemmin hakija muutti hakemusta siten, että rakennusta haetaan taustamaastoon tasaiselle paikalle. Muutetun (6.5.2026) asemapiirroksen mukaan rakennus siirtyy 3 metriä itään ja 3 metriä etelään, eli yhteensä 6 metriä.

Muutetusta hakemuksesta naapurit kuultiin uudelleen ja siitä jätettiin kaksi huomautusta.

Naapuritilan kaksi omistajaa toteavat, että haettu rakennus ei ole samanlainen kuin kuvauksessa mainittu vanha mökki. Heidän mielestään rakennusoikeus tulisi menettää noin lähelle rantaa rakennettaessa, kun kysymys ei ole korjausrakentamisesta, vaan uuden rakennuksen rakentamisesta. Heidän mittauksen mukaan rakennus siirtyy noin 5 metriä taaksepäin.

Uutta saunaa ei saa rakentaa noin lähelle vettä, missä vanha sauna sijaitsee. Kaikkea ei voi pistää tietämättömyyden piikkiin. Rakennuslupaa kyseisiin töihin rakentajalta on kysytty jo 2023.

Toinen naapuri toteaa, että ei ole uskottavaa, että rakentaja ei olisi tiennyt uuden mökin rakentamisen vaativan rakennuslupan silloin, kun vanha mökki puretaan ja tilalle rakennetaan uusi mökki. Maanmittauslaitos on tarkentanut karttoihin merkittyä rajalinjaa. Ennen rakentamisen aloittamista, tulee varmistaa, että rakennukset ovat asemapiirroksen mukaisella etäisyydellä rajalinjoista.

## PÄÄTÖS

Myönnän haetun poikkeamisluvan lomarakennukselle ehdolla, että todellinen takaraja selvitetään ennen rakentamisen aloittamista. Saunarakennukselle en myönnä haettua poikkeamislupaa.

## Sovelletut oikeusohjeet

RakL 30, 33, 57, 178, 185, 186 ja 187 §:t  
RakL 42,2 ja 42,3 §:t

## Päätöksen perustelut

Hakijan perustelu sille, että entisen lomarakennuksen korjaamisen yhteydessä epähuomiossa, olikin rakentanut täysin uutta lomarakennusta on epäuskottava. Kun rakennuspaikalle on rakennettu uusi lomarakennus, käsittelen poikkeamislupa-asian uuden lomarakennuksen rakentamisena.

Maanmittauslaitoksen korjaaman kartan mukaan, tontin takarajalinjasta mitattuna rantaa on noin 30 metriä, eli rakennusta ei ole mahdollista sijoittaa kaavan mukaiselle etäisyydelle rannasta missään tapauksessa.

Kun rakennusta siirretään kauemmaksi rannasta, se saadaan paremmin sopeutumaan rantamaisemaan ja se on muiden lähialueen rantaa omistavien oikeusturvan ja tasapuolisuuden kannalta oikeutettua.

Kaavan mukaista rakennusoikeutta ei menetä, vaikka on rakentanut ilman asianmukaista rakentamislupaa. Koska uusi rakennus on isompi, kuin alkuperäinen rakennus, se ei riitä perusteeksi, että rakentaa entisen tilalle. Tämän takia rakennus tulee siirtää paremmin sopivaan paikkaan.

Todettakoon, että Sysmän rakennusjärjestys ei oikeuta suoraan rakentamaan entisen paikalle, jos rakennus ei ole kaavan mukaisella paikalla. Kaavasta poikkeamiseen tarvitaan poikkeamislupa.

Todellinen takaraja tulee selvittää, että saadaan varmuus rakennuksen sijainnista riittävälle etäisyydelle naapurin rajasta.

Hylkään hakemuksen rantasaunan osalta, koska hakemuksessa haetaan uutta isompaa saunaa ja Lupapisteen viesteissä puhutaan kuitenkin nykyisen saunan korjaamisesta. Hakemus on ristiriitainen. Pyydettyjä tarkempia suunnitelmia ei ole toimitettu rakennuksen, eikä jätevesien johtamisen osalta. Joten hakemus on myös puutteellinen.

Todettakoon, että rakennus, joka ei vaadi RakL 42,1 §:n mukaan rakentamislupaa, edellyttää poikkeamislupaa, jollei hanke ole kaavan mukainen tai täytä kaikkia rakentamismääräyksiä. Kysymyksessä oleva saunarakennus ei ole kaavan/ rakennusjärjestyksen mukainen rantaetäisyyden osalta.

Päätöksen antaminen

Päätös annetaan julkisella kuulutuksella 30.06.2026, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Lupapäätöksen viimeinen valituspäivä on 30.07.2026.

Luvan voimassaolo

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

SYSMÄ 22.06.2026

Allekirjoittaja

Tapio Tonteri  
Rakennustarkastaja

Tiedoksi

781-412-1-8 tilan omistajat  
781-412-1-143 tilan omistaja  
LVV

## OIKAISUVAATIMUSOHJEET

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

Tämä päätös annetaan tiedoksi julkisella kuulutuksella, yllämainittua päätöspäivää seuraavana päivänä. Tiedoksisääntöä 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 tiedoksisääntöä.

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)