

## Poikkeuslupahakemus Eronen Hannu

Tekn.ltk 20.12.2021 § 98  
474/00.02.06/2021

Rakennuskielto- tai rajoitus, josta poikkeusta haetaan  
MRL 171 §:n nojalla

*MRL 171 §: Kunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeuksen tässä laissa säädettyistä tai sen nojalla annetuista rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista ja muista rajoituksista.*

### **Tila ja pinta-ala**

Aavaranta 6:156 (857-417-0006-0156), pinta-ala 13351 m<sup>2</sup>.

### **Rakennushanke ja sen kuvaus**

Poikkeamislupaa haetaan Tuusniemen Tuusniemessä sijaitsevalla Aavaranta 6:156 kiinteistölle rakennetun rantasaunan laajentamiseksi.

Alla hakijan tekstit ja perustelut poikkeamislupahakemuksesta 21-0001-POI:

*Pyydämme poikkeuslupaa saunarakennuksen laajennukselle osoitteessa Tuusniementie 137. Saunarakennus on valmistunut ja lopputarkastus pidetään nyt keväällä 2021. Saunarakennus on laajuudeltaan 34 m<sup>2</sup> ja sijaitsee rakennusluvan mukaisesti 15m päässä Juojärven rantaviivasta. Tarkoituksemme on laajentaa saunarakennusta 52 kerros-m<sup>2</sup>. Saunarakennus on varustettu rakennusluvan mukaisilla jätevesijärjestelmillä ja tontilla on oma vesikaivo, jossa veden laatu on tutkitusti erinomainen.*

*Rantaviivaa tontillamme on n. 200 metriä.*

*Suurelle tontillemme (Aavaranta 6:156) on mahdollista rakentaa omakotitalo myöhemmin vakituiseen asuinkäyttöömme noin 5-7 vuoden päästä liitepiirustuksessa varauksena esitetyle paikalle (vakituinen asunto). Saunarakennus laajennuksineen toimisi edelleen perheemme vapaa-ajan käytössä. Tontillamme on rakennusoikeutta runsaasti, eikä se rajoita mitään suunnitelmiamme.*

*Rakennustontti sijaitsee jyrkässä rinteessä, jossa korkeusero tontin takarajalla olevan tien ja rannan välillä on yli 10m ja vaakasuora matka on vain 50m. Jyrkin osuus sijoittuu välittömästi olevan saunarakennuksen taakse.*

*Saunarakennus toimii vapaa-ajan käytössä ja on maastollisesti erinomaisessa paikassa 15m päässä rantaviivasta. Rakennuksen laajentaminen on maisemallisesti ja maaston kannalta paras vaihtoehto. Laajennus olisi lisäksi luontevaa toteuttaa saunan yhteyteen, koska kaikki tarvittavat järjestelmät (vesi-, jätevesi-, sähköjärjestelmät) ovat valmiina, eikä niitä ole tarpeen muuttaa tai laajentaa.*

*Näin voimme säilyttää kauniin luonnonmukaisen maaston koskemattomana ilman mittavia kaivuutöitä.*

*Alueella olevilla naapureilla on lukuisia rakennuksia oleellisesti lähempänä rantaviivaa. Saunarakennuksemme on kuitenkin 15 m päässä rannasta, joten toivomme myönteistä päätöstä poikkeamishakemukseemme.*

### **Kaavoitus tilanne**

Alueella on voimassa Tuusniemen kirkonkylän oikeusvaikutteinen yleiskaava. Kiinteistön rakennukset sijoittuvat kaavan mukaiselle erillispientalojen alueelle (AO/1). Alue on tarkoitettu ympärivuotisten asuntojen rakentamiseen. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden tai kahden perheen asuinrakennuksen lisäksi saunan ja tarvittavia talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettava kerrosala saa olla enintään 300 k-m<sup>2</sup>.

Yleismääräyksen mukaan rantasaunan koko saa olla enintään 36 k-m<sup>2</sup> ja ympärivuotiseen asumiseen tarkoitettut asuinrakennukset on sijoitettava vähintään 25 m päähän rantaviivasta.

Kiinteistö sijaitsee kaavanmukaisesti veden hankinnalle tarkeällä pohjavesialueella (pv-1) sekä arvokkaalla harjualueella (ge).

### **Naapurien kuuleminen**

Kunta on lähettänyt naapurikuulemiset kiinteistöille:

- Mäntyrinta 6:50
- Mäntyrinta 2 6:119
- Hyvärilä 1 6:145
- Happola 7:104
- Helylä 7:83

### **Pyydetty lausunnot ja vastaukset**

Pohjois-Savon Ely-keskukselle on jätetty hakemuksesta lausuntopyyntö 2.12.2021. Pohjois-Savon Ely-keskus on antanut asiassa lausuntonsa asiassa 15.12.2021.

### **Ennako katselmus**

Tuusniemen teknisen lautakunnan katselmustoimikunta suoritti kiinteistöllä ennakkokatselmuksen 2.12.2021. Katselmustoimikunta oli katselmuksella tehtyjen havaintojen ja keskustelujen perusteella myönteisellä kannalla poikkeamislupapäätökseen.

Katselmuksesta tehty muistio on tämän pöytäkirjan liitteenä (Liite 1).

### **Rakennustarkastajan lausunto**

Hakemuksen mukainen rakennuspaikka sijaitsee Tuusniemen Tuusniemessä. Rakennuspaikka sijoittuu kaavan mukaisesti ja kokonaisrakennusoikeutta on 300 k-m<sup>2</sup>. Kiinteistölle on tällä hetkellä rakennettu sauna 34 m<sup>2</sup> ja aitta 19 m<sup>2</sup>. Saunarakennuksen yhteydessä on rakennettu määräysten mukainen jätevesien käsittely. Alueella ei ole keskitettyä jätevesien keräystä. Kiinteistön muu jätteiden keräys on hoidettu asianmukaisesti.

Suunniteltu rakentaminen poikkeaa kaavan mukaisesta saunarakennuksen enimmäistä koosta 36 k-m<sup>2</sup> sekä laajentamisen myötä asuinrakennukselle määritetystä etäisyydestä rantaviivaan 25 metriä. Laajentaminen ei ylittäisi kaavan mukaista kokonaisrakennusoikeutta.

Suunniteltu saunarakennuksen laajennusosa tulisi sisältämään mm. olohuoneen ja makuutiloja sekä kodinhoitotilat. Laajennuksen viemäröinti liitettäisiin jo olemassa olevaan jätevesien keräykseen/ käsittelyyn. Laajentaminen muuttaisi rakennuksen pääkäyttötarkoituksen saunasta vapaa-ajan käytössä olevaksi pientaloksi.

Kiinteistön asemapiirroksessa on suunniteltu paikka päärakennukselle rinteeseen päälle noin 40 metrin päähän rantaviivasta. Saunarakennuksen laajentaminen olisi mahdollista ainoastaan suunnitelman mukaisesti, kun

otetaan huomioon maaston muoto. Jyrkkä rinne, joka alkaa noin 25 metrin päässä rantaviivasta ohjaa laajentamisen suunnitelman mukaiseen paikkaan.

Totean, että saunan laajentaminen 52 m<sup>2</sup>:llä on merkittävä muutos ja poikkeaa oleellisesti voimassa olevasta kaavasta. Näin suuri laajentaminen ranta-alueella vastoin kaavamääräyksiä ja Tuusniemen rakennusjärjestystä saattaa johtaa merkittävään rantarakentamiseen, kun kohdellaan muita rantarakentajia tasavertaisesti. Kyseisellä Tuusniemen ranta-alueella on muita saman kokoluokan vapaa-ajan rakennuksia lähellä rantaa juuri maastomuodosta/ jyrkästä rinteestä johtuen, mutta ne on rakennettu jo ennen kaavan laadintaa. Kaavamääräyksissä mainittu ge-merkintä (*Arvokas harjualue tai muu geologinen muodostuma. Alueen maankäytössä tulee ottaa huomioon sen maisemalliset ja geologiset arvot*) huomioiden rakentaminen on toteutettava ranta-alueella 0-25 metriä rannasta tai kauempana rinteiden päällä noin 40 metrin päässä rantaviivasta, rakennuspaikasta riippuen.

Totean, että laajentamisen edellytykset eivät täyty 171 §:n mukaisesti. Maisema-arvot huomioiden suunniteltu laajentaminen soveltuisi maisemaan ja ympäröivään rakennuskantaan, se ei vaikeuttaisi luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, ei vaikeuttaisi rakennetun ympäristön suojelemista, mutta saattaisi johtaa merkittävään lisärakentamiseen. Laajentaminen on merkittävästi vastoin kaavaa ja sen määräyksiä.

Kiinteistön lisärakentamista tulee suunnitella olemassa olevan asemapiirroksen pohjalta, johon on merkittynä päärakennuksen paikka. Tämän suunnitelman mukainen rakentaminen on kaavan mukaista ja on myös tasavertainen muita rantarakentajia kohtaan. Rakennusoikeutta kiinteistöllä on vielä reilusti jäljellä. Rakentamisessa on otettava huomioon erityisesti maisema-arvojen säilyminen sekä pohjavesialueen vaikutus.

Valmistelija rakennustarkastaja Arto Vartiainen, puh. 044 720 9018

Päätösehdotus Tekninen lautakunta ei myönnä Hannu Eroselle haettua poikkeamislupaa Tuusniemen kunnan Tuusniemessä sijaitsevalle tilalle Aavaranta 6:156. Päätöksessä on huomioitu naapurien ja Ely-keskuksen kuulemisessa antamat lausunnot.

Perustelut:  
MRL 171§:n säännöksistä poikkeaminen aiheuttaa haittaa kaavoitukselle ja on vastoin voimassa olevaa kaavaa ja sen määräyksiä sekä saattaa johtaa merkittävään vastaavanlaiseen rantarakentamiseen. Poikkeaminen on myös vastoin Tuusniemen kunnan rakennusjärjestystä. Poikkeaminen ei muutoin vaikeuttaisi luonnonsuojelun ja rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista eikä aiheuttaisi merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.