

Elvoi 28.04.2022 § 55
696/10.03.00/2022

Valmistelija: maankäyttöinsinööri Rainer Nyholm, puh. 040 838 0122

Jämsän kaupungin maankäyttöinsinööri on myöntänyt poikkeamispäätöksen 26.1.2022 § 1 neljälle kerrosalaltaan 28 m²:n vapaa-ajan asuinrakennusten rakentamiselle tontille 182-40-4504-3. Poikkeamispäätös on liitteenä.

Rakennuspaikka

Rakennuspaikka muodostuu tontista 182-40-4504-3 joka sijaitsee Himoksen matkailualueella Patalahden pohjoispuolella, Rantaraitti nimisen tien päässä. Rakennuspaikalla on voimassa Jämsän kaupunginvaltuuston 17.2.2004 hyväksymä Himosrannan asemakaava. Asemakaavassa rakennuspaikka on osoitettu käyttötarkoituksella RA (Loma-asuntojen korttelialue) ja rakennusoikeutta on kaavassa osoitettu rakennuspaikalle 180 k-m². Asemakaavassa on osoitettu sitova rakennusala, jonka sisälle kaavan mukaan rakentaminen tulisi toteuttaa.

Rakennuspaikka on rakentamaton ja se rajoittuu kolmelta sivulta asemakaavassa osoitettuihin lähivirkistysalueisiin (VL). Rakennuspaikan pohjoisraja rajoittuu kiinteistöön, joka on asemakaavassa osoitettu osittain käyttötarkoituksella RA (Loma-asuntojen korttelialue) ja osittain käyttötarkoituksella VL (Lähivirkistysalue). Kulku rakennuspaikalle on asemakaavassa osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varatun kadun/tien kautta, jolla on tontille/rakennuspaikalle ajo sallittu (pp/t).

Rakennushanke ja poikkeamisen tarve

Rakennuspaikalle on tarkoitus rakentaa neljä kerrosalaltaan 28 m² olevaa vapaa-ajan asuinrakennusta, rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on 112 m².

Rakentaminen sijoittuisi suurilta osin asemakaavassa osoitetun rakennusalan ulkopuolelle. Lisäksi tontille rakennettaisiin neljä erillistä lomamökkiä, kun Himoksen matkailualueelle on samantapaisille tonteille sallittu enintään kahden erillisen lomamökin toteuttamisen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa.

Poikkeamispäätös, johon on haettu oikaisua

Tontille 182-40-4504-3 on Maankäyttöinsinöörin päätöksellä 26.1.2022 § 1 myönnetty poikkeaminen rakentamiselle asemakaavassa osoitetun

rakennusalamerkinnän ulkopuolelle sekä neljän erillisen lomamäkin rakentamiselle samalle tontille.

Oikaisuvaatimus

Poikkeamispäätöksestä on elinvoimalautakunnalle oikaisuvaatimuksen jättänyt Kiinteistö Oy Himosniitty. KOY Himosniitty omistaa kiinteistön 182-430-1-110, joka sijaitsee poikkeamispäätöksen kohteena ollen tontin pohjoispuolella. Kiinteistölle on rakennettu yhteensä 7 vapaa-ajan asuinrakennusta.

Oikaisuvaatimuksessa KOY Himosniitty pyytää, että elinvoimalautakunta kumoaisi myönnetyn poikkeamispäätöksen alla olevin perustein. Jätetty oikaisuvaatimus on kokonaisuudessaan liitteenä, tässä on esitetty yhteenveto oikaisuvaatimuksen sisällöstä.

- alueella on voimassa oleva asemakaava, joka ei ole millään tavoin ohjeellinen, vaan rakennuspaikat on siinä tarkkarajaisesti määritelty
- poikkeamiselle tulee aina olla erityinen painava ja perusteltu syy. Nyt kyseessä olevassa asiassa ei ole esitetty mitään erityistä syytä poikkeamiselle
- jos kaupunki näkee että laivoimaisesta kaavasta tulisi poiketa, tulisi se tehdä muuttamalla asemakaavaa, ei poikkeamispäätöksellä
- kaavassa on rakennuspaikalle osoitettu yksi paritalotyyppinen rakennus kun poikkeamista on haettu neljän erillisen rakennuksen sijoittamiselle rakennuspaikalle. Poikkeamista ei voida siten pitää vähäisenä.
- piirustuksista ilmenevä rakennusten sijoittelu alueelle on ylitehokas, koska piirustusten mukainen autopaikkojen sijoittelu on käytännössä mahdoton sellaisenaan toteuttaa. Rakennusmääräyskokoelman (RT) autopaikkojen suunnitteluohjeiden mukainen mitoitus antaa ohjeet autopaikkojen suunnittelutyölle. Koska auto pitää pystyä myös kääntämään, ja välttämätön minimimitoitus kuitenkin on 1 paikka per rakennus, joka ei välttämättä edes käytännössä riitä sesonkiaikana, ei suunnitelma voisi käytännössä toimia. Tämä taas edelleen johtaa riskiin siitä, että käytännön tasolla ajoneuvoja tulisi jatkoissa sijoittamaan rakennusten viereiselle alueelle joka taas kaavassa on varattu luonnonvaraiseksi viheralueeksi ja niityksi.

Todettakoon, että oikaisuvaatimuksen jättänyt taho, jätti myös muistuksen poikkeamishakemuksen naapurien kuulemisen yhteydessä.

Asemakaavasta poikkeamisen perustelut

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaan poikkeamista ei saa myöntää, jos se

1. aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle
2. vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden toteuttamista

3. vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista
4. johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia

Alueella ei ole luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristöön liittyviä päätöksiä tai määräyksiä, eikä inventoituja arvoja, jotka tulisi ottaa poikkeamispäätöstä tehdessä huomioon. Poikkeamispäätöstä valmisteltaessa on arvioitu erityisesti kohtia 1 ja 4.

Poikkeamispäätöksessä on erityiseksi syyksi poikkeamiselle todettu kyseessä olevan korttelin 4504 rakennusten sijoittelutavan ja rakennusten kokoluokan yhtenäisen kokonaisuuden muodostuminen. Rakennuspaikalle, jolle poikkeamista haettiin, on tarkoitus rakentaa neljä 28 m²:n kokoista lomamökkiä, joiden sijoittelutapa asemapiirroksen mukaan noudattaa suunnilleen samaa tapaa kuin on toteutunut loppuosassa korttelia 4504. Rakennuspaikka, jolle poikkeamista haettiin on ainut korttelissa 4504, jonka rakentuminen ei ole vielä toteutunut, rakennuspaikan pohjoispuolelle samaiseen kortteliin on toteutunut yhteensä 8 kpl vapaa-ajan asuinrakennuksia. Asemakaavassa on osoitettu rakennusalat, joille on osoitettu rakennusoikeutta 80 m² – 140 m², näille rakennusaloille on em. 8 vapaa-ajan asuinrakennukset toteutettu. Poikkeamispäätöksen kohteena olevan rakennuspaikan viereisille kortteleille 4502 ja 4503 on osoitettu kaavassa osoitetuille rakennusaloille maltillinen keskimäärin n. 100 m² rakennusoikeus. Korttelin 4502 tonttien 1-3 osalta on rakennusoikeus osoitettu tehokkuusluvulla $e=0.06$ ja näille tonteille muodostuu rakennusoikeutta n. 79 m² - 105 m².

Poikkeamispäätöksessä on arvioitu että poikkeaminen ei johda vaikutukseltaan merkittävään rakentamiseen eikä sillä ole myöskään haitallisia vaikutuksia maisemaan. Rakentaminen on voimassa olevassa asemakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukaista, eikä asemakaavan mukaista sallittua rakennusoikeuden määrää ylitetä. Voimassa oleva asemakaava sallisi enintään 180 m²:n suuruisen 1 1/2 -kerroksisen vapaa-ajan asuinrakennuksen toteuttamisen. Neljän pienehkön 1-kerroksisten lomamökkien toteuttamisella voidaan katsoa olevan vähäisempiä vaikutuksia maisemaan sekä Patalahden vesistön suunnasta että tontin yläpuolisen korttelinosan suunnasta katsottuna verrattuna siihen, että asemakaavan sallima rakentaminen toteutettaisiin täysimääräisesti.

Poikkeamispäätös kokonaisuudessaan on liitteenä.

Lisävastauksia oikaisuvaatimukseen

Oikaisuvaatimuksessa ei ole tuotu esille sellaisia uusia asioita, joihin ei olisi jo otettu kantaa poikkeamispäätöstä valmisteltaessa.

Suunniteltu rakennushanke on luonteeltaan ja kokoluokaltaan sellainen että arvioitiin että se on mahdollista käsitellä poikkeamismenettelyllä. Myönteisen poikkeamispäätöksen mahdollistama rakentaminen voidaan

ottaa huomioon alueen mahdollisissa tulevilla asemakaavan muutoshankkeissa.

Niin kuin poikkeamispäätöksessä on todettu erityiseksi syyksi poikkeamiselle pidettiin korttelin 4504 rakennusten sijoittelutavan ja rakennusten kokoluokan yhtenäisen kokonaisuuden muodostuminen.

Poikkeamispäätöksessä on myös arvioitu että poikkeaminen ei johda merkittävään rakentamiseen eikä sillä ole muitakaan haitallisia vaikutuksia.

Hakijan vastine oikaisuvaatimuksen

Poikkeamista hakeneelle on annettu mahdollisuus antaa vastine jätettyyn oikaisuvaatimukseen. Hakija on jättänyt 25.2.2022 päivätyn vastineen, alla on yhteenveto vastineen sisällöstä, vastine on kokonaisuudessaan liitteenä.

- hakijan aikaisemmin laadittu vastine hakemuksesta jätettyyn muistutukseen ja itse poikkeamispäätös perustelevat hyvin edellytykset myönnetyille poikkeamiselle
- maankäyttö- ja rakennuslakiin kirjatut edellytykset poikkeamiselle täyttyvät. Päätöksen mukainen poikkeaminen on saavutettuihin etuihin nähden hillitty ja juuri tällaisia tapauksia varten on luotu poikkeamismenettely
- oikaisuvaatimuksessa taidetaan sekoittaa RT-kortisto ja rakentamismääräyskokoelma. Suunnitelmien suhteen luotan ammattitaitoihin, paikallisen rakennusvalvonnan hyväksyntään suunnittelijoihin

Toimivalta, johon päätös perustuu:
Jämsän kaupungin hallintosääntö 26 § kohta 9.

Ehdotus

Elinvoimajohtaja Anna-Liisa Juurinen

Elinvoimalautakunta päättää, että se ei kumoaa maankäyttöinsinöörin 26.1.2022 § 1 tekemää poikkeamispäätöstä. Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaisia seikkoja, joiden perustella päätös tulisi kumota. Oikaisuvaatimus hylätään.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.