

Elvoi 23.11.2023 § 154
1763/10.03.00/2023

Valmistelija: maankäyttöinsinööri Rainer Nyholm, puh. 040 838 0122

Jämsän kaupungin maankäyttöinsinööri on 6.10.2023 § 9 tehnyt kielteisen poikkeamispäätöksen. Päätös koskee poikkemishakemusta, jolla haettiin lupaa olemassa olevan n. 62 m²:n kokoisen saunarakennuksen laajentamiselle, suunniteltu laajennusosa on kerrosalaltaan n. 36 m².

Rakennuspaikka

Rakennuspaikkana toimii hakijan omistama kiinteistö 182-430-1-133 (Piilopirtti), kiinteistön pinta-ala on kiinteistörekisterin mukaan 2 840 m². Rakennuspaikka sijaitsee Himoksen matkailualueen pohjoispuolella, Tervajärvi -nimisen vesistön rannalla osoitteessa Nuppulanrinne 74.

Rakentamistilanne rakennuspaikalla

Kaupungin rakennusrekisterin mukaan rakennuspaikalla sijaitsee vuonna 2004 valmistunut 62 m²:n kokoinen saunarakennus. Kyseinen rakennus on alun perin toteutettu loma-asuntona, jolle on - 90-luvulla myönnetty poikkeamislupa. Loma-asunnolle on vuosituhannen vaihteessa haettu käyttötarkoituksen muutosta saunarakennukseksi.

Kaavatilanne rakennuspaikalla

Rakennuspaikalla ei ole voimassa yleis- tai asemakaavoja. Elinvoimalautakunta hyväksyi kaavoituskatsauksen vuodelle 2021 kokouksessaan 23.9.2021. Kaavoituskatsaukseen sisältyi uutena vireille tulevana kaavana Himoksen Patalahden pohjoispuoleisen alueen osayleiskaavojen muutos ja laajennus. Osayleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 31.3.-14.4.2023. Rakennuspaikka sekä Tervajärven ympäristö kokonaisuudessaan sisältyvät em. yleiskaavan suunnittelualueeseen.

Rakennushanke ja poikkeamisen tarve

Poikkeamista haettiin rakennuspaikalla sijaitsevan saunarakennuksen laajentamiselle, suunnittelun laajennusosan koko on n. 36 m².

Rakennuspaikka sijaitsee Tervajärvi-nimisen vesistön ranta-alueella. Maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n mukaan *meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena.* Tervajärvellä ei ole voimassa MRL:n 72 § tarkoittamaa kaavaa, jossa rakentamismahdollisuudet olisi selvitetty,

jolloin rakentamismahdollisuus on tutkittava Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n tarkoittamalla poikkeamismenettelyllä.

Nykyinen saunarakennus sekä sen suunniteltu laajennusosa sijaitsee lisäksi liian lähellä rantaviivaa, rakennusjärjestyksen mukainen vähimmäisetäisyys rantaviivasta on 30 metriä, kun nykyinen sauna sekä suunniteltu laajennusosa sijaitsee n. 23-24 metrin etäisyydellä rantaviivasta.

Poikkeamishakemuksen johdosta suoritettu kuuleminen

Kaupunki suoritti naapurien kuulemisen. Rakennuspaikan rajanaapureiden lisäksi on myös kuultu rakennuspaikalta katsottuna vastarannan kiinteistönomistajia.

Viiden kiinteistön osalta omistajat sekä kahdessa tapauksessa omistajien lisäksi kiinteistöjen hallintaoikeuden haltijat vastasivat kuulemiseen. Kolmen kiinteistön osalta vastustettiin hanketta ja kahden kiinteistön osalta ei ollut huomautettavaa. Jätetyt muistutukset olivat sisällöltään samankaltaiset. Muistutuksissa ei otettu oikeastaan kantaa varsinaisesti rakennushankkeeseen, vaan lieveilmiöihin, jotka saattavat lisääntyä rakennushankkeen toteutuessa. Saunan vuokraustoiminta on muistuttajien kertoman mukaan aiheuttanut mm. meluhaittaa ja järjestyshäiriöitä. Muistuttajat ovat sitä mieltä että toiminta ei sovellu alueelle ja aiheuttaa kohtuutonta haittaa Terväjärven mökkiasujille. Muistuttajat ovat edelleen huolissaan siitä että häiriöt lisääntyvät, jos saunarakennusta laajennetaan.

Poikkeamispäätös, johon on haettu oikaisua ja perustelut kielteiselle päätökselle

Maankäyttöinsinööri teki kielteisen poikkeamispäätöksen 6.10.2023 § 9.

Poikkeamispäätöstä valmisteltaessa tulee tarkastella maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaiset edellytykset poikkeamiselle:

1. Poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.
2. Poikkeamisella ei vaikeuteta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.
3. Poikkeamisella ei vaikeuteta rakennetun ympäristön suojelun tavoitteita.
4. Poikkeaminen ei johda vaikutukseltaan merkittävään rakentamiseen, eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Rakennuspaikka ja Terväjärven ympäristö sisältyvät vireillä olevan Patalahden pohjoispuoleisen alueen osayleiskaavojen muutoksen ja laajennuksen suunnittelualueeseen. Poikkeamispäätöstä valmisteltaessa katsottiin, että rakennuspaikan sekä laajemmin koko Terväjärven ympäristön rakentamismahdollisuudet on tarkoituksenmukaista selvittää vireillä olevan yleiskaavoituksen yhteydessä eikä yksittäisillä

poikkeamispäätöksillä. Poikkeamista haettiin lyhytkestoiseen vuokraustoimintaan käytettävän saunan laajentamiselle. Saunan vuokraustoiminta on tulkittavissa käyttötarkoitukseltaan Matkailua palvelevaksi toiminnaksi (RM). Yleiskaavaprosessin aikana voidaan laajemmin selvittää mitä vaikutuksia mahdollisella matkailua palvelevalla toiminnalla on ja onko tällaista toimintaa mahdollista osoittaa Tervajärvelle. Kaavaprosessin yhteydessä on myös osallisilla laajempi vaikuttamismahdollisuus kuin poikkeamismenettelyn yhteydessä, koska kaava-aineistoja asetetaan useampaan kertaan julkisesti nähtäville.

Kaavoituksen keskeneräisyydestä johtuen voidaan katsoa että poikkeamisen myöntämisellä aiheutettaisiin haittaa kaavoitukselle (MRL 171 §:n 2. mom:n 1.kohta), eikä edellytyksiä poikkeamisen myöntämiselle ole.

Oikaisuvaatimuksen sisältö

1. Nykyinen saunarakennus on liian lähellä rantaa. Asianomainen (oikaisuvaatimuksen jättäjä) huomauttaa, että kaupungin mittamiehet ovat rakennuksen sijainnin merkanneet ja rakennus on rakennettu merkattuun paikkaan. Rakennuksen laajentaminen ei vaikuta rakennuksen ja rannan väliseen etäisyyteen.
2. Poikkeamispäätöksessä ilmoitetaan, että kyseessä ei ole vanha rakennus ja sen perusteella ei voi laajennukselle myöntää lupaa. Asianomainen kysyy, missä laissa määritellään rakennuksen ikä päätettäessä rakennusluvasta ja on sitä mieltä että 20 vuotta vanha rakennus on vanha rakennus.
3. Naapurin kuulemisen yhteydessä jätetyissä muistutuksissa huomautettiin lisääntyvistä häiriötekijöistä, jos lupa laajennukselle myönnetään. Piilopirtin asiakkaat ovat pääsääntöisesti kokousasiakkaita, jotka käyttävät piilopirttiä pääosin syksy- ja talviaikaan. Tervajärven mökkiasukkaat ovat pääsääntöisesti mökillään kesäaikaan. Piilopirtillä ei ole yöpymismahdollisuutta eikä sinne ole aikoimus sellaisia rakentaa. Päätöksessä mainitaan, että lähin loma-asunto sijaitsee 350 metrin etäisyydellä rakennuspaikalta. Asianomainen huomauttaa, että rajanaapurit eivät vastustaneet hanketta.
4. Poikkeamispäätöksessä huomautetaan että Tervajärvi ei kokonsa puolesta salli uusia rakennuspaikkoja. Asianomainen huomauttaa että laajennusosa ei lisää erillisiä rakennuspaikkoja, koska on kyse vanhan rakennuksen laajennuksesta. Järven rannalla sijaitseville muille kiinteistöille on myönnetty lisärakentamiselle rakennuslupia vaikka ei olisi sallittua myöntää erillisille rakennuksille rakennuslupia. Tervajärvellä on useita rakennuksia joille ei ole haettu rakennuslupia.
5. Päätöksessä mainitaan mahdollisesta Himoksen kaavan laajentamisesta ja vedotaan päätöksessä että laajennus voi olla

haitallinen tulevaan kaavaan. Asianomainen on sitä mieltä että 36 m²:n laajennus ei voi haitata kaavan valmistelua, koska onhan Piilopirtillä ollut matkailua palvelevaa toimintaa jo 20 vuotta.

6. Poikkeamispäätöksessä mainitaan, että Piilopirtillä on laajemmin vakiintunutta ravintola- ja majoitustoimintaa.

Väite ei pidä paikkaansa, Piilopirtillä ei ole anniskeluoikeuksia eikä majoitustoimintaa. Piilopirtin rakennusluvassa on kielletty majoitustoiminta. Asianomaisella ei ole aikomusta hakea anniskeluoikeuksia tai käyttämään rakennusta majoitustoimintaan laajentamisen jälkeen, rakennusta käytetään ainoastaan kokouspalveluihin.

Vastine oikaisuvaatimukseen

1. Jämsän kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan saunarakennuksen ja sen laajennusosan vähimmäisetäisyys rantaviivasta tulisi olla vähintään 30 metriä, kun asemapiirroksista mitattuna nykyinen sauna sekä laajennusosa sijaitsisi n. 23-24 metrin etäisyydellä rantaviivasta. Vastaavanlaisissa tapauksissa on myönnetty poikkeaminen rakennusjärjestyksen mukaisesta vähimmäisetäisyydestä rantaviivasta, joten maanomistajien tasavertaisen kohtelun periaatteiden mukaisesti se olisi tässäkin tapauksessa mahdollista, eikä tämä seikka ollut esteenä poikkeamisen myöntämiselle.
2. Oikaisuvaatimuksessa käytetään virheellisesti termiä *vanha rakennus*. Poikkeamista käsiteltäessä tutkitaan täyttääkö *rakennuspaikka* tietyt vaatimukset poikkeamisen myöntämiselle. Käytäntönä on että jos rakennuspaikalla sijaitsee ainoastaan saunarakennus rakennuspaikkaa ei voida tulkita ns. *vanhaksi olemassa olevaksi rantarakennuspaikaksi*, jolloin poikkeamisen myöntäminen on yleensä helpommin perusteltavissa. Jotta rakennuspaikka voitaisiin tulkita vanhaksi olemassa olevaksi rantarakennuspaikaksi, rakennuspaikalla pitäisi sijaita nk. päärakennus niin kuin esim. vapaa-ajan asuinrakennus.
3. Poikkeamispäätöstä valmiteltaessa ei otettu kantaa mahdollisiin lisääntyviin häiriötekijöihin, joita myönteinen poikkeamispäätös olisi voinut aiheuttaa.

Oikaisuvaatimuksessa todetaan virheellisesti että lähin loma-asunto sijaitsee 350 metrin etäisyydellä rakennuspaikasta. Päätöksessä viitataan maankäyttöinsinöörin tekemään poikkeamispäätökseen 26.4.2021 § 9, jossa käsiteltiin niin ikään rantasaunan laajennushanketta, tässä tapauksessa lähin loma-asunto sijaitsee 350 metrin etäisyydellä kyseisestä rakennuspaikasta.

Vaikka rakennuspaikan rajanaapurit eivät jättäneet muistutusta poikkeamishakemuksen johdosta, se ei tarkoita sitä että poikkeaminen olisi pitänyt myöntää. Poikkeamispäätöksen valmistelun yhteydessä suoritettua harkinnan yhteydessä katsottiin että poikkeamista ei voida

myöntää johtuen siitä että MRL 171 §:n vaatimukset eivät kaikilta osin täyty.

4. Jämsässä käytetään alla 20 ha kokoisilla vesistöillä, vesistön pinta-alaan perustuvaa mitoitusluku, niin että mitoitusluku on 1 rantarakennuspaikka / 4 ha vesistö-pinta-ala. Terväjärven pinta-ala on n. 7 ha, joten mitoituksen puolesta järvellä olisi 1,75 rantarakennuspaikkaa ja ylöspäin pyöristettynä 2 rantarakennuspaikkaa. Rakentamisen myötä vesistön ranta-alueella on toteutunut 6 rantarakennuspaikkaa, joten käytettävien mitoitusperiaatteiden mukaan järvelle ei voida poikkeamisella muodostaa uusia rakennuspaikkoja.

Poikkeamismenettelyn yhteydessä ei ole selvitetty muiden Terväjärveen rajoittuvien kiinteistöjen rakennuslupatilannetta.

5. Poikkeamispäätöstä valmisteltaessa katsottiin nimenomaan että poikkeamista ei voida myöntää vireillä olevan yleiskaavan laadinnan johdosta. Myöntämällä poikkeamisen se olisi aiheuttanut haittaa kaavoitukselle (MRL 171 §:n 2 mom:n kohta 1), eikä näin ollen edellytyksiä poikkeamisen myöntämiselle ole. Yleiskaavoituksen yhteydessä voidaan laajemmin arvoida mitä vaikutuksia rakentamisella on.
6. Oikaisuvaatimuksessa todetaan virheellisesti että päätöksessä oltaisiin todettu että Piilopirtillä olisi anniskelu-oikeudet tai että sitä käytettäisiin majoitustoimintaan. Päätöksessä viitataan maankäyttöinsinöörin poikkeamispäätökseen 26.4.2021 § 9, jossa käsiteltiin niin ikään rantasaunan laajennushanketta.

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

Ehdotus

Elinvoimajohtaja Anna-Liisa Juurinen

Elinvoimalautakunta päättää hylätä oikaisuvaatimuksen ja pysyttää maankäyttöinsinöörin poikkeamispäätöksen 6.10.2023 § 9.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.