

Haemme poikkeamislupaa rantasaunan rakentamiselle kiinteistön 291-414-1-208 Uusimäki alueelle. Rakennus on suunniteltu sijoittuvaksi Laivasillantien ja rannan väliin erilleen muusta lomarakennuksen pihapiiristä. Perustelemme hakemustamme siten, että poikkeamisluvan mukaisella ratkaisulla meidän on mahdollista hyödyntää kohtuullisesti kiinteistöön kuuluvaa rantaa, joka nyt on erillään muusta tontista Laivasillantien toisella puolella.

Seuraavassa esitämme maankäytölliset perusteet ja erityiset syyt hakemuksen mukaisen poikkeamisen myöntämiselle.

Poikkeaminen yleiskaavasta esitetystä ei aiheuta MRL 171 §:ssä mainittuja kielteisiä vaikutuksia:

- 1) Ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.
- 2) Ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.
- 3) Ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.
- 4) Ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Päijänteen rantaosayleiskaavan rakennusoikeus on määritelty tilakohtaisesti.

Poikkeamislupahakemuksen alaisen kiinteistön tilakortin mukaisesti Päijänteen rantayleiskaavaa varten tehdyssä tilakohtaisessa rakennusoikeuslaskelmassa on huomioitu rakennusluvut vuosilta 1960-1993. Laskelma on tehty 12.2.1996. Laskelman mukaan sen aikaisen kiinteistöjaotuksen mukaisen tilan Uusimäki 1:160 alueella oli 0,04 kilometriä soveltuvaa rantaviivaa. Tilan rakentamisvyöhyke kaavassa on Ruolahden Tehinniemen loma-asuntovyöhyke.

Rantaviivaperusteisen rakennusoikeuden mitoitusperiaatteet on määritelty rakennusoikeuslaskelmassa eri laatuluokissa:

- Rakennuskelvoton: 0 lay/km
- Huonosti soveltuva: 5 lay/km
- **Soveltuva: 6 lay/km**
- Hyvin soveltuva: 8 lay/km

Teoreettisesti laskettu rakennusoikeus 40 metrin rantaviivalle on 0,24 loma-asuntoyksikköä (lay). Laskelman perusteella rantayleiskaavassa on osoitettu tilalle rakennusoikeutta seuraavasti: RA-2, 1 kpl (yhteisrantaisten loma-asuntojen alue)

0,5 loma-asuntoyksikköä on rantayleiskaavoissa rakennusoikeuslaskelmissa käytetyn käytännön mukaisesti pyöristetty ylöspäin siten, että yleiskaavassa on voitu osoittaa kiinteistölle rantarakennuspaikka, mikäli emätila ei ole käyttänyt kokonaisrakennusoikeuttaan. Tilan 291-414-1-208 emätila on todennäköisesti käyttänyt rakennusoikeutensa, mutta laskelmissa ei ole huomioitu tilalle 1994 myönnettyä lomarakennuksen rakennuslupaa ja rakennuspaikan rakennusoikeus on jäänyt ratkaisematta tämän osalta kaavassa. Alkuperäisen kaavan paperisena liitteenä on myös kartta, jossa rakennuspaikalle on merkitty rakennusoikeus (Päijänteen rantayleiskaava, Tehin-Sarviniemen osayleiskaava. Rakennusoikeus rekisterikartalla, Insinööritoimisto Paavo Ristola Oy). Rakennuspaikka on todennäköisesti merkitty lopulliseen kaavaratkaisuun yhteisrantaiseksi rantaviivan vähyiden takia, vaikka tämä ei yksiselitteisesti ilmene kaava-asiakirjoista. Nyt loma-asuntona käytettävä päärakennus sijaitsee kaavan M-alueella.

23.3.2010 suoritetussa lohkomistoimituksessa tilaan Uusimäki on liitetty rannasta 0,0350 hehtaarin kokoinen määräala rekisteriyksiköstä 291-414-1-188 Tehi. Kiinteistötoimituksen myötä soveltuvan rantaviivan määrä kiinteistöllä kasvoi 40 metristä 80 metriin. Teoreettisesti laskettu rakennusoikeus on tällöin 0,48 loma-asuntoyksikköä (lay), eli pyöristettynä 0,5 rakennuspaikkaa.

Päijänteen yleiskaavassa RA-2 -alueelle on annettu seuraava määräys: *Yhteisrantaisten loma-asuntojen alue. Alueelle saa sijoittaa yhteisrantaista loma-asuntoja. Luku RA-2 -merkinnän yläpuolella*

osoittaa alueen suurimman sallitun kerrosalan sekä sallitun loma-asuntojen enimmäismäärän. Tällä kiinteistöllä ko. luku on 300/2, josta puolet voidaan ajatella kuuluvan naapurikiinteistölle ja puolet hakemuksen alaiselle kiinteistölle (=1 loma-asunto, kerrosalaa alueella max. 150 k-m²). Lisäksi määrätään, että RA-2 -alueilla loma-asuntojen etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 70 metriä. Alueen yhteiskäyttöön tarkoitettuja erillisiä saunarakennuksia voidaan kuitenkin sijoittaa vähintään 15 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

Kiinteistöllä on tällä hetkellä 89,4 k-m² lomarakennus, 19 k-m² saunarakennus ja vaja (16 k-m²). Käyttämätöntä rakennusoikeutta RA-2 -mukaisella käyttötarkoitusalueella on kiinteistöllä noin 115 k-m². Jos koko kiinteistön ranta-alueella (n. 200 metrin vyöhyke) olevat rakennukset lasketaan mukaan, on rakennusoikeutta jäljellä 25,6 k-m². Jotta tätä jäljellä olevaa rakennusoikeutta voisi kohtuullisella tavalla hyödyntää siten, että kiinteistöllä olisi jokin konkreettinen yhteys vesistöön, tulisi kiinteistöllä olla oikeus sijoittaa jäljellä oleva rakennusoikeus rannan tuntumaan kiinteistön halkovan tien eteläpuolelle. RA-2 -määräyksessä mainittua erillistä saunarakennusta ei voi sijoittaa kiinteistölle ilman, että se sijoitetaan kaavassa määritellyn rakennusalueen ulkopuolelle. Rakennus voidaan sijoittaa Laivasillan tien ja vesistön väliin siten, että RA-2 -määräyksen mukainen 15 metrin etäisyysvaatimus täyttyy ja maisemallisesti merkittävän suojapuuston säilyttäminen on mahdollista.

Hanke ei ole vastoin maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimusta, koska vastaava poikkeaminen voidaan myöntää alueen muille vastaavassa asemassa oleville maanomistajille alueella. Rakennuspaikka sijaitsee paikassa, jossa se ei aiheuta merkittävää maisemallista haittaa järven käyttäjille. Ranta on rakennettua ympäristöä ja rannassa on hyvin suojapuustoa. Kiinteistön laiturit ja muut rantaan liittyvät toiminnot ovat jo olemassa joten saunan rakentamisella ei ole merkittävää vaikutusta rannan käyttöön ja maisemakokonaisuuteen.

Lisäksi mainittakoon, että

- Alueen välittömässä läheisyydessä ei ole luonnonsuojelualueita. Alueella ei ole tiedossa erityisiä luonnonsuojelullisia arvoja.
- Lähin yksityinen luonnonsuojelualue Kivioja (YSA253820) sijaitsee noin 2 km etäisyydellä kohdekiinteistöstä pohjoiseen.
- Rakennuspaikalla tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole muinaismuistolain nojalla suojeltavia kohteita tai tiedossa olevia muinaismuistoja (Museovirasto, 2022).
- Alue sijaitsee noin 17 km:n etäisyydellä Kuhmoisten kuntakeskuksesta. Liikenneyhteydet ja etäisyydet palveluihin ovat kohtuulliset.

Esitämme, että poikkeamislupa myönnetään hakemuksen mukaisena edellä mainitut seikat huomioon ottaen.