

Poikkeaminen kiinteistölle 172-417-12-9

Tekninen lautakunta 1.10.2026
152/10.03.00.02/2026

Asian valmistelija(t): rakennustarkastaja Risto Salonen p. 040 358 0013

Poikkeamislupahakemus koskee Joutsan kunnan Jousan kunnanosassa sijaitsevaa kiinteistöä 172-417-12-9.

Poikkeamishakemus koskee poikkeamista kaavamääräysten mukaisesta rakennuspaikasta.

Suunnitteilla on uuden omakotitalon rakentaminen sekä nykyisen omakotitalon purkaminen. Uusi omakotitalo on tarkoitus sijoittaa yleiskaavassa M-alueeksi osoitetulle alueelle.

Alueella on oikeusvaikutteinen yleiskaava (vahvistamispvm. 15.6.2020).

Kaavamääräykset:

AP PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE.

Alue on tarkoitettu pääasiassa pientaloasumiseen.

Kullekin alueen rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden asuinrakennuksen, erillisen saunan, erillisen savusaunan ja talousrakennuksia, joiden yhteenlaskettu kokonaisala on enintään 8 % rakennuspaikan pinta-alasta, ei kuitenkaan yli 350 m². Uuden rakennuspaikan tulee olla vähintään 5 000 m².

Asuinrakennuksen etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 50 m. Erillinen, kokonaisalaltaan enintään 25 m² suuruinen saunarakennus ja enintään 12 m² suuruinen savusaunarakennus voidaan sijoittaa vähintään 15 m etäisyydelle rantaviivasta, ei kuitenkaan rantavyöhykkeen avoimiin osiin. Erillisen saunarakennuksen pohjapinta-ala kuisteineen saa olla enintään 40 m². Muita rakennuksia ei saa sijoittaa 30 m lähemmäksi eikä rakennelmia saa sijoittaa 10 m lähemmäksi rantaviivaa.

M MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE.

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen.

Asuin- ja lomarakennuksia ei saa sijoittaa M-alueelle lukuunottamatta kaavassa osoitettuja erillisiä saunoja. Maatilan talouskeskuksen käyttöön saa rakentaa yhden, kokonaisalaltaan enintään 30 m² suuruisen venevajan.

Alueen mahdollinen rantarakennusoikeus on tilakohtaisesti siirretty rakentamisen sallivalle alueelle (AP-, AM-, RA- ja RM-alueille) kaavassa osoitettuja erillisiä rantasaunoja lukuunottamatta.

Naapurien kuuleminen:

RakL § 64 mukaan on ennen poikkeamishakemuksen ratkaisua kuultava naapureita tai muita, joiden asumiseen, työnteekoon tai muihin oloihin hanke saattaa vaikuttaa. Ei kuultavia naapureita.

Poikkeamisluvan tarve on kun poiketaan yleiskaavan mukaisesta rakennuspaikasta (RakL § 57)

Rakentamislain 57 § Poikkeamislupa:

"Kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta ja tässä laissa säädetystä tai sen

nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Edellä säädetty ei kuitenkaan koske kelpoisuusvaatimuksia, tonttijakoa, maisematyöluvan tarvetta ja edellytyksiä eikä 46 §:n 1 momentin 2 kohdassa säädettyjä asemakaavan laatimista koskevia sijoittamisen edellytyksiä suunnittelutarvealueella. Poikkeamisluvan voi myöntää muista sijoittamisen edellytyksistä suunnittelutarvealueella.

Edellä 1 momentissa tarkoitettua lupaa ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

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

Hakija on perustellut hakemuksen mukaista poikkeamista:

- Kaava on rajattu vinottain piha-alueeseen nähden eikä maaston pinnanmuotojen tai pihapiirin mukaan. Alueen käyttö on nykyistä peltoa ja kyseinen peltomäärä tulee korvaantumaan nykyisen AP alueella olevan alueen ottamisella peltokäyttöön. Kaavan AP alueen raja on noin 10 metrin etäisyydellä rakennettavasta talosta. On aivan sattumanvaraista, että alueen teknisesti ja maastonmuodoiltaan paras rakennuspaikka on jäänyt AP alueen ulkopuolelle. Naapurikiinteistöihin on vähintään 100 metriä eikä näköyhteyttä ole edes naapurien metsäkiinteistöille.
- Suunniteltu rakennuspaikka on peltoviljelyssä ollut maaperää. Paikalla ei kasva muuta kuin viljelykasveja. Rakentamisen takia ei kaadeta puustoa. Rakentaminen ei aiheuta haittaa luontoarvojen säilymiselle kyseisessä paikassa. Rakentamispaikka on pihan ja käytettävientalouksrakennusten välittömässä läheisyydessä, jolloin esimerkiksi eläinten kulkureitit eivät muutu.
- Rakennettu ympäristö on muodostunut 1900-luvun puolella rakennettujen talouksrakennusten ja yhden asuinrakennuksen mukaisesti. Nyt tehtävä muutos ei oleellisesti muutasit, koska uusi asuinrakennus tulisi vanhan asuinrakennuksen taakse ja vanha puretaan pois. Näin on tehty myös 1960-luvulla kun nykyinen asuinrakennus on rakennettu. Pihapiirin järjestys pysyy yhtenäisenä eikä maisema oleellisesti muutu. Peltoala on vuosikymmenien aikana jo aiemmin pienentynyt. Nyt peltoala ei pienene vaan muuttaa hieman muotoaan. Uuden asuintalon rakennuspaikan maaperä on kallion korkeimpia kohtia, jolloin rakennuksen perustusten kosteuskuormitus on mahdollisimman vähäinen. Nykyisen asuintalon perustuksista on havaittu kosteutta, koska kallio laskee osittain nykyistä rakennusta kohti. Kaavan AP alue on kosteudenhallinnallisesti ajateltuna huono paikka asuinrakentamiseen. Uudisrakennuksella olisi suurempi mahdollisuus pysyä asuinkelpoisena vuosikymmeniä.
- Ei johda merkittävään rakentamiseen. Asuinliiott jopa pienenevät. Asumisen ympäristökuorma pienenee asuinpinta-alan pienentyessä ja uudisrakennus on myös energiatehokkaampi. Se varustetaan maalämmöllä ja lämmön talteenotolla. Uuteen taloon rakennetaan uusi nykyaikaiset määräykset täyttävä jätevesienkäsittely -järjestelmä, jonka ansiosta jätevesien aiheuttama kuormitus oletettavasti vähenee. Alueella on jo valmiina tie ja sähköinfrastruktuuri. Oma porakaivo on rakennuspaikan läheisyydessä.
- Uusi asuinrakennus tulee vanhan, purettavan asuinrakennuksen välittömään läheisyyteen. Rakennuspaikka on peltoa ja maanmuodoiltaan hyvä rakentamiselle. Talon paikka yhdessä muiden tilan rakennusten kanssa muodostaa yhtenäisen talouksrakennusten kokonaisuuden.

- Rakentaminen ei vaikuta maisema tai luontoarvoihin. Rakennuspaikka on kiinteistön sisällä niin, että sillä ei ole vaikutusta naapureiden maankäyttöön. Rakennuspaikka on peltoa eikä sillä ole merkittävää vaikutusta tilan kokonaisuuteen.

Päätösvalta poikkeamislupa-asiassa on kunnalla. Tekninen lautakunta antaa asiassa päätöksen.

Karttaote sekä asemapiirros esityslistan liitteenä.

Esittelijä

Rakennustarkastaja Risto Salonen

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta myöntää haetun poikkeamisluvan hakemuksen mukaisesti.

Perustelut

Myönteinen poikkeamispäätös ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteutumiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Myönteinen päätös ei myöskään vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Uusi rakennus sijoittuu yleiskaavassa merkityn rakennusalueen välittömään läheisyyteen, poikkeaminen ei muodosta uutta rakennuspaikkaa.

Päätös

Päätös annetaan tiedoksi 15.10.2026
Viimeinen muutoksenhakupäivä 23.11.2026
Päätös on lainvoimainen 24.11.2026

Sovelletut ohjeet:
RakL § 57, 64

Maksu: myönteinen päätös 600,00 €, kielteinen 250,00 €. Maksun peruste on Joutsan kunnan rakennusvalvontaviranomaisen maksut.

Voimassaolo ja jatkotoimenpiteet:

Ennen rakentamista on poikkeamisluvan saajan pyydettävä lainvoimaisuustodistus Hämeenlinnan hallinto-oikeuden kirjaamosta Raatihuoneenkatu 1, 13100 Hämeenlinna, puh. 029 564 2210.

Muutoksenhaku:
Tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen. Valitusosoitus on päätöksen liitteenä.

Jakelu:
hakija
LVV-keskus