

Poikkeamislupa - 16-408-1-75 Koivurinne

KHALL 17.10.2022 § 280
487/10.03.00/2022

Hakemus

Hakijat omistavat tilan 16-408-1-75 Koivurinne (lainhuutotodistus 10.8.2022) Päijänteeseen rannalla Salonsalmessa. Tilan pinta-ala on 9760 m², ja se on muodostunut 12.12.2008. Rantaviivaa kiinteistöllä on n. 70 metriä.

Poikkeamislupahakemuksen mukainen rantaan rajautuva rakennuspaikka on toistaiseksi rakentamaton.

Kiinteistölle haetaan poikkeamislupaa uuden 120 k-m² vakituisen asuinrakennuksen (kokonaisala enintään 150 m²), 25 k-m² saunarakennuksen ja 105 k-m² autotallin rakentamiseksi. Kiinteistön rakennusten yhteenlaskettu kerrosala olisi 250 k-m². Kiinteistölle on tarkoitus toteuttaa talousvesikaivo sekä jätevesien käsittelyjärjestelmä asianmukaisesti.

Asuinrakennus sijaitsisi noin 36 metrin päässä keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta. Saunarakennus tulisi noin 10 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Kiinteistölle järjestettäisiin ajoyhteys Kaukamoistentien kautta.

Hakija on perustellut hakemustaan seuraavilla syillä:

- kiinteistön käytön tarpeet muuttuneet
- rakennuspaikalle rakennetaan porakaivo ja jätevesien käsittelyjärjestelmä
- toimivat kulkuyhteydet ympärivuotisesti
- lähiympäristössä on myös muuta vakituista asumista
- sijainti likellä Vääksyn taajamarakennetta
- etäisyys rantaviivasta luonnollinen ja arkkitehtonisesti ympäröivää luontoa ja asutusta mukaillen optimaalisessa paikassa

Rakennuspaikka sijaitsee kylämäisen asutuksen tuntumassa, Vääksyn ja Salonsaaren välisellä alueella, jonka sijainti kunnan yhdyskuntarakenteessa on edullinen. Kuntakeskustason palvelut ovat noin 7–8 km etäisyydellä. Alueella on myös muuta vakituista asumista.

Kaava- ja lupatilanne

Tilalla on voimassa Päijänteeseen ranta-alueiden osayleiskaava (vahvistettu 6.9.2002). Osayleiskaavassa rakennuspaikka on merkitty loma-asuntojen alueelle (RA/3), ja sille on osoitettu yksi rakennuspaikka. Eteläosastaan kiinteistö on osoitettu rantaosayleiskaavassa M- eli maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi.

Yhdelle RA-rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon ja vierasmajan sekä sauna- ja talousrakennuksia ja rakennusten kokonaislukumäärä saa olla korkeintaan viisi. Kullakin rakennuspaikalla rakennusten yhteen laskettu kerrosneliömetrimäärä saa olla korkeintaan 6 % rakennuspaikan pinta-alasta kuitenkin vähintään 130 m² ja korkeintaan 250 m². Loma-asunnon kerrosala saa olla korkeintaan 150 m² ja vierasmajan korkeintaan 30 m².

Saunan, kerrosalaltaan korkeintaan 25 m² on oltava vähintään 20 metrin etäisyydellä rantaviivasta. Kerrosalaltaan 25 m² suuremmat saunarakennukset, joiden pinta-ala saa olla korkeintaan 35 k-m², tulee rakentaa vähintään 30 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Loma-asuinrakennuksen etäisyys rantaviivasta tulee olla vähintään 30 metriä, ja rakennusten, joiden pohjapinta-ala on suurempi kuin 140 m², etäisyys rantaviivasta tulee olla vähintään 50 metriä, elleivät maasto-olosuhteet muuta edellytä.

Hakemuksen mukainen rakennuspaikka ei sijoitu luokitellulle pohjavesialueelle.

Naapurien kuuleminen

Naapurikiinteistöjen omistajia on kuultu poikkeamisluvan edellyttämällä tavalla (MRL 173 § ja MRA 86 §). Naapurikiinteistöjen omistajilla ei ollut poikkeamislupa huomautettavaa.

Naapurit on kuultu hakijan toimesta. Naapurien suostumukset hankkeelle on pyydetty seuraavien kiinteistöjen omistajilta:

- RN:o 1:43
- RN:o 1:74
- RN:o 1:76

Poikkeaminen

Alue sijaitsee Päijänteen osayleiskaavassa loma-asuntojen alueella (RA/3), joten hankkeelle on haettava MRL 171 §:n mukaista poikkeamista MRL 43 §:n mukaisesta rakentamisrajoituksesta.

Poikkeamista on haettava myös asuinrakennuksen ja saunan etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta: RA-alueella loma-asuinrakennuksen vähimmäisetäisyys rantaviivasta on 30 metriä, ja korkeintaan 25 k-m² saunarakennuksen vähimmäisetäisyys 20 metriä. Pohjapinta-alaltaan yli 140 m² suuruiset rakennukset sekä osayleiskaavan AO- eli asuinpientalojen alueella asuinrakennuksen etäisyys rantaviivasta tulee olla vähintään 50 metriä. Lisäksi poikkeamista on haettava myös 105 k-m² suuruisen autotallin rakentamiselle Päijänteen osayleiskaavan mukaisen maa- ja metsätalousvaltaisen alueen (M) puolelle.

Valmistelija	Suunnittelija Niko Mäkinen, Ramboll Finland Oy p. 044 534 0061, sähköposti: niko.makinen(a)ramboll.fi
Esittelijä	Kunnanjohtaja Ikola-Norrbacka Rinna
Päätösehdotus	Kunnanhallitus päättää myöntää poikkeamisluvan ehdollisena.

Ehdot luvan myöntämiselle on lueteltu erikseen päätösehdotuksen loppuosiossa.

Hakemuksessa esiintuotujen seikkojen, alueen kaavallisen tilanteen ja kunnan rakennusjärjestyksen sisältö huomioiden, voidaan katsoa, ettei haettu hanke aiheuta MRL 171 §:ssä mainittuja kielteisiä vaikutuksia:

- 1. Ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.**

Kiinteistö on muodostunut vuonna 2008, ja sille on osoitettu Päijänteen rantaosayleiskaavassa rakennuspaikka.

Suunnitellun vakituisen asuinrakennuksen (120 k-m², kokonaisala enintään 150 m²) etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta on noin 36 metriä, ja saunan (25 k-m²) noin 10 metriä. Hakemuksen mukaisten rakennusten etäisyydet keskivedenkorkeuden mukaiseen rantaviivaan ovat kokonaisharkinnallisesti katsottuna riittävät ja perustellut ottaen huomioon rannan säilyminen riittävän puustoisena, kiinteistön maastonmuodot sekä jätevesien asianmukaisen käsittelyn toteutuminen. Lisäksi etäisyydet ovat linjassa naapurikiinteistöjen rakennusten kanssa, mikä on rantamaiseman kannalta suotuisaa. Rakentaminen sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön eikä aiheuta haittaa rantamaisemalle tai vesiensuojelulle.

Hakijan mukaan kiinteistön talousveden saanti ja jätevesien käsittely tulevat olemaan asianmukaiset ja kunnossa. Kiinteistökohtaisen jätevesien käsittelyn asianmukaisuus (selvitykset ja suunnitelmat) on todettava rakennuslupavaiheessa. Kiinteistö ei sijaitse vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella.

Rannan puustoisuuteen on myös jatkossa kiinnitettävä huomiota maisemavaikutusten minimoimiseksi. Kiinteistölle johtaa ympärivuotinen tieyhteys, Kaukamoistentie, joka mahdollistaa mm. pelastusajoneuvojen kulun sekä jätehuollon. Kiinteistön pinta-ala on riittävän suuri pysyvän asumisen edellyttämien toimintojen järjestämiseksi.

Autotallin sijoittaminen maa- ja metsätalousvaltaisen alueen (M) puolelle on tarkoituksenmukaista, ottaen huomioon kiinteistön maaston muodot, kiinteistölle johtavan kulkuyhteyden järjestäminen ja käytännön kysymykset. Autotalli voidaan etäisyytensä puolesta katsoa suunnitellun asuinrakennuksen pihapiirin kokonaisuuteen kuuluvaksi.

Rakennuspaikka tukeutuu olemassa olevaan Vääksyn ja Salon väliseen kylämäiseen asutukseen, ja lähiympäristössä (mm. Kaukamoistentien ja Siltasalmentien ympäristössä) on myös muuta vakituista asumista. Etäisyydet kuntakeskuksen palveluihin Vääksyyn (n. 7–8 km) ja maakuntakeskus Lahteen (n. 27 km) ovat kohtuulliset, ja vastaava poikkeaminen olisi mahdollista myöntää myös muille vastaavassa asemassa oleville maanomistajille. Suunnitellun hankkeen myötä alueelle ei muodostu taaja-asutusta tai uusia rakennuspaikkoja. Hanke ei myöskään aiheuta merkittävää yhdyskuntarakenteen hajautumista.

Suunniteltu hanke ei aiheuta hakijan tai naapurikiinteistöjen elinympäristön laadun merkityksellistä heikkenemistä, ja se edistää rakennuspaikan tarkoituksenmukaista käyttöä ja hyödyntämistä. Hanke ei ylitä Päijänteen rantaosayleiskaavassa osoitettua rakennusoikeutta (250 k-m²).

2. Ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Rakennuspaikalla tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse luonnonsuojelualueita tai metsälain 10 §:n mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Lähin luonnonsuojelualue, Liuhtolan luonnonsuojelualue (YSA043209) sijaitsee noin 200 metriä rakennuspaikasta kaakkoon.

3. Ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Rakennuspaikalla tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse rakennetun ympäristön suojelukohteita tai kiinteitä muinaisjäänöksiä.

4. Ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Haettu rakentaminen sopeutuu hyvin ympäristönsä maankäyttöön. Vakituisen asuinrakennuksen rakentaminen ei johda ympäristöstään täysin poikkeavaan rakentamiseen eikä aiheuta vaaraa terveellisen, turvallisen ja viihtyisän elinympäristön muodostumiselle. Asianmukainen jätevesien käsittely turvaa ympäristön- ja vesiensuojelun tavoitteiden toteutumisen. Rakennuspaikalle johtaa ympärivuotinen tieyhteys eikä hanke ylitä Päijänteen rantaosayleiskaavassa osoitettua rakennusoikeutta.

Hanke sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöönsä eikä sillä voida katsoa olevan merkittäviä muutosvaikutuksia rantamaisemaan. Haettu rakentaminen ei asemapiirroksessa esitetyllä tavalla johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä aiheuta haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Rannan puustoisuuteen on kuitenkin kiinnitettävä erityistä huomiota.

Lupaehdot

Tämä poikkeamislupahakemus voidaan myöntää seuraavin ehdoin:

- Hankkeeseen liittyvät jätevesien käsittelyn selvitykset ja suunnitelmat on tarkastettava rakennuslupavaiheessa, ja todettava asianmukaisiksi ja kunnan ympäristönsuojelumääräykset täyttäviksi.
- Talousveden saanti tulee olla kunnossa.
- Poikkeamislupa myönnetään hakemuksen liitteenä toimitetun, 25.9.2022 päivitetyn asemapiirroksen mukaisena.

Tämä poikkeamislupa on voimassa kaksi vuotta siitä päivästä laskien, kun se on saavuttanut lainvoiman. Poikkeamisluvan kohteelle on haettava rakennuslupa tässä ajassa.

Ennen rakennustoimenpiteisiin ryhtymistä on säädetyssä järjestyksessä haettava rakennuslupa ja saatava todistus poikkeamispäätöksen lainvoimaisuudesta. Poikkeamispäätökseen merkittävän lainvoimaisuustodistuksen hakija saa 30 päivän kuluttua tämän päätöksen antamisesta Hämeenlinnan hallinto-oikeuden kirjaamosta, jonne hakijan on tämä päätös (pöytäkirjan ote muutoksenhakuohjeineen) sitä varten toimitettava, ensisijaisesti sähköpostitse.

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

*Raatihuoneenkatu 1, 13100 Hämeenlinna
sähköposti: hameenlinna.hao@oikeus.fi*

Tästä päätöksestä peritään maksu päätöksen KHALL 6.11.2017 § 289 mukaisesti.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Merkittiin, että Tuomo Riihilahti poistui jäävinä asian käsittelyn ajaksi klo 18.39-18.40.

Päätöksen antopäivä on 21.10.2022.