

Poikkeamislupa - 16-417-8-220 Ala-Siimes

KHALL 16.01.2023 § 8
2/10.03.00/2023

Hakemus

Hakija omistaa tilan 16-417-8-220 ALA-SIIMES (lainhuutotodistus 16.11.2022) Päijänteen rannalla. Tilan pinta-ala on 3040 m².

Poikkeamislupahakemuksen mukaisella rantaan rajautuvalla rakennuspaikalla rakennusoikeutta on käytetty yhteensä 98 k-m². Tila on muodostunut 15.12.1966, ja sillä on rantaviivaa noin 70 metriä. Tilalla sijaitsee hakijan ilmoituksen mukaan:

- vapaa-ajan asuinrakennus 82 k-m²
- saunarakennus 16 k-m²

Hakija esittää hakemuksella, että rakennuspaikalla sijaitseva vapaa-ajan asuinrakennus 82 k-m² muutettaisiin vakituiseksi asuinrakennukseksi. Hakijan mukaan loma-asunto täyttää ominaisuuksiltaan ja tekniseltä tasoltaan tämän päivän omakotitalon vaatimukset. Hakijan mukaan kiinteistön käytön tarpeet ovat muuttuneet, ja poikkeamisluvan mukainen hanke palvelee kiinteistön tarkoituksenmukaista käyttöä.

Rakennuspaikka liittyy Salonsaaren kylämäiseen asutukseen. Ranta-alueet ovat pääosin vapaa-ajan asutuksen piirissä, mutta alueelta löytyy myös vakituista asutusta. Kuntakeskustason palvelut ovat n. 9 kilometrin etäisyydellä Vääksyssä.

Rakennuspaikka sijaitsee Salonsaaren kylämäisen asutuksen tuntumassa. Hakijan mukaan rakennuspaikalla on talousvesikaivo sekä kiinteistökohtainen toimiva jätevesien käsittelyjärjestelmä (umpikaivo). Hakemuksen mukainen rakennuspaikka ei sijoitu pohjavesialueelle. Lähimmät pohjavesialueet ovat n. 100 metrin etäisyydellä kiinteistöstä kaakkoon/etelään (Sarvenkangas 0401621) ja n. 500 metriä kiinteistöstä luoteeseen (Eetunpohja 0401620).

Kaava- ja lupatilanne

Tilalla on voimassa Päijänteen ranta-alueiden osayleiskaava (vahvistettu 6.9.2002). Päijänteen rantaosayleiskaavassa rakennuspaikka on merkitty loma-asuntojen alueelle (RA/4), ja sille on osoitettu yksi olemassa oleva rakennuspaikka. Yhdelle 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.

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 (lainvoima 14.5.2019) kiinteistö sijoittuu maaseutumaiseksi luokitellulle alueelle, johon ei kohdistu maakuntakaavan osa-alueiden erityisominaisuuksia, aluevarauksia eikä viiva- tai kohdemerkintöjä. Salonsaari on osoitettu maakuntakaavassa lähikeskuskyläksi (lky5).

Lähikeskuskylä (lky)

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota kunnallistekniikan järjestämiseen, monipuolisen elinkeinorakenteen kehittymismahdollisuuksiin, palvelujen tukemiseen ja säilyttämiseen sekä rakentamisen sopeutumiseen olemassa olevaan kokonaisuuteen ja ympäristöön.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee huomioida kylissä ja kylien läheisyydessä vapaa-ajan asumisen kehittäminen ja mahdollisuudet lisätä vapaa-ajan asumisen ympärivuotisuutta tai muuttaa alueella sijaitsevaa loma-asutusta pysyvän asutuksen tarpeisiin kestävä kehitys, kuntatalous, kylien elinpiirteet ja tiivis kylärakenne huomioon ottaen. (Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014.)

Rakennuspaikalle on vireillä Murrisaarentien ranta-asetakaava ja Iso-Naappilan ranta-asetakaavan muutos. Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 23.6.–6.8.2021, ja kaava ei ole toistaiseksi edennyt ehdotusvaiheeseen. Luonnoksessa rakennuspaikka on osoitettu erillispientalojen korttelialueelle (AO), korttelin 3 rakennuspaikaksi 1.

Kaavaluonnoksen AO-määräyksessä todetaan seuraavaa: *Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asunnon sekä saunan ja muita talousrakennuksia. Rakennusten enimmäislukumäärä on viisi. Rakennuspaikan kokonaisuusrakennusoikeus on 6 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin vähintään 200 kerrosala-m² ja enintään 500 kerrosala-m².*

Alueelle ei ole asetettu rakennuskieltoa.

Naapurien kuuleminen

Naapurikiinteistöjen omistajia on kuultu poikkeamisluvan edellyttämällä tavalla (MRL 173 § ja MRA 86 §).

Naapurien kuulemiset hankkeelle on pyydetty seuraavien kiinteistöjen omistajilta:

- 16-417-8-189
- 16-417-8-503

Naapurikiinteistö 8:503 ilmoitti, ettei vastusta käyttötarkoituksen muutosta, mutta esitti seuraavan huomion:

- *"Emme vastusta käyttötarkoituksen muutosta. Toteamme vain, että tontille on käytössä vain 1 tulotie/liittymä, kuten kaikilla Iso-Naappilaan rasetuilla kiinteistöillä."*

Muilla naapurikiinteistöillä ei ollut poikkeamislupahakemukseen huomautettavaa.

Poikkeaminen

Poikkeamislupahakemuksessa käsitellään loma-asuinrakennuksen käyttötarkoituksen muutosta vakituiseksi asuinrakennukseksi. Alue sijaitsee Päijänteen osayleiskaavassa loma-asuntojen alueella (RA/4), joten

hankkeelle on haettava MRL 171 §:n mukaista poikkeamista yleiskaavan käyttötarkoitusta koskevasta määräyksestä ja MRL 43 §:n mukaisesta rakentamisrajoituksesta.

Päijänteen ranta-alueiden osayleiskaavan mukaisesti rakennuspaikka on osoitettu loma-asuntojen korttelialueelle. Hakijan mukaan olemassa oleva loma-asunto täyttää ominaisuuksiltaan ja tekniseltä tasoltaan tämän päivän omakotitalon vaatimukset. Loma-asunto sijaitsee kuntakeskuksen palveluista noin 9 kilometrin etäisyydellä.

Rakennuspaikalla on olemassa oleva talousvesikaivo sekä kiinteistökohtainen jätevesien käsittelyjärjestelmä (umpikaivo).

Kyseessä on olemassa oleva rakennuspaikka ja voimassa olevan kaavan mukaista rakennusoikeutta ei ylitetä. Naapurikiinteistöjen omistajat ovat suhtautuneet käyttötarkoituksen muutokseen myönteisesti. Käyttötarkoituksen muutos ei aiheuta hakijan tai naapurikiinteistöjen elinympäristön laadun merkityksellistä heikkenemistä eikä se johda ympäristöstään täysin poikkeavaan rakentamiseen. Käyttötarkoituksen muutos edistää rakennuspaikan tarkoituksenmukaista käyttöä, ja tieyhteys on soveltuva esimerkiksi pelastusajoneuvojen paikalle pääsulle ja jätehuollon järjestämiselle.

Poikkeamislupaharkinnassa voidaan todeta, että rakennuspaikka tukeutuu Salonsaaren kylärakenteeseen, ja rakennuspaikalta on kohtuulliset yhteydet kuntapalveluihin.

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.

Rakennuspaikalla rakennusoikeutta on käytetty yhteensä 98 k-m². Vakituisesti asuinrakennukseksi muutettavan loma-asunnon (82 k-m²) etäisyys keskivedenkorkeudenmukaisesta rantaviivasta on noin 36 metriä. Hakijan mukaan kiinteistön talousveden saanti ja jätevesien käsittely ovat kunnossa. Jätevesien käsittelyn asianmukaisuus (selvitykset ja suunnitelmat) on todettava rakennuslupavaiheessa. Rakennuspaikka ei sijaitse vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella.

Rannan puustoisuuteen on myös jatkossa kiinnitettävä huomiota maisemavaikutusten minimoimiseksi, mutta rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksella ei itsessään ole merkittävää muutosvaikutusta rantamaisemaan. Kiinteistölle johtaa ympärivuotinen tieyhteys, joka mahdollistaa mm. pelastusajoneuvojen kulun sekä jätehuollon. Poikkeamislupahakemuksen mukainen hanke ei hajauta

merkittävästi yhdyskuntarakennetta eikä johda ns. taaja-asutuksen muodostumiseen.

Poikkeamisen kohteena oleva asuinrakennus täyttää hakijan mukaan vakituisen asumisen tekniset vaatimukset. Olemassa oleva rakennuspaikka on jo rakennettu eikä poikkeamisen myötä muodostu uusia rakennuspaikkoja. Rakennuspaikka tukeutuu olemassa olevaan kylämäiseen asutukseen (Salonsaari), ja lähiympäristössä on myös muuta vakituista asumista. Hanke tukee Asikkalan tasapainoisen aluerakenteen muodostumista ja Salonsaaren kylän elinvoimaisuutta. Etäisyydet kuntakeskuksen palveluihin ovat kohtuulliset, ja vastaava poikkeaminen olisi mahdollista myöntää myös muille vastaavassa asemassa oleville maanomistajille edellytysten täytyessä.

Käyttötarkoituksen muutos ei aiheuta hakijan tai naapurikiinteistöjen elinympäristön laadun merkityksellistä heikkenemistä, ja se edistää rakennuspaikan tarkoituksenmukaista käyttöä ja hyödyntämistä.

2. Ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Rakennuspaikalla tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse luonnonsuojelualueita tai metsälain 10 §:n mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Lähin luonnonsuojelualue, Hepo-ojan tervaleppäkorpi (LTA300117) sijaitsee noin 1,6 km rakennuspaikasta länsiluoteeseen, ja Kylä-Eskolan luonnonsuojelualue (YSA206739) noin 2 km länsiluoteeseen.

3. Ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

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

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

Käyttötarkoituksen muutos ei johda ympäristöstään täysin poikkeavaan rakentamiseen eikä aiheuta vaaraa terveellisen, turvallisen ja viihtyisän elinympäristön muodostumiselle. Käyttötarkoituksen muutos edistää Asikkalan tasapainoisen aluerakenteen muodostamista, ja lisää Salonsaaren elinvoimaisuutta.

Asianmukainen jätevesien käsittely turvaa ympäristön- ja vesiensuojelun tavoitteiden toteutumisen. Käyttötarkoituksen muutos sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöönsä eikä sillä voida katsoa olevan merkittäviä muutosvaikutuksia rantamaisemaan. Rannan puustoisuuteen on jatkossakin kiinnitettävä erityistä huomiota.

Lupaehdot:

Tämä poikkeamislupahakemus voidaan myöntää seuraavin ehdoin:

1. Hankkeeseen liittyvät jätevesien käsittelyn selvitykset ja suunnitelmat on tarkastettava rakennuslupavaiheessa, ja todettava asianmukaisiksi ja kunnan ympäristönsuojelumääräykset täytäväiksi.
2. Talousveden saanti tulee olla kunnossa.

3. Asuinrakennus todetaan rakennuslupavaiheessa teknisiltä lähtökohdiltaan vakituiseen asumiseen soveltuvaksi (Suomen rakentamismääräyskokoelma).

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 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.

Päätöksen antopäivä on 20.1.2023.

Tuomo Riihilahti ilmoitti olevansa esteellinen hallintolain 5 luvun 28 §:n kohdan 3 perusteella (intressijäävi) ja poistui kokoushuoneesta klo 20.19 pykälän käsittelyn ajaksi.