

## Poikkeamislupa - 16-417-2-133 RÖYKÖNRANTA II

KHALL 11.04.2023 § 89  
77/10.03.00/2023

### **Hakemus**

Hakijat omistavat tilan 16-417-2-133 RÖYKÖNRANTA II (lainhuutotodistus 13.1.2023) Päijänteen rannalla, Salonsaaren Salmenniemen kaakkoispuolella. Tilan pinta-ala on 3110 m<sup>2</sup>.

Poikkeamislupahakemuksen mukaisella rantaan rajautuvalla rakennuspaikalla rakennusoikeutta on käytetty yhteensä 124 k-m<sup>2</sup>. Tila on muodostunut 20.2.1979, ja sillä on rantaviivaa noin 60 metriä. Tilalla sijaitsee kunnan rakennustietojärjestelmän sekä hakijan ilmoituksen mukaan

- vapaa-ajan asuinrakennus 92 k-m<sup>2</sup>
- saunarakennus 12 k-m<sup>2</sup>
- aittarakennus 10 k-m<sup>2</sup>
- autokatos 10 k-m<sup>2</sup>

Hakija esittää hakemuksella, että rakennuspaikalla sijaitseva vapaa-ajan asuinrakennus 92 k-m<sup>2</sup> muutettaisiin vakituiseksi asuinrakennukseksi. Hakijan mukaan loma-asunto täyttää ominaisuuksiltaan ja teknisiltä lähtökohdiltaan tämän päivän omakotitalon vaatimukset. Hakijan mukaan kiinteistön käytön tarpeet ovat muuttuneet, ja poikkeamisluvan mukainen hanke palvelee kiinteistön tarkoituksenmukaista käyttöä. Alueella on lisäksi jo muita vakituksia asuinrakennuksia. Rakennuspaikalle johtaa ympärivuotinen tieyhteys, Halkoniementie.

Rakennuspaikka liittyy Salonsaaren kylämäiseen asutukseen. Ranta-alueet ovat pääosin vapaa-ajan asutuksen piirissä, mutta alueelta löytyy myös vakituista asutusta. Kuntakeskustason palvelut Vääksyssä ovat n. 7 kilometrin etäisyydellä.

Hakijan mukaan rakennuspaikalla on talousvesikaivo sekä kiinteistökohtainen toimiva jätevesien käsittelyjärjestelmä. Hakemuksen mukainen rakennuspaikka ei sijoitu pohjavesialueelle. Lähin pohjavesialue on Anianpellon vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue (0401602 A), joka sijaitsee n. 900 metriä rakennuspaikasta etelä-lounaaseen.

### **Kaava- ja lupatilanne**

Kiinteistöllä on voimassa Halkoniemen alueen rantakaava, jonka Hämeen lääninhallitus on vahvistanut 26.4.1976. Rantakaavassa kiinteistö sijaitsee loma-asuntoalueella (RH), ollen korttelin 2 rakennuspaikka 3. Rakennusoikeutta rantakaavassa on osoitettu rakennuspaikalle 100 k-m<sup>2</sup>. Rantaan on osoitettu luonnon mukaisessa huolitellussa kunnossa pidettävä rakennuspaikan osa. Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on I.

Rakennuspaikan ulkopuolisella rantakaava-alueella on osoitettu yhteiskäyttöalueita, kuten tiealuetta, uimaranta, puistoaluetta, palloilukenttä ja venevalkama.

Loma-asuntoalue (RH)

*Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden perheen käyttöön tarkoitetun lomarakennuksen ja sen lisäksi saunarakennuksen. Rakennuksia ei saa sijoittaa 5 m:ä lähemmäksi viereisen rakennuspaikan rajaa.*

Päijänteen rantaosayleiskaavassa (vahvistettu 6.9.2002) kiinteistölle on osoitettu yksi rakennuspaikka, ja se kuuluu RA/r -alueeseen (rantakaavaan sisältyvään loma-asuntojen alueeseen).

#### Rantakaavaan sisältyvä loma-asuntojen alue (RA/r)

*Alueen rakennusoikeus on määritelty rantakaavassa. Merkintä tarkoittaa sekä omarantaisten että yhteisrantaisten loma-asuntojen alueita. Alueen sisällä oleva ympyrä (O) osoittaa rantakaavan mukaisen rakennuspaikan.*

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 (lainvoima 14.5.2019) kiinteistö sijaitsee maaseutumaiseksi luokitellulla alueella, johon ei kohdistu 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.)*

#### **Naapurien kuuleminen**

Naapurikiinteistöjen omistajia on kuultu poikkeamisluvan edellyttämällä tavalla (MRL 173 § ja MRA 86 §). Naapurikuulemiset lähetettiin Halkoniemen rantakaava-alueen maanomistajille, ja asiasta kuulutettiin Päijät-Häme-lehdessä yhteystiedottomien naapurien ja alueen rantakunnan tiedottamiseksi 1.3.2023.

Naapurien kuulemiset hankkeelle on pyydetty seuraavien kiinteistöjen omistajilta:

- 16-417-2-175 (rajanaapurikiinteistö)
- 16-417-2-187 (rajanaapurikiinteistö)
- 16-417-2-136
- 16-417-2-223
- 16-417-2-220
- 16-417-2-174
- 16-417-2-124
- 16-417-2-219
- 16-417-2-150
- 16-417-2-229
- 16-417-2-125
- 16-417-2-156
- 16-417-2-228

- 16-417-2-151
- 16-417-2-152

Naapurikiinteistöillä ei ollut poikkeamislupahakemukseen huomautettavaa kuulutusaikana. Alueen rantakunta ei myöskään lausunut asiasta.

### **Poikkeaminen**

Poikkeamislupahakemuksessa käsitellään loma-asuinrakennuksen käyttötarkoituksen muutosta vakituisesti asuinrakennukseksi. Kiinteistöllä on voimassa Halkoniemen ranta(-asema)kaava vuodelta 1976, jossa rakennuspaikka on osoitettu loma-asuntoalueelle (RH). Tästä syystä käyttötarkoituksen muutos vakituisesti asunnoksi edellyttää MRL 171 §:n mukaista poikkeamislupaa MRL 58 §:n mukaisesta rakentamisrajoituksesta.

Hakijan mukaan olemassa oleva loma-asunto täyttää ominaisuuksiltaan ja teknisiltä lähtökohdiltaan omakotitalon vaatimukset. Loma-asunto sijaitsee kuntakeskuksen palveluista (Vääksy) noin seitsemän kilometrin etäisyydellä, ja maakuntakeskus Lahti sijaitsee noin 28 kilometrin etäisyydellä.

Rakennuspaikalla on olemassa oleva talousvesikaivo sekä kiinteistökohtainen jätevesien käsittelyjärjestelmä.

Kyseessä on olemassa oleva, jo muodostunut rakennuspaikka. 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 rakennuspaikalle johtava tieyhteys, Halkoniementie, on soveltuva esimerkiksi pelastusajoneuvojen paikalle pääsylle 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 124 k-m<sup>2</sup>. Vakituisesti asuinrakennukseksi muutettavan loma-asunnon (92 k-m<sup>2</sup>) etäisyys keskivedenkorkeudenmukaisesta rantaviivasta on lähimmillään

noin 38 metriä ilmakuvasta mitattuna. 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, Halkoniementie, 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 vapaa-ajan asutukseen, ja lähiympäristössä on myös muuta vakituista asumista – 500 metrin säteellä sijaitsee neljä muuta vakituisen asuinrakennuksen rakennuspaikkaa, joista lähin 280 metrin etäisyydellä rakennuspaikasta.

Hanke tukee Asikkalan tasapainoisen aluerakenteen muodostumista ja Salonsaaren alueen 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, Anianpellon markkinapaikka (YSA040348) sijaitsee noin 1,7 kilometriä rakennuspaikalta lounaaseen järven toisella puolella.

## *3. Ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.*

Rakennuspaikalla tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse rakennetun ympäristön suojelukohteita tai kiinteitä muinaisjäänöksiä. Lähin muinaisjäänös, Lautasaaren alusten hylät, sijaitsee noin 1,4 kilometriä rakennuspaikalta länteen.

## *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 alueen 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 täyttäviksi.
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. Mukaan on toimitettava myös julkipanoilmoitus.

**Hämeenlinnan hallinto-oikeus**

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

Tästä päätöksestä peritään maksu päätöksen KHALL 6.11.2017 § 289 mukaisesti.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Päätöksen antopäivä on 18.4.2023.