

Poikkeamispäätös 24-0053-POI

TIELUPA 25.04.2024 § 26
178/10.03.00.02/2024

Poikkeamista haetaan lomarakennuksen ja saunan rakentamiselle osoitteessa Karjasalmentie 122, jossa on voimassa rantakaava Soiniemi-Palvala 1993, missä kokonaisrakennusoikeudeksi on määritelty 100 m².

Poikkeusta haetaan, jotta rakennusoikeus saataisiin viereisiä loma-asuntojen rakennuspaikkoja vastaavaksi. Näissä on voimassa uudempi rantaosayleiskaava Päijänteen muutos 2013, jonka mukaan rakennusoikeus on 7% maa-alasta, jolla loma-asunnon rakennusoikeudeksi tulee 150-500 m² tilan pinta-alasta riippuen.

Hakijan mukaan tämän rakennuspaikan rakennusoikeudeksi tulisi tällä laskentatavalla 175 m². Poikkeamista haetaan siten, että rakennusoikeudeksi tulisi 150 m², joka mahdollistaisi erillisen rantasaunan ja vajojen rakentamisen.

Alueella on Soiniemi - Palvala ranta-asemakaava, jossa rakennuspaikka on merkitty loma-asuntojen korttelialueeksi RA. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon sauna- ja talousrakennuksineen, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 100 k-m².

Alue kuuluu myös Päijänteen ranta-alueiden rantaosayleiskaavan muutosalueeseen. ranta-asemakaavan takia rakennuspaikka on jätetty rantayleiskaavan ulkopuolelle. Kaavassa viereisille loma-asuntoalueen RA rakennuspaikoille saa rakentaa enimmillään 7% rakennuspaikan pinta-alasta kuitenkin enintään 500 k-m². Tontin pinta-ala on 2511 m², eli rakennusoikeutta on 176 k-m².

Hakemuksen tarkoituksena on rakentaa loma-asunto 108 m² ja sauna 22 m², siten että kerrosalaa käytetään enintään 150 m².

Naapuri on esittänyt huomautuksen:

Rakennushankkeen johdosta esitämme:

-Luontoarvojen säilyttäminen; luonnon eläimet, linnut, vesistö, kasvit, puut

-Rantamaisema

-Naapurien kunnioittaminen; ei huudateta musiikkia, ei huudeta, ei koiran haukuntaa.

Hakijan pääsuunnittelija on antanut vastineen:

Kesähuvilan ja rantasaunan rakentamisessa pyritään

kunnioittamaan luontoarvoja. Rakennusten sijoittelussa pyritään

säästämään komeat puut ja luonnonkivet. Muutokset maan pintaan sekä puiden kaataminen pyritään minimoimaan.

Rakennukset sijoittuvat rantakaavassa määritellylle rakennusalalle.

Näin ollen rantaviiva säästyy myös saunarakennuksen osalta.

Maisema jää melko melko

koskemattomaksi, koska rantaan rakennetaan ainoastaan pieni venelaituri.

Valmistelija Nimi: Tapio Tonteri
Tehtävänimike: Rakennustarkastaja
Puh: 044 713 4534
Email: etunimi.sukunimi@sysma.fi

Päätösehdotus Tie- ja lupajaosto myöntää haetun poikkeamisluvan.

Ranta-asemakaava on normihierarkiassa vahvempi kuin rantayleiskaava ja sitä tulee noudattaa. Kun kuitenkin vieressä on uudempi rantayleiskaava, pidetään perusteltuna poiketa ranta-asemakaavan rakennusoikeudesta poikkeamisluvalla.

Rakennukset sijoittuvat ranta-asemakaavan mukaisen rakennusalueen rajojen sisälle ja naapurien rajoihin tulee etäisyyttä enemmän kuin minimi sallittu etäisyys.

Tontti on katsottu ennestään rakennuspaikaksi, joten hakemus ei vaikeuta kaavoituksen toteuttamista. Jätevesijärjestelmää ei ole vielä suunniteltu ja sitä koskevalla ehdolla varmistetaan jätevesisuunnitelman määräystenmukaisuus.

Hakija pyrkii kunnioittamaan luontoarvoja, säästämään komeat puut ja luonnonkivet, maanpinnan muokkaaminen pidetään minimissä, joten maisemalliset vaikutukset ovat mahdollisimman vähäiset. Poikkeamis- tai rakennusluvalla ei juurikaan pystytä vaikuttamaan asukkaiden käyttäytymiseen, eikä niihin voida asettaa ehtoja. Joka tapauksessa on katsottava, että naapurin huomautukset on otettu huomioon niiltä osin, kuin on mahdollista.

Päätös Tie- ja lupajaosto hyväksyi ehdotuksen.