

Poikkeamispäätös 24-0066-POI

TIELUPA 06.06.2024 § 32
217/10.03.00.02/2024

Poikkeamislupaa haetaan osoitteeseen Korvenkaari 48 Rapalan kylässä autotallin ja varastorakennuksen rakentamiselle.

Poikkeamisluvalla tonttien 1 ja 2 välistä ohjeellista rajaa esitetään siirrettäväksi asemapiirroksen mukaisesti, jolloin autotalli ja varastorakennus sijoittuisivat tontin 1 puolelle kaavassa määritetyn rakennusalueen ulkopuolelle. Lisäksi rakennusoikeutta haetaan 58k-m², tontilla olevan rakennusoikeuden 268k-m² lisäksi eli yhteensä 326k-m² tontilla 1.

Hakemusta perustellaan seuraavasti:

”Tontin maasto-olosuhteet huomioiden autotalli ja varasto sulautuvat parhaiten maastoon, kun ne sijoitetaan mäen alle ajotien viereen. Tämä minimoi myös kallion louhintatarpeen. Autotallin käyttö on myös helpompaa talvella mäen alla kuin sen päällä, kun tie rinteessä tulee jäätymisestä johtuen liukkaaksi. Lisäksi autotalli maastoutuu hyvin järveltä katsottaessa, toisin kuin kallion päälle rakennettaessa. Sähköauton lataustolpan käyttövarmuus on myös parempi, kun autotalli ei ole mäen päällä. Naapureihin kyseisellä muutoksella ei ole vaikutusta, sillä autotallin ja varaston rakentaminen kyseiseen kohtaan ei tuo kiinteistön 781-413-1-331 rakentamista lähemmäs naapureita.

Autotalliin rakennetaan myös öljykaivo, jotta maastoon ei valu öljypohjaisista autoista ja laitteista mitään erityisesti alvisäilytyksessä. Nykyinen ulkosäilytys hangessa autopaikoilla huomattavasti riskialttiimpaa ympäristön kannalta.

Varaston yhteyteen sijoitetaan myös jäteposte. Puhtaanapitoa varten varastoon tulee vesipiste, joka yhdistetään jätevesien käsittelyjärjestelmään yhdessä muiden rakennusten kanssa tontilla.

Rakennusoikeuden ylitys on perusteltu, koska Päijänteen osayleiskaavassa rakennusoikeus on 7% ja sitä ei ylitetä. Ylitys mahdollistaa tarkoituksenmukaiset talousrakennukset ympärivuotiseen asumiseen. Tontin uusi koko on 5359m² ja rakennusoikeudellinen kerrosala 326m² on tästä 6,1%.

Pyrimme poikkeusluvalla ratkaisuun, joka on vähintään yhtä hyvä kuin kaavan ratkaistavissa: lopputulos on hyvä, käytännöllinen ja tarkoituksenmukainen ympärivuotiseen asumiseen.”

Valmistelija

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

Päätösehdotus

Tie- ja lupajaosto myöntää haetun poikkeamisluvan ehdolla, että tontit lohkotaan erilleen asemapiirroksen mukaisesti tai muulla tavoin vahvistetaan tonttijako.

Rakennusoikeuden ylitys on perusteltua Päijänteen rantayleiskaavassa olevalla 7% rakennusoikeudella (5359 m² x 7% = 375 m²), jota ei ylitetä. Hankkeessa tonttien 1 ja 2 ohjeellista rajaa siirretään, joka on perusteltua tonttien pinnan muodoilla ja rakennusten sijoittumisella RA- kortteliin, eikä M-alueelle, joka oli ollut vaihtoehtona. Samalla perusteella on perusteltua sijoittaa rakennukset hieman rakennusalueen ulkopuolelle. Naapurit eivät ole huomauttaneet hankkeesta.

Alueella on voimassa Tankkelinvuoren ranta- asemakaavamuutos. Kaavan mukainen enimmäisrakennusoikeus (yhteenlaskettu kerrosala) on 250 m² ja rakennusten lukumäärä enintään 5. Lähialueelle on laadittu Päijänteen ranta-alueiden rantaosayleiskaavan muutos, jossa rakennusoikeus on 7% rakennuspaikan pinta-alasta, enintään 500 k-m².

Rakennuspaikalle on rakenteilla asuinrakennus ja sauna (yht. 268 m²) sekä nyt haetaan varaston ja autotallin (yht. 58 m²) rakentamiselle lupaa eli yhteensä 326 k-m².

Jätevedet yhdistetään muiden rakennusten kanssa samaan jätevesien käsittelyjärjestelmään ja autotalliin laitetaan öljynerotuskaivo.

Rakennuspaikalle on rakennettu tie.

Poikkeamisluvan ehto on laitettu sen takia, että tonttijako saadaan vahvistettua.

Päätös

Tie- ja lupajaosto hyväksyi ehdotuksen. Liitetiedosto korjattiin kokouksessa, päätös tehtiin oikean liitetiedoston mukaan.