

Poikkeamispäätös, loma-asunnon rakennuspaikka

Kunnanhallitus 11.08.2025 § 189
438/10.03.00.02/2025

Päätösehdotus Kunnanhallitus myöntää poikkeamisen rannan suunnittelutarpeesta (AKL §72 mom. 1-2) uuden lomarakennuspaikan muodostamiseksi. Päätös on voimassa kaksi vuotta päätöksen lainvoimaisuudesta lukien, jonka aikana rakentamislupaa terassille on haettava.

Perustelu: Ottaen huomioon suunnitellun rakentamishankkeen luonne suhteessa emätilamitoitukseen ja alueelle toteutettuun rakentamiseen, aiempiin vastaaviin päätöksiin sekä hankkeen arvioitavissa olevat vaikutukset, ei hanke aiheuta rakentamislain 57 §:ssä mainittuja kielteisiä vaikutuksia:

- Ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle: Emätilan rantarakentamisoikeus on selvitetty ja emätilalla on vielä käyttämätöntä rakennusoikeutta. Rakentamishankkeen toteuduttua rakennusoikeutta jää vielä jäljelle yhden yksikön verran, jolla turvataan maanomistajien tasapuolisen kohtelun lisäksi kaavallisen suunnitteluvaran. Rakennushankkeessa toteutetaan loma-asunto, joka ei vaadi laajempia alueidenkäytöllisiä järjestelyjä.
- Ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista: Kiinteistöltä tai sen välittömästä läheisyydestä ei ole tehty havaintoja luonnonsuojelun kannalta merkittävistä kohteista.
- Ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista: Kiinteistön alueella ei tiedetä olevan muinaisjäännöksiä eikä alueella ole suojeltavaa rakennuskantaa.
- Ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheutta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia: Yksittäisen loma-asuntoaikaan toteuttaminen ei ole merkittävää rakentamista eikä aiheuta ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Rakennushankkeelle on esitetty rakentamislain 57 §:ssä poikkeamiselle säädetyt oikeudelliset edellytykset ja erityinen syy kokonaisharkintaan perustuen.

Sovelletut säännökset: AKL 72§, RakL 57§, RakL 64§, RakL 79§, RakL 185§, RakL 187§, MRA 86§, hallintosääntö 22§

Päätös Ilkka Tiihonen ilmoitti esteellisyydestä pykälän käsittelystä intressijäävinä ja poistui kokouksesta pykälän käsittelyn ajaksi. Henkilö on esteellinen ns. intressijäävin perusteella, mikäli asian ratkaisusta on odotettavissa erityistä hyötyä tai vahinkoa hänelle tai hänen hallintolain 28.2 §:n 1 kohdassa tarkoitettulle ns. perhepiiriin kuuluvalla läheiselle (hallintolaki 28.1 § kohta 3). Kunnanjohtajan esitys hyväksyttiin.

Selostus

Rakennuspaikka

Kiinteistö: 410-402-4-98 Suviranta

Pinta-ala: määräala 1,55 ha (pinta-alatieto ktj)

Osoite: Kipposenhiekantie, Laukaa

Kaavat, ympäristöarvot, aiemmat päätökset ja vesihuolto

Alueella ei ole voimassa yleis- eikä asemakaavaa, jolloin alueen rakentamista ohjaa voimassa oleva rakennusjärjestys. Rakennusjärjestys määrää loma-asunnon rakennuspaikasta seuraavaa:

- Muodostettavan rakennuspaikan rantaviivan pituuden tulee loma-rakennuspaikoilla olla vähintään 40 metriä.
- Rantaan rajoittuvan loma-asunnon rakennuspaikan pinta-alan vähintään 3000 m².
- Rakennuspaikan rakennusten kokonaiskerrosala on enintään 8 % rakennuspaikan pinta-alasta.
- Kerrosalaltaan enintään 120 k-m²:n suuruinen rakennus tulee sijoittaa vähintään 30 metrin etäisyydelle ja yli 120 k-m²:n suuruinen rakennus vähintään 50 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.
- Talousrakennuksen enimmäiskerrosala saa olla enintään 60 k-m².

Kiinteistölle ei sijoitu erityisiä ympäristöarvoja (laji.fi viranomaisporttaali) eikä tiedossa ole muinaisjäännöksiä (kyppi.fi). Kiinteistö ei sijaitsee vahvistetulla vesihuollon toiminta-alueella.

Emätilaselvitys

Maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatetta toteutetaan noudattamalla emätilaperiaatetta (kantatilaperiaate). Rantarakennusoikeuden määrittämisen perusteena käytetään rakentamistehokkuuslukua, joka saadaan jakamalla emätilan rantarakennuspaikkojen lukumäärä muunnetun rantaviivan pituudella. Emätilan rajaamisajankohtana käytetään yhtenäisesti ajankohtaa 1.7.1959.

Hakemuksen kohteena olevan tilan 410-402-4-98 Suviranta emätila on tila 410-402-4-7 (X) Sammallahti. Emätila Sammallahti on ollut rekisteröitynä 19.4.1927-15.3.1985 välisen ajan. Kiinteistörekisterin tietojen mukaan emätilan pinta-ala on ollut noin 189,92 ha.

Emätilasta on Sammallahti muodostuneet ja nykyisin rekisteröityneenä olevat tilat 410-402-4-91 Sinne, 410-402-4-92 Kipposenhiekka ja 410-402-4-98 Suviranta. Emätilan muunnetun rantaviivan pituus on 560 m. Kynsivedellä on yleisesti käytetty mitoituslukuna 5 lomarakennuspaikkaa / muunnettu rantaviivakilometri. Rakennusoikeuslaskelman mukaan emätilan rakennusoikeudeksi pyöristyy 3 yksikköä. Tilalla 410-402-4-91 Sinne sijaitsee jo yksi loma-asumiseen tarkoitettu rantarakennuspaikka, joten mitoituksellisesti jäljellä on vielä kaksi rakennuspaikka, joista toinen tulee jättää kiinteistölle Kipposenhiekka. Toinen rakennuspaikka voidaan käyttää kiinteistölle Suviranta.

Rakennushankkeen tiedot

- vapaa-ajan asuinrakennus, kerroskorkeus I, pinta-ala 120 m²
 - sauna, kerroskorkeus I, pinta-ala 25 m²
- Hankkeen toteutuessa määräalalla on käytettyä rakennusoikeutta 145 m².

Naapureiden kuuleminen

Naapurit on kuultu eikä heillä ole huomautettavaa hankkeeseen.

Rakentamisrajoitus, josta poikkeamista haetaan

Hanke poikkeaa alueidenkäyttölain §72 mukaisesta rannan suunnittelutarpeesta. Hanke edellyttää RakL §57 mukaista poikkeamispäätöstä.

Hakijan hakemuksessa esittämät tiedot

Kantatilatarkastelun perusteella kiinteistölle Sinne muodostuu kaksi rantarakennuspaikkaa, joista toinen on käytetty (olemassa oleva loma-asunto). Eli kiinteistölle voidaan muodostaa yksi uusi rakennuspaikka ja asia voidaan ratkaista poikkeamislupamenettelyllä.

Hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista; ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista, eikä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Rantasaunalle vesi kannetaan järvestä ja pesuvedet imeytetään maaperään tätä tarkoitusta varten valmistetun saunakaivon kautta. Tuote esim. Uponor saunakaivo. Kesämökin jätevedet kerätään umpinaiseen pullokaivoon ja tyhjennys loka-autolla.

Tieyhteys avataan Kipposenhiekantieltä mökille. Kyseessä hiekkakangas, jossa puusto on n. 7v taimikkoa, tieura max 4 metriä leveä tehdään poistamalla kunta hiekan päältä pois.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Linda Leinonen

Valmistelija

kaavoitusjohtaja Mari Holmstedt, p. 0400 317 759