

Poikkeamisluvan käsittely kiinteistölle 16-417-1-61 Sakunsalo

KHALL 23.05.2022 § 138
230/10.03.00/2022

Hakija omistaa tilan 16-417-1-61 SAKUNSALO (lainhuutotodistus 2.3.2022) Päijänteen rannalla Vesansalossa. Tilan pinta-ala on 0,36 ha.

Poikkeamislupahakemuksen mukaisella rantaan rajautuvalla rakennuspaikalla rakennusoikeutta on käytetty yhteensä 181,05 kem² :

loma-asunto 44,52 kem²

loma-asunto 81,78 kem²

rantasauna 15 kem²

varasto 33,6 kem²

aitta 6,15 kem²

Hakija esittää hakemuksen asemapiirroksen liitteessä, että toista olemassa olevaa loma-asuntoa (44,52 kem²) laajennettaisiin 12 kem². Nykyisellään makuuhuone sijaitsee parvella ja hakija esittää ikääntyvien omistajien loma-asunnon käyttämisen turvaamiseksi, että laajennusosaan saataisiin sijoittaa makuuhuone. Kiinteistöllä on vuodesta 1991 alkaen luvitettu kaksi erillistä vapaa-ajan asuntoa. 1990-luvulla ei ole ollut mitään kaavallista rajoitusta kahden mökin rakentamisesta samalle tontille.

Tämä hanke ei lisää rakennusten lukumäärää tontilla, koska on kyse laajennuksesta, jota ei voi tulkita uudisrakentamiseksi.

Rakennuspaikalle on tieyhteys. Rakennuspaikalla on umpisäiliöitä useampi ja vesikaivo.

Kaava- ja lupatilanne

Tilalla on voimassa Päijänteen ranta-alueiden osayleiskaava (vahvistettu 6.9.2002). Osayleiskaavassa rakennuspaikka on merkitty loma-asuntojen alueelle (RA). Kaavamääräyksessä todetaan seuraavaa:

Ennen 01.09.1995 muodostetun rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 2000 m² ja rantaviivan pituuden vähintään 40 m. 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. Saunan, kerrosalaltaan korkeintaan 25 m² on oltava vähintään 20 m etäisyydellä rantaviivasta. Kerrosalaltaan 25 m² suuremmat saunarakennukset, joiden pinta-ala saa olla korkeintaan 35 kerrosneliömetriä tulee rakentaa vähintään 30 m etäisyydelle rantaviivasta. Loma-asuinrakennuksen etäisyys rantaviivasta tulee olla vähintään 30 m ja vierasmajan sekä talousrakennusten vähintään 30 m. Rakennusten, joiden

pohjapinta-ala on suurempi kuin 140 m² etäisyys rantaviivasta tulee olla vähintään 50 m, ellei maasto-olosuhteet muuta edellytä.

Hakemuksen mukainen rakennuspaikka ei sijoitu pohjavesialueelle.

Naapurien kuuleminen

Naapurikiinteistöjen omistajia on kuultu poikkeamisluvan edellyttämällä tavalla (MRL § 173/1 ja MRA § 86/1). Naapurikiinteistöjen omistajilla ei ollut poikkeamislupa huomautettavaa.

Naapurit on kuultu hakijan toimesta. Naapurien suostumukset hankkeelle on pyydetty seuraavien kiinteistöjen omistajilta:

- RN:o 1:60
- RN:o 1:129
- RN:o 1:42

Poikkeaminen

Hakijan rakennuspaikalla sijaitsee kaksi olemassa olevaa loma-asuntoa, jotka ovat molemmat sijainneet rakennuspaikalla vuodesta 1991 alkaen, vanhempi jo 1960-luvulta alkaen. Päijänteen ranta-alueiden osayleiskaavan mukaisesti rakennuspaikalla saa sijaita vain yksi lomarakennus. Lisäksi kaavan mukaisesti rakennuspaikalla saa sijaita rakennuksia enintään viisi kappaletta.

Nyt olemassa olevalla rakennuspaikalla sijaitsee yhteensä viisi rakennusta (kaksi lomarakennusta, rantasauna ja kaksi talousrakennusta), joiden yhteenlaskettu kerrosala on 181,05 kem². Kaavan mukaisesti rakennuspaikalla saa olla rakennusoikeutta enintään 216 kem². Olemassa olevien lomarakennusten yhteen laskettu kerrosala on 126,3 kem². Kaavan mukaisesti yhden lomarakennuksen kerrosala saa olla enintään 150 kem².

Hakijat hakevat pienemmän loma-asunnon laajentamista 12 kem². Laajennuksen myötä loma-asuntojen yhteenlaskettu kerrosala olisi 138,3 kem² ja rakennuspaikan kokonaiskerrosalan määrä 193,05 kem². Olemassa oleva laajennettava loma-asunto sijaitsee rantaviivasta 41 metrin päässä, ja laajennusosa tulisi rakennuksen sivulle samaan tasoon kuin olemassa oleva rakennus.

Rakennuspaikalle on luvitettu vuodesta 1991 alkaen kaksi loma-asuntoa ja voimassa oleva kaava on astunut voimaan näiden rakennuslupien jälkeen.

Poikkeamislupaharkinnassa voidaan todeta, että laajennuksen tekeminen ei aiheuta haittaa alueelle. Rakennuspaikalla ei lisäännä olemassa olevien rakennuksien määrä eikä kaavallista rakennusoikeutta ylitetä tai etäisyyttä rantaviivaan ei aliteta.

Haettu poikkeaminen käsitellään hakemuksen liitteenä toimitetun asemapiirroksen mukaisena.

Valmistelija	Kaavoituspäällikkö Heikki Manninen puh. 044 778 0270, sähköposti: etunimi.sukunimi(a)asikkala.fi
Esittelijä	Kunnanjohtaja Ikola-Norrbacka Rinna
Päätösehdotus	Kunnanhallitus päättää myöntää poikkeamisluvan ehdollisena. Ehdot luvan myöntämiselle on lueteltu erikseen päätösehdotuksen loppuosiossa. Hakemuksessa esiintuotujen seikkojen 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. Lupa voidaan myöntää, koska kyseessä on olemassa oleva rakennuspaikka ja rakennusoikeuden määrää ei ylitetä. Kohtuullisuusperiaatteen nimissä olemassa olevaa rakennusta voidaan vähäisesti laajentaa (12 kem2) sen käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi. Rakennuspaikkaa ei kuitenkaan saa vastaisuudessa jakaa kahdeksi erilliseksi rakennuspaikaksi, vaan se on jatkossakin säilytettävä yhtenä itsenäisenä rakennuspaikkana. Muutoksella voidaan katsoa olevan vain vähäisiä vaikutuksia ympäristöönsä ja rantamaisemaan, ja etäisyys keskivedenkorkeuden mukaiseen rantaviivaan on riittävä (41 metriä). 2) Ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista. Rakennuspaikalla tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole luonnonsuojelualueita tai metsälain 10 §:n mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä. 3) Ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Rakennuspaikalla tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole rakennetun ympäristön suojelukohteita eikä kiinteitä muinaisjäännöksiä. Lähin kulttuuriympäristökohde on Vesansalon viljelyröykkiöt (1000003016, kiinteä muinaisjäännös), noin 230 metriä kiinteistöstä koilliseen. 4) Ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Poikkeaminen ei johda ympäristöstään poikkeavaan rakentamiseen, eikä sen voida katsoa aiheuttavan haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Lupaehdot: Rakennuspaikalla olevan pienemmän loma-asunnon (44,52 kem2) laajennus voidaan tämän poikkeamisluvan myötä hyväksyä, sillä ehdolla, että 1) Asemapiirroksessa esitetyn rakennusoikeuden laajennus saa olla

enintään 12 kem2.

2) Laajennusosa tulee sijoittaa samaan tasoon kuin olemassa oleva lomarakennus.

3) Kiinteistöä ei saa vastaisuudessa jakaa kahdeksi erilliseksi itsenäiseksi rakennuspaikaksi.

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

Päätös tulee kunnan puolesta ilmoittaa viivytyksettä tiedoksi Hämeen ELY-keskukselle ja Asikkalan kunnan rakennusvalvonnalle.

Tästä päätöksestä peritään maksu päätöksen KHALL 6.11.2017 § 289 mukaisesti.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Merkittiin, että Hilka Kemppi saapui asian käsittelyn aikana klo 17.45.

Päätöksen antopäivä 30.5.2022.