

Poikkeamisluvan käsittely kiinteistölle 16-417-3-174

KHALL 23.05.2022 § 139
231/10.03.00/2022

Hakemus

Hakija omistaa tilan 16-417-3-174 LAANILA (lainhuutotodistus 2.3.2022) Päijänteen Kesulahden rannalla. Tilan pinta-ala on 1,5 ha. Poikkeamislupahakemuksen mukaisella rantaan rajautuvalla rakennuspaikalla rakennusoikeutta on käytetty yhteensä 327,5 kem²:

päärakennus/asuinrakennus 251 kem²

rantasauna 30 kem²

vanha rantasauna 29 kem²

varasto 17,5 kem²

Hakija esittää hakemuksella, että olemassa oleva autokatos muutetaan autotalliksi. Rakennuspaikalle on tieyhteys.

Kaava- ja lupatilanne

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

Asikkalan kunnanhallitus on vuonna 2020 käsitellyt rakennuspaikalle käyttötarkoituksen muutoksen. Myönnetyn käyttötarkoituksen muutoksen myötä päätöksessä on tulkittu, että rakennuspaikalla oleva kokonaisrakennusoikeuden määrä noudattaa osayleiskaavan mukaista rakennusoikeuden enimmäismäärää vakituisen asumisen alueilla. Kaavassa on osoitettu, että asuinpienalojen alueelle rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla korkeintaan 400 m². 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-asiasta huomautettavaa.

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

- RN:o 3:173
- RN:o 3:175
- RN:o 3:156

Poikkeaminen

Asikkalan kunnanhallitus on vuonna 2020 myöntänyt rakennuspaikalle poikkeamisluvan muuttaa lomarakennus vakituisesti asunnoksi. Poikkeamislupaharkinnassa käsitellään rakennuspaikan rakennusoikeutta

osayleiskaavan asuinpientalojen alueille määritellyn rakennusoikeuden mukaisesti, joka on enintään 400 kem². Nykytilanteessa rakennuspaikka osoitettaisiin kaavaa laadittaessa AO- eli asuinpientalojen aluevarauksella.

Rakennusoikeutta rakennuspaikalla on käytetty yhteensä 327,5 kem².

Autokatoksen muuttamisen myötä autotalliksi rakennusoikeus rakennuspaikalla kasvaisi 49 kem², jolloin kokonaisrakennusoikeuden määrä rakennuspaikalla olisi yhteensä 376,5 kem². Muutoksen myötä rakennusoikeuden määrä ei ylitetä kaavallisesti.

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 myöntää poikkeamisluvan ehdollisena. Lupa voidaan myöntää, koska kyseessä on olemassa oleva rakennuspaikka ja osayleiskaavan asuinpientalojen (AO) alueille määritellyn rakennusoikeuden määrää ei ylitetä. 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. Kyseessä on olemassa oleva, jo muodostunut rakennuspaikka. Nykytilanteessa rakennuspaikka osoitettaisiin uutta kaavaa laadittaessa AO- eli asuinpientalojen aluevarauksella. Muutoksen myötä AO-merkinnän rakennusoikeus (400 k-m²) ei ylittyisi. Poikkeamislupaharkinnassa voidaan todeta, että autokatoksen muuttaminen ei aiheuta haittaa alueelle eikä viihtyisän, terveellisen ja turvallisen elinympäristön muodostumiselle. Rakennuspaikalla ei lisäännä olemassa olevien rakennuksien määrää eikä rakennusoikeutta ylitetä. 2) Ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista. Rakennuspaikalla ei sijaitse luonnonsuojelualueita tai metsälain 10 §:n mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Lähin luonnonsuojelualue, Susimäen eteläpuolen lehmusmäki (LTA201988) sijaitsee noin 200 metriä kiinteistöstä koilliseen. 3) Ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Rakennuspaikalla ei sijaitse rakennetun ympäristön suojelukohteita tai kiinteitä muinaisjäännöksiä. Lähin kiinteä muinaisjäännös, Patalahden kalliomaalaukset (1000001369) sijaitsee noin 280 metriä kiinteistöstä itään.

4) Ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Autokatoksen muuttaminen autotalliksi ei johda ympäristöstään poikkeavaan rakentamiseen, eikä sen voida katsoa aiheuttavan merkittäviä ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Lupaehdot:

Rakennuspaikalla oleva autokatos voidaan tämän poikkeamisluvan myötä muuttaa autotalliksi. Asemapiirroksessa esitetyn rakennusoikeuden määrä autotallin ja siihen kytketyn varaston yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 66,5 kem².

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.

Päätöksen antopäivä 30.5.2022.