

Poikkeamisluvan käsittely kiinteistölle 16-402-12-49 Kotilehto

KHALL 09.05.2022 § 125

Hakija omistaa tilan 16-402-12-49 KOTILEHTO (lainhuutotodistus 4.4.2022, lainhuuto vireillä kaupan jälkeen) Asikkalan kylässä, Vääksyn Honkaniemen alueella. Tilan pinta-ala on 1638 m². Tila on muodostunut 17.11.1952.

Kiinteistölle haetaan poikkeamista kaavan mukaisen rakennusoikeuden ja rakennusalan rajan ylittämiseen. Samalla haetaan lausuntoa tontin lohkomisesta kahteen osaan, jolloin rakennuspaikasta muodostuisi kaksi rakennuspaikkaa. 12:49 on tarkoitus lohkoa kahteen osaan (asemapiirroksen mukaisesti eteläisempään rakennuspaikkaan n. 761 m² ja muodostettavaan pohjoisempaan rakennuspaikkaan n. 853 m²).

Uudelle muodostettavalle pohjoispuoleiselle rakennuspaikalle (A=853 m²) on tarkoitus rakentaa asuinrakennus autokatoksineen ja varastoineen, tehokkuudella $e=0,25$ (rakennusoikeus tällöin 213,25 k-m²). Uudelle rakennuspaikalle muodostuisi kulkuyhteys ”kirveenvartena” olevan tieyhteyden kautta. Kyseinen tie toimii kulkuyhteytenä myös pohjoisemmalle kiinteistölle 12:47.

Hakija on perustellut hakemustaan palvelujen läheisyydellä, yhdyskuntarakenteen tiivistämisellä sekä sillä, että Asikkalan kunnanhallituksen päätöksen (20.4.2020, § 80) mukaisesti Vääksyn asemakaava-alueilla tontin vähimmäispinta-ala on 750 m².

Kyseinen jaettava rakennuspaikka hyödyntäisi näin ollen olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta, ja rakennuspaikka olisi koulujen ja harrastuspaikkojen läheisyydessä. Rakennusoikeutta tehokkuusluvulla $e=0,25$ hakija perustelee sillä, että yleisesti Vääksyn alueen asemakaavoissa rakennusoikeus on edellä mainittu $e=0,25$ voimassa olevan rakennuskaavan $e=0,20$ sijaan.

Nykyisellä kiinteistöllä 12:49 sijaitsee 135 k-m² suuruinen asuinrakennus sekä 14 k-m² suuruinen talousrakennus. Yhteenlaskettu käytetty kerrosala rakennuspaikalla on tällä hetkellä 149 k-m². Rakennuskaavan mukainen enimmäisrakennusoikeus rakennuspaikalla on 327,6 k-m² (tehokkuusluku $e=0,20$).

Kiinteistö sijaitsee Aurinkovuoren vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella (0401601).

Kiinteistöä rasittaa kulkuyhteys pohjoispuoliselle kiinteistölle 16-402-12-47.

Kaava- ja lupatilanne

Kiinteistö sijaitsee Honkaniemen rakennuskaavan ja rakennuskaavamuutoksen alueella (voimaantulo 5.12.1975). Rakennuskaavassa kiinteistö sijaitsee omakotirakennusten, enintään kahden perheen talojen korttelialueella (AO), ollen korttelin 4

rakennuspaikka 12. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,20$. Rakennuskaavassa on kiinteistöllä osoitettu rakennusala. Kerrosluku $\frac{1}{2}$ I osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun varsinaisen kerrosluvun, murtoluku roomalaisen numeron edessä ilmoittaa kellarikerroksessa sallitun, kerrosalaan laskettavan rakennusoikeuden. Rakennuspaikan etelälaitaan Honkaperäntien varteen on osoitettu korttelinosa, joka on puu- ja pensasistutuksin pidettävä puistomaisessa kunnossa.

AO, Omakotirakennusten, enintään kahden perheen talojen korttelialue

Yleisiä määräyksiä

Autopaikkoja on varattava vähintään 1 autopaikka AK-alueille, 1,5 autopaikkaa AR-alueille ja 2 autopaikkaa AO-alueille rakennettavaa asuntoa kohti, kuitenkin vähintään 1 autopaikka kerrosalan 70 m² kohti.

Rakennuspaikalle, jolle rakennetaan kaksi tai useampia asuntoja, on lasten leikkialueeksi varattava vähintään 10 m² jokaista 100 asuinkerrosneliömetriä kohti, kuitenkin vähintään 100 m².

Puistoalueelle ja istutettavalle rakennuspaikan osalle saa tehdä tarpeellisia töitä sekä puistoalueelle sinne soveltuvia rakennelmia.

Pientalojen korttelialueella tulee asuinrakennusten julkisivujen välisen kohtisuoran etäisyyden olla vähintään 20 metriä, kuitenkin vähintään 15 metriä, mikäli toisen rakennuksen kysymyksessä olevassa sivussa on ainoastaan vaate- ja kylpyhuoneiden ja muiden aputilojen ikkunoita. Naapurirakennuspaikan rajalle tai 5 metriä lähemmäksi sitä rakennettavan rakennuksen rajanpuoleiseen seinään ei saa tehdä muita aukkoja kuin ikkunoita, joiden on oltava vähintään 160 cm lattian yläpuolella.

Vääksyn osayleiskaavassa (voimaantulo 31.5.2010) kiinteistö sijaitsee pientalovaltaisella asuntoalueella (AP), jolla on alueen tiivistämisen/ehyttämistarve.

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 (vahvistunut 14.5.2019) kiinteistö sijaitsee Vääksyn taajamatoimintojen alueella (A2), Asikkalan taajama-alueella (ka1), ja Aurinkovuoren vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella (pv24).

Poikkeaminen

Alueella on voimassa asemakaava (rakennuskaava), jossa ohjeellinen rakennuspaikka on osoitettu omakotirakennusten, enintään kahden perheen talojen korttelialueeksi (AO). AO-kortteleissa rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,20$ ja rakennuspaikoille on osoitettu rakennusalat. Rakennusoikeuden ja rakennusalan ylitysten osalta on haettava MRL 171 §:n mukaista poikkeamislupaa.

Naapurien kuuleminen

Naapurikiinteistöjen omistajia on kuultu poikkeamisluvan edellyttämällä tavalla (MRL § 173/1 ja MRA § 86/1) ja heille on varattu mahdollisuus

mielipiteen esittämiseen. Kuulemisesta julkaistiin kuulutus Päijät-Häme-lehdessä 6.4.2022.

Kuullut naapurikiinteistöt ovat 16-402-12-35, 16-402-12-47, 16-402-12-48, 16-402-12-50, 16-402-12-80 ja 16-402-12-81.

Naapurikiinteistön omistajilla oli huomautettavaa hakemuksesta. Tehokkuusluvun nostoa vastustettiin koska se poikkeaa olennaisesti alueella vallitsevasta. Tulevan rakennuksen tulisi sijaita kaavan rakennusalan sisällä ja olla ympäristöönsä sopiva. Rakentamisessa tulee noudattaa voimassa olevaa kaavaa. Rakentaminen ei saa millään tavalla vaikuttaa ympäröivien tonttien maankäyttöön viemäröintien ja tekniikan osalta.

| | |
|---------------|---|
| 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. |

Poikkeamisen ehdot on esitetty päätösehdotuksen lopuksi. Hakemuksessa esiintuotujen ja valmistelun aikana esiin tulleiden seikkojen, alueen kaavallinen tilanne ja kunnan rakennusjärjestyksen sisältö huomioiden, voidaan katsoa, että haettu hanke ei kokonaisuudessaan aiheuta MRL 171 §:ssä mainittuja kielteisiä vaikutuksia.

Poikkeaminen

- 1) Ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Hanke palvelee hyvin voimassa olevan rakennuskaavan käyttötarkoitusta. Voimassa oleva kaava on kuitenkin 1970-luvulta, ja vanhoissa Vääksyn taajama-alueen kaavoissa on lähivuosina päivittämistarpeita mm. rakennusoikeuksien ja täydennysrakentamisen mahdollisuuksien osalta.

Rakennuspaikan tonttijako on ohjeellinen. Tarkoituksena on jakaa rakennuskaavan mukainen rakennuspaikka kahteen tarkoituksenmukaiseen osaan, mikä palvelee hyvin Vääksyn osayleiskaavassa esitettyä alueen eheyttämistä/tiivistämistarvetta sekä Lahden kaupunkiseudulle laaditun MAL-sopimuksen tavoitteita. Lisäksi hankkeen tiivistävä tavoite palvelee nykyisin voimassa olevia valtakunnallisia alueidenkäytön tavoitteita. Asikkalan kunnanhallitus on käsitellyt yhdyskuntarakenteen tiivistämistä Vääksyn asuintaajamassa päätöksessään 20.4.2020 § 80. Vääksyn taajamassa tonttien koot ovat monin paikoin suurehkoja, ja niiden tiivistäminen on mahdollista tiettyjen reunaehtojen täytyessä. Tiivistäminen tukee kestävä, toimivan ja taloudellisen yhdyskuntarakenteen muodostumista. Kunnanhallituksen päätöksen 20.4.2020 § 80 mukaisia reunaehtoja ovat 1) tonttien minimikoko 750 m²; 2) rakennusoikeus (tehokkuusluku) määräytyy voimassa olevan asemakaavan mukaisesti; 3) kaavoituspäällikkö hyväksyy tai hylkää kiinteistönomistajan kirjallisen hakemuksen tonttijakosopimuksesta; 4) poikkeamisluvalla kunnanhallitus voi poiketa

edellä mainituista reunaehdoista; ja 5) naapurit kuullaan tonttijakosopimuksen tekemisen yhteydessä. Poikkeamisen myöntäminen ei johda ympäristöstään täysin poikkeavaan rakentamiseen. Lähiympäristö koostuu pääosin pientaloasumisen korttelialueista. Poikkeamisen myöntäminen edistää rakennuspaikan tarkoituksenmukaista käyttöä ja hyödyntämistä osana Vääksyn taajamarakennetta. Hanke palvelee hyvin täydennysrakentamisen ja yhdyskuntarakenteen tiivistämisen tavoitteita. Poikkeamisen myöntäminen ei vaaranna elinympäristön terveellisyyttä, turvallisuutta tai viihtyisyyttä, eikä aiheuta alueen asukkaiden elinympäristön laadun merkityksellistä heikkenemistä. Rakennuspaikan rakennusoikeutta osoittavan tehokkuusluvun ($e=0,25$) voidaan katsoa olevan sopusoinnussa Vääksyn muiden AO-alueiden, mm. Laukkalan, Ylä-Laukkalan, Piekkolan, liike- ja koulukeskustan, Ämmälänhaan-Vartiovaaran sekä Häkälän alueiden kanssa. Vääksyn alueen asemakaavoja, kuten Honkaniemi I, on tarpeen lähivuosina päivittää ja ajantasaistaa vastaamaan nykytarpeita (mm. eheän ja kestäväen yhdyskuntarakenteen kysymykset) sekä nykyisin erillispientalojen (AO) korttelialueilla yleisesti sovellettuja rakennusoikeuksia. Laajemmalla tarkoituksenmukaisuusharkinnalla esitetty hanke ei aiheuta haittaa tulevalle, sisältövaatimukset täyttävän kaavan laatimiselle. Uudisasuinrakennus on liitettävä kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon. Kiinteistön rakennuspaikka on muodostunut lohkomistoimituksessa 17.11.1952. Kiinteistön pinta-ala 1638 m² on riittävä tontin jakamiseksi kahteen osaan (853 m² ja 761 m²), niin rakennusten sijoittelun kuin pihajärjestelyjenkin kannalta.

- 2) Ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Kiinteistön välittömässä läheisyydessä ei ole luonnonsuojelualueita eikä metsälain 10 §:n mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä.

Kiinteistöä ja ympäröivää aluetta voidaan luonnehtia rakennetuksi pientalojen ympäristöksi. 3

- 3) Ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.
- 4) Ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai voi muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Poikkeamisen mukaiset toimenpiteet eivät johda ympäristöstään täysin poikkeavaan rakentamiseen. Rakennuspaikka sijaitsee vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella, jolla uudisrakennukset liitetään keskitettyyn vesi- ja viemäriverkostoon.

Tämän poikkeamisluvan ehtoina on, että

- 1) Uudisasuinrakennus liitetään kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon.
- 2) Uudisrakentaminen ottaa huomioon ja säilyttää kiinteistöä rasittavan kulkuyhteyden kiinteistölle 12:47 toimintaedellytyksineen vähintään 4 metriä leveänä.
- 3) Kaavoituspäällikkö hyväksyy kiinteistönomistajan kirjallisen hakemuksen tonttijakosopimuksesta.

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) sitä varten toimitettava, ensisijaisesti sähköpostitse.

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Raatihuoneenkatu 1, 13100 Hämeenlinna
sähköposti: hameenlinna.hao(at)oikeus.fi

Kunnanhallitus lisäksi toteaa, että 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

Heikki Vahto teki Merja Palokangas-Viitasen kannattamana muutosesityksen, jossa päätösehdotuksen kohta 1 muokattaisiin virkkeen

”Poikkeamisen myöntäminen ei vaaranna elinympäristön terveellisyyttä, turvallisuutta tai viihtyisyyttä, eikä aiheuta alueen asukkaiden elinympäristön laadun merkityksellistä heikkenemistä.” jälkeen seuraavasti:

”Rakennuspaikan rakennusoikeus määräytyy voimassa olevan kaavan mukaan (e=0,20). Uudisasuinrakennus on liitettävä kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon. Kiinteistön rakennuspaikka on muodostunut lohkomistoimituksessa 17.11.1952. Kiinteistön pinta-ala 1638 m2 on riittävä tontin jakamiseksi kahteen osaan (853 m2 ja 761 m2), niin rakennusten sijoittelun kuin pihajärjestelyjenkin kannalta.”

Puheenjohtaja totesi, että on tehty kannatettu muutosesitys, joten päätös on ratkaistava äänestämällä. Puheenjohtaja esitti äänestysjärjestykseksi pohjaesitykselle JAA ja Vahdon muutosesitykselle EI. Äänestysjärjestys hyväksyttiin. Suoritettiin nimenhuutoäänestys, jossa annettiin 2 JAA-ääntä ja 5 EI-ääntä. Puheenjohtaja totesi Vahdon muutosesityksen tulleen hyväksytyksi ja päätösesityksen tulleen hyväksytyksi Vahdon esittämällä muutoksella. Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Merkittiin, että Tuomo Riihilahti poistui yhteisöjäävinä asian käsittelyn ajaksi klo 17.23-17.45 väliseksi ajaksi.

Päätöksen antopäivä 13.5.2022.

KHALL 20.11.2023 § 282
157/10.03.00/2022

Asianosainen teki 13.6.2022 kunnanhallituksen päätöksestä hallintovalituksen Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen. Valituksen johdosta Hämeenlinnan hallinto-oikeus lähetti 20.6.2022 päivätyn lausuntopyynnön Asikkalan kunnalle. Asikkalan kunnanhallitus päätti 22.8.2022 (§ 218), ettei sillä ole asiassa lausuttavaa, vaan jättää asian hallinto-oikeuden ratkaistavaksi.

Hämeenlinnan hallinto-oikeus kumosi 21.9.2023 kunnanhallituksen päätöksen ja palautti asian kunnanhallitukselle uudelleen käsiteltäväksi

siltä osin kuin kunnanhallituksen päätöksessä on kysymys poikkeamisesta asemakaavassa osoitetussa rakennusoikeudesta.

| | |
|---------------|---|
| Valmistelija | Kaavoituspäällikkö Kimmo Sutinen puh. 044 778 0270, sähköposti: etunimi.sukunimi(a)asikkala.fi |
| Esittelijä | Kunnanjohtaja Ikola-Norrbacka Rinna |
| Päätösehdotus | Kunnanhallitus päättää myöntää poikkeamisluvan ehdollisena. |

Poikkeamisen ehdot on esitetty päätösehdotuksen lopuksi. Hakemuksessa esiintuotujen ja valmistelun aikana esiin tulleiden seikkojen, alueen kaavallinen tilanne ja kunnan rakennusjärjestyksen sisältö huomioiden, voidaan katsoa, että haettu hanke ei kokonaisharkinnallisesti aiheuta MRL 171 §:ssä mainittuja kielteisiä vaikutuksia.

Poikkeaminen

- 1) Ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Hanke palvelee hyvin voimassa olevan rakennuskaavan käyttötarkoitusta. Voimassa oleva kaava on kuitenkin 1970-luvulta, ja vanhoissa Vääksyn taajama-alueen kaavoissa on lähivuosina päivittämistarpeita mm. rakennusoikeuksien ja täydennysrakentamisen mahdollisuuksien osalta.

Rakennuspaikan tonttijako on ohjeellinen. Tarkoituksena on jakaa rakennuskaavan mukainen rakennuspaikka kahteen tarkoituksenmukaiseen osaan, mikä palvelee hyvin Vääksyn osayleiskaavassa esitettyä alueen eheyttämisen-/tiivistämistarvetta sekä Lahden kaupunkiseudulle laaditun MAL-sopimuksen tavoitteita. Lisäksi hankkeen tiivistävä tavoite palvelee nykyisin voimassa olevia valtakunnallisia alueidenkäytön tavoitteita. Asikkalan kunnanhallitus on käsitellyt yhdyskuntarakenteen tiivistämistä Vääksyn asuintaajamassa päätöksessään 20.4.2020 § 80. Vääksyn taajamassa tonttien koot ovat monin paikoin suurehkoja, ja niiden tiivistäminen on mahdollista tiettyjen reunaehtoien täytyessä. Tiivistäminen tukee kestävän, toimivan ja taloudellisen yhdyskuntarakenteen muodostumista. Kunnanhallituksen päätöksen 20.4.2020 § 80 mukaisia reunaehtoja ovat 1) tonttien minimikoko 750 m²; 2) rakennusoikeus (tehokkuusluku) määräytyy voimassa olevan asemakaavan mukaisesti; 3) kaavoituspäällikkö hyväksyy tai hylkää kiinteistönomistajan kirjallisen hakemuksen tonttijakosopimuksesta; 4) poikkeamisluvalla kunnanhallitus voi poiketa edellä mainituista reunaehdoista; ja 5) naapurit kuullaan tonttijakosopimuksen tekemisen yhteydessä. Poikkeamisen myöntäminen ei johda ympäristöstään täysin poikkeavaan rakentamiseen. Lähiympäristö koostuu pääosin pientaloasumisen korttelialueista. Poikkeamisen myöntäminen edistää rakennuspaikan tarkoituksenmukaista käyttöä ja hyödyntämistä osana Vääksyn taajamarakennetta. Hanke palvelee hyvin täydennysrakentamisen ja yhdyskuntarakenteen tiivistämisen tavoitteita. Poikkeamisen myöntäminen ei vaaranna elinympäristön terveellisyyttä, turvallisuutta tai viihtyisyyttä, eikä aiheuta alueen asukkaiden elinympäristön laadun merkityksellistä heikkenemistä. Rakennuspaikan rakennusoikeutta osoittavan tehokkuusluvun (e=0,25) voidaan katsoa olevan sopusoinnussa Vääksyn muiden AO-alueiden, mm. Laukkalan, Ylä-Laukkalan, Piekkolan, liike- ja koulukeskustan, Ämmälänhaan-Vartiovaaran sekä Häkälän alueiden kanssa. Vääksyn alueen asemakaavoja, kuten Honkaniemi I, on tarpeen lähivuosina päivittää ja ajantasaisesti vastaamaan nykytarpeita (mm. eheän ja kestävän

yhdyskuntarakenteen kysymykset) sekä nykyisin erillispientalojen (AO) korttelialueilla yleisesti sovellettuja rakennusoikeuksia. Laajemmalla tarkoituksenmukaisuusharkinnalla esitetty hanke ei aiheuta haittaa tulevalle, sisältövaatimukset täyttävän kaavan laatimiselle.

Uudisasuinrakennus on liitettävä kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon. Kiinteistön rakennuspaikka on muodostunut lohkomistoimituksessa 17.11.1952. Kiinteistön pinta-ala 1638 m² on riittävä tontin jakamiseksi kahteen osaan (853 m² ja 761 m²), niin rakennusten sijoittelun kuin pihajärjestelyjenkin kannalta.

- 2) Ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Kiinteistön välittömässä läheisyydessä ei ole luonnonsuojelualueita eikä metsälain 10 §:n mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä.

Kiinteistöä ja ympäröivää aluetta voidaan luonnehtia rakennetuksi pientalojen ympäristöksi. 3

- 3) Ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

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

Poikkeamisen mukaiset toimenpiteet eivät johda ympäristöstään täysin poikkeavaan rakentamiseen. Rakennuspaikka sijaitsee vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella, jolla uudisrakennukset liitetään keskitettyyn vesi- ja viemäriverkostoon.

Tämän poikkeamisluvan ehtoina on, että

- 1) Uudisasuinrakennus liitetään kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon.
- 2) Uudisrakentaminen ottaa huomioon ja säilyttää kiinteistöä rasittavan kulkuyhteyden kiinteistölle 12:47 toimintaedellytyksineen vähintään 4 metriä leveänä.
- 3) Kaavoituspäällikkö hyväksyy kiinteistönomistajan kirjallisen hakemuksen tonttijakosopimuksesta.

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) sitä varten toimitettava, ensisijaisesti sähköpostitse.

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Raatihuoneenkatu 1, 13100 Hämeenlinna
sähköposti: hameenlinna.hao(at)oikeus.fi

Kunnanhallitus lisäksi toteaa, että 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.

Asian käsittely
kokouksessa

Keskustelun aikana Heikki Vahto teki Merja Palokangas-Viitasen kannattamana muutosesityksen.

Muutosesityksessä päätösehdotuksen kohdan 1) Poikkeaminen kohta

”Rakennuspaikan rakennusoikeutta osoittavan tehokkuusluvun (e=0,25) voidaan katsoa olevan sopusoinnussa Vääksyn muiden AO-alueiden, mm. Laukkalan, Ylä-Laukkalan, Piekkolan, liike- ja koulukeskustan, Ämmälänhaan–Vartiovaaran sekä Häkälän alueiden kanssa. Vääksyn alueen asemakaavoja, kuten Honkaniemi I, on tarpeen lähivuosina päivittää ja ajantasaistaa vastaamaan nykytarpeita (mm. eheän ja kestävä yhdyskuntarakenteen kysymykset) sekä nykyisin erillispientalojen (AO) korttelialueilla yleisesti sovellettuja rakennusoikeuksia. Laajemmalla tarkoituksenmukaisuusharkinnalla esitetty hanke ei aiheuta haittaa tulevalle, sisältövaatimukset täyttävän kaavan laatimiselle.”

korvataan seuraavalla tekstillä:

”Rakennuspaikan rakennusoikeus (e-luku) määräytyy voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Tontteja voidaan jakaa, mutta maanomistajien rakennusoikeuden lisääminen yhdenvertaisesti edellyttää kuitenkin kaavallista tarkastelua.”

Puheenjohtaja totesi, että on tehty kannatettu muutosesitys ja asia on ratkaistava äänestämällä. Äänestysjärjestykseksi hyväksyttiin JAA pohjaesitykselle ja EI Vahdon muutosesitykselle. Suoritettussa äänestyksessä annettiin 2 JAA-ääntä ja 5 EI-ääntä. Näin ollen Vahdon muutettu päätösesitys tuli päätökseksi.

Päätös

Kunnanhallitus päättää myöntää poikkeamisluvan ehdollisena. Poikkeamisen ehdot on esitetty päätösehdotuksen lopuksi. Hakemuksessa esiintuotujen ja valmistelun aikana esiin tulleiden seikkojen, alueen kaavallinen tilanne ja kunnan rakennusjärjestyksen sisältö huomioiden, voidaan katsoa, että haettu hanke ei kokonaisharkinnallisesti aiheuta MRL 171 §:ssä mainittuja kielteisiä vaikutuksia.

Poikkeaminen

1) Ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Hanke palvelee hyvin voimassa olevan rakennuskaavan käyttötarkoitusta. Voimassa oleva kaava on kuitenkin 1970-luvulta, ja vanhoissa Vääksyn taajama-alueen kaavoissa on lähivuosina päivittämistarpeita mm. rakennusoikeuksien ja täydennysrakentamisen mahdollisuuksien osalta.

Rakennuspaikan tonttijako on ohjeellinen. Tarkoituksena on jakaa rakennuskaavan mukainen rakennuspaikka kahteen tarkoituksenmukaiseen osaan, mikä palvelee hyvin Vääksyn osayleiskaavassa esitettyä alueen eheyttämisen-/tiivistämistarvetta sekä Lahden kaupunkiseudulle laaditun MAL-sopimuksen tavoitteita. Lisäksi hankkeen tiivistävä tavoite palvelee nykyisin voimassa olevia valtakunnallisia alueidenkäytön tavoitteita. Asikkalan kunnanhallitus on

käsitellyt yhdyskuntarakenteen tiivistämistä Vääksyn asuintaajamassa päätöksessään 20.4.2020 § 80. Vääksyn taajamassa tonttien koot ovat monin paikoin suurehkoja, ja niiden tiivistäminen on mahdollista tiettyjen reunaehtoien täytyessä. Tiivistäminen tukee kestävä, toimivan ja taloudellisen yhdyskuntarakenteen muodostumista. Kunnanhallituksen päätöksen 20.4.2020 § 80 mukaisia reunaehtoja ovat 1) tonttien minimikoko 750 m²; 2) rakennusoikeus (tehokkuusluku) määräytyy voimassa olevan asemakaavan mukaisesti; 3) kaavoituspäällikkö hyväksyy tai hylkää kiinteistönomistajan kirjallisen hakemuksen tonttijakosopimuksesta; 4) poikkeamisluvalla kunnanhallitus voi poiketa edellä mainituista reunaehdoista; ja 5) naapurit kuullaan tonttijakosopimuksen tekemisen yhteydessä. Poikkeamisen myöntäminen ei johda ympäristöstään täysin poikkeavaan rakentamiseen. Lähiympäristö koostuu pääosin pientaloasumisen korttelialueista. Poikkeamisen myöntäminen edistää rakennuspaikan tarkoituksenmukaista käyttöä ja hyödyntämistä osana Vääksyn taajamarakennetta. Hanke palvelee hyvin täydennysrakentamisen ja yhdyskuntarakenteen tiivistämisen tavoitteita. Poikkeamisen myöntäminen ei vaaranna elinympäristön terveellisyyttä, turvallisuutta tai viihtyisyyttä, eikä aiheuta alueen asukkaiden elinympäristön laadun merkityksellistä heikkenemistä. Rakennuspaikan rakennusoikeus (e-luku) määräytyy voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Tontteja voidaan jakaa, mutta maanomistajien rakennusoikeuden lisääminen yhdenvertaisesti edellyttää kuitenkin kaavallista tarkastelua. Uudisasuinrakennus on liitettävä kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon. Kiinteistön rakennuspaikka on muodostunut lohkomistoimituksessa 17.11.1952. Kiinteistön pinta-ala 1638 m² on riittävä tontin jakamiseksi kahteen osaan (853 m² ja 761 m²), niin rakennusten sijoittelun kuin pihajärjestelyjenkin kannalta.

2) Ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Kiinteistön välittömässä läheisyydessä ei ole luonnonsuojelualueita eikä metsälain 10 §:n mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä.

Kiinteistöä ja ympäröivää aluetta voidaan luonnehtia rakennetuksi pientalojen ympäristöksi.

3) Ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

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

Poikkeamisen mukaiset toimenpiteet eivät johda ympäristöstään täysin poikkeavaan rakentamiseen. Rakennuspaikka sijaitsee vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella, jolla uudisrakennukset liitetään keskitettyyn vesi- ja viemäriverkostoon.

Tämän poikkeamisluvan ehtoina on, että

1) Uudisasuinrakennus liitetään kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon.

2) Uudisrakentaminen ottaa huomioon ja säilyttää kiinteistöä rasittavan kulkuyhteyden kiinteistölle 12:47 toimintaedellytyksineen vähintään 4 metriä leveänä.

3) Kaavoituspäällikkö hyväksyy kiinteistönomistajan kirjallisen hakemuksen tonttijakosopimuksesta.

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) sitä varten toimitettava, ensisijaisesti sähköpostitse.

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Raatihuoneenkatu 1, 13100 Hämeenlinna
sähköposti: hameenlinna.hao(at)oikeus.fi

Kunnanhallitus lisäksi toteaa, että 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.

Päätöksen antopäivä on 27.11.2023.