

Poikkeamisluvan käsittely 16-419-9-106 KOIVUMÄKI, Liivantie 120

KHALL 25.11.2024

439/10.03.00/2024

Hakemus

Hakija omistaa Asikkalan kunnassa, Urajärven kylässä Liivantiellä kiinteistön 16-419-9-106 KOIVUMÄKI (Lainhuutotodistus 5.11.2024). Kiinteistö on pinta-alaltaan 2 880 m² ja se on muodostunut 15.5.2008. Kiinteistöllä ei ole omaa rantaa. Kiinteistölle johtaa tieyhteys, Liivantie.

Kiinteistöllä sijaitsee hakijan ilmoituksen mukaan 64 m² vapaa-ajan asuinrakennus, ja 12 m² saunarakennus.

Hakija hakee käyttötarkoituksen muutosta vapaa-ajan asuinrakennuksesta vakituiseksi asuinrakennukseksi. Käyttötarkoituksen muutos ei vaadi rakennustoimenpiteitä, vaan hakijan mukaan rakennus täyttää jo nyt vakituisen asumisen normit. Talousveden saanti on kunnossa ja jätevesien käsittely on hoidettu asianmukaisesti.

Kaavatilanne

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 kiinteistö sijaitsee ns. valkoisella alueella eli tavanomaisella maaseutumaisella haja-asutusalueella. Alueella ei ole rakentamista ohjaavaa yleiskaavaa. Alueelle ollaan laatimassa rantaosalyleiskaavaa, ja kaavaehdotus oli nähtävillä 16.9.-18.10.2024. Kaavaehdotuksessa kiinteistö on merkitty loma-asuntojen rakennuspaikaksi, joka kuluttaa puolikkaan rantarakennusoikeutta. Kiinteistö sijaitsee n. 130 metrin päässä rannasta, mutta sen on katsottu sijaitsevan rantavyöhykkeellä. Kiinteistön ja rannan välissä kulkee Liivantie.

Poikkeaminen

Kiinteistö sijaitsee rantavyöhykkeellä, joten hankkeelle on haettava MRL 171 §:n mukaista poikkeamislupaa. Käyttötarkoitus on tarkoitus muuttaa vapaa-ajan asunnosta vakituiseksi asuinrakennukseksi.

Rakennusjärjestys

Kunnanvaltuuston 10.10.2011 hyväksymän ja 1.1.2012 voimaan tulleen Asikkalan rakennusjärjestyksen mukaan rakennuspaikan koosta ja kerrosaloista on määrätty seuraavaa:

Rakennuspaikan on oltava sijainniltaan, muodoltaan, maasto-olosuhteiltaan ja maaperältään tarkoitukseen sovelias sekä pinta-alaltaan rakentamiseen riittävä. Yleisen vesi- ja viemäriverkon ulkopuolella sijaitsevan asuin- ja lomakäyttöön tarkoitetun rakennuspaikan on oltava riittävä vedenhankintaan ja jätevesien käsittelyyn sekä tarvittavalle rakennusmäärälle pihajärjestelyineen. Rakennuspaikan on oltava pinta-alaltaan vähintään 2000 m².

Rakennuspaikalla on oltava tieoikeus ja yleisen tieverkon vaikutusalueella uusille tieliittymille ja liittymien käytön muutoksille on haettava ELY-keskuksen lupa.

Rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enimmillään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta. Asuin- ja lomarakennuksen rakennuspaikalle saadaan rakentaa yksi enintään kaksikerroksinen rakennus johon saadaan sijoittaa yksi asunto. Erityisestä syystä voidaan sallia yhden kaksiasuntoisen rakennuksen rakentaminen. Rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa sen käyttörarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia.

Naapurien kuuleminen

Naapurikiinteistöjen omistajia on kuultu poikkeamisluvan edellyttämällä tavalla (MRL 173 § ja MRA 86 §) Kuullut kiinteistöt ovat:

- 16-419-9-42
- 16-419-9-93

Naapurikiinteistöjen omistajilla ei ollut poikkeamislupaan huomautettavaa.

Valmistelija

Kaavoituspäällikkö Kimmo Sutinen
p.044 7780270, etunimi.sukunimi@asikkala.fi

Esittelijä

Kunnanjohtaja Ikola-Norrbacka Rinna

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää myöntää poikkeamisluvan ehdollisena.

Hakemuksessa esiin tuotujen seikkojen ja alueen kaavatilanne huomioiden voidaan katsoa, että hanke ei aiheuta MRL 171 §:ssä mainittuja kielteisiä vaikutuksia.

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

Olemassa olevalla rakennuspaikalla on tarkoitus muuttaa olemassa olevan rakennuksen käyttötarkoitus vapaa-ajan asunnosta vakituiseksi asuinrakennukseksi.

Ottaen huomioon hakemuksessa esitetyt syyt ja perustelut, rakennuspaikan koko ja hankkeen laatu, voidaan poikkeamisen myöntäminen katsoa kohtuulliseksi. Hanke ei toteutuessaan ole vastoin maanomistajien yhdenvertaista kohtelua, sillä vastaava poikkeaminen olisi mahdollista myöntää myös muille vastaavassa asemassa oleville maanomistajille edellytysten täytyessä.

- 2) Ei vaikeuta luonnosuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Hakemuksen mukaisella käyttötarkoituksen muutoksella ei ole vaikutusta luonnosuojeluun. Lähin luonnosuojelualue, Rutalahden lehmuslehto LTA300005 sijaitsee noin 900 m päässä kaakossa.

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

Rakennuspaikalla tai sen lähiympäristössä ei ole lailla rakennusperinnön suojelemisesta suojeltuja kohteita tai rakennusperintörekisterin suojeltuja rakennuksia.

Lähin kiinteä muinaisjäännös on kiinteistön edustalla Rutalahden rannalla n. 100 m päässä Kärsävuoren historiallinen hiilimiilu 1000030493.

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

Rakennuspaikan etäisyys kuntakeskuksen palveluihin on 12 km ja lähimpään kauppaan 8 km, mitä voidaan pitää kohtuullisena.

Olemassa olevan rakennuspaikan kehittäminen hakemuksessa esitetyllä tavalla ei johda vaikutuksiltaan merkittävään eikä ympäristöstään poikkeavaan rakentamiseen.

Lupaehdot

- Asuinrakennus todetaan rakennuslupavaiheessa teknisiltä lähtökohdiltaan vakituiseen asumiseen soveltuvaksi (Suomen rakentamismääräyskokoelma) ja kiinteistön talousveden hankinta sekä jätevesijärjestelmä todetaan asianmukaisiksi ja ympäristönsuojelumääräykset täytäväiksi.

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 päätös (tämä pöytäkirjan ote muutoksenhakuohjeineen) on sitä varten toimitettava, ensisijaisesti sähköpostitse.

Hämeenlinnan hallinto-oikeus:
Raatihuoneenkatu 1, 13100 HÄMEENLINNA
sähköposti: hameenlinna.hao@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 23.10.2023 § 257 mukaisesti.

Päätös