

Poikkeamispäätös, asuinrakennus ja autokatos/varasto

Kunnanhallitus 17.02.2025 § 44
123/10.03.00.02/2025

Päätösehdotus Kunnanhallitus myöntää poikkeamisen suunnittelutarpeesta kaavattomalla ranta-alueella asuinrakennuksen ja autokatos/varaston toteuttamiseen sekä poikkeamisen rakennusjärjestyksessä rakennuspaikalle määrätystä rakennusoikeudesta. Päätös on voimassa kaksi vuotta päätöksen lainvoimaisuudesta lukien, jonka aikana rakentamislupaa on haettava.

Rakentamisluvassa on otettava huomioon Keski-Suomen ELY-keskuksen antama lausunto.

Perustelu: Ottaen huomioon suunnitellun rakentamishankkeen luonne suhteessa alueen aikaisempaan rakentamiseen ja rakennusjärjestyksen sisältöön sekä hankkeen arvioitavissa olevat vaikutukset, ei hanke aiheuta maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:ssä mainittuja kielteisiä vaikutuksia:

- Ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle: Uudisrakennus korvaa nykyisen asuinrakennuksen sijoittuen samalle rakennuspaikalle ja rakennusalueelle. Olemassa olevan rakennuspaikan korvaamisesta johtuen hanke ei vaikuta ranta-alueen emätilan rakennuspaikkojen määrään lisäävästi. Autokatos/varasto sijoittuu riittävän etäälle (yli 20 m) yhdystien 16754 (Valkolantie) keskilinjasta, jolloin hankkeella ei ole vaikutusta esim. liikennealueen kunnossapitoon tai parantamiseen.
- 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: Hankealueella ei tiedetä olevan muinaisjäännöksiä eikä alueella ole suojeltavaa rakennuskantaa.
- Ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia: Uudisrakennus korvaa nykyisen asuinrakennuksen. Kiinteistö on liitetty keskistettyyn vesi- ja viemäriverkkoon. Määrätyn rakennusoikeuden ylitys ei ole merkittävä (n. 40 m²) huomoiden uudisrakentamisen sijoittuminen ja rakennuspaikan etäisyys rantaviivasta.

Rakennushankkeelle on esitetty rakentamislaisissa 57 §:ssä poikkeamiselle säädetyt oikeudelliset edellytykset ja erityinen syy kokonaisuutensa perustuen. Rakennushanke sijoittuu olemassa olevaan pihapiiriin korvaten vanhaa rakennuskantaa uudella.

Koska lupahakemus on jätetty 8.11.2024, sovelletaan sen ratkaisemisessa maankäyttö- ja rakennuslain sekä -asetuksen säädöksiä: MRL 42§, MRL 171§, MRL 173§, MRL 174§, MRL 145§, MRA 86§, hallintosääntö 22§

Päätös Kunnanjohtajan esitys hyväksyttiin.

Selostus

Rakennuspaikka

Kiinteistöt: 410-410-1-210 Kanta-Ketola

Pinta-alat: 2012 m² (ktj)

Osoite: Valkolantie, Laukaan as

Kaavat, ympäristöarvot, vesihuolto ja muut päätökset

Kiinteistön alueella ei ole voimassa yleis- eikä asemakaavaa. Alueen rakentamista ohjaa voimassa oleva rakennusjärjestys.

Kiinteistö sijaitsee vahvistetulla vesi- ja viemärlaitoksen toiminta-alueella. Alueelta ei ole tiedossa erityisiä luontoarvoja (viranomaisporttaali laji.fi).

Kiinteistöllä on tähän mennessä käytettyä rakennusoikeutta n. 135 k-m².

- asuinrakennus (lupanro 2-1950), 118 m² (RAHU); rakennus puretaan hankkeen toteuttamisen yhteydessä
- aitta (ei lupanro) noin 6 m² (mitattu kartalta)
- aitta (ei lupanro), noin 11 m² (mitattu kartalta)

Rakennushankkeen tiedot

- asuinrakennus, 166 m², joka korvaa olemassa olevan asuinrakennuksen (118 m²)
- autokatos- ja varasto, 18 m²

Hankkeen toteutuessa kiinteistöllä on käytetty rakennusoikeutta yhteensä 201m².

Naapureiden kuuleminen

Naapurit on kuultu eikä heillä ole huomautettavaa hankkeeseen. Keski-Suomen ELY-keskus on antanut hankkeesta lausunnon.

Rakentamisrajoitus, josta poikkeamista haetaan

Hanke poikkeaa MRL §72 suunnittelutarpeesta ranta-alueella, jolloin ei ole voimassa asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena.

Lisäksi hanke poikkeaa rakennusjärjestyksessä määrätystä rakennuspaikan rakennusoikeudesta. Rakennuspaikan rakennusten kokonaiskerrosala on enintään 8 % rakennuspaikan pinta-alasta. Hanke edellyttää MRL § 171 mukaista poikkeamista.

Hakijan hakemuksessa esitetyt perustelut sekä arvio hankkeen keskeisistä vaikutuksista

Tontille halutaan rakentaa 1,5 kerroksinen okt, asumisala n. 140 m² (pohja.ala n 120 m²) sekä varasto/autokatos n. 50m²

Tontilta puretaan vanha asuintalo, joka myös on 1,5 kerroksinen, pohja-alaltaan n. 75m². Tieyhteys säilyy/on yhteinen Valkolantie 6 kanssa. Vesi- ja viemäri liittymät kunnan verkostoon, jotka kulkevat tontin rajalla. Tontin katselmus toimitettu v. 2017

Esittelijä

Kunnanjohtaja Linda Leinonen

Valmistelija

Valmistelija: kaavoitusjohtaja Mari Holmstedt, puh. 040 031 7759

