

Poikkeamispäätös, asuinrakennuksen laajentaminen

Kunnanhallitus 15.12.2025
680/10.03.00.02/2025

Päätösehdotus

Kunnanhallitus myöntää poikkeamisen rantayleiskaavassa osoitetusta rakennuspaikan enimmäisrakennusoikeudesta hakemuksen mukaisesti. Päätös on voimassa kaksi vuotta päätöksen lainvoimaisuudesta lukien, jonka aikana rakentamislupaa on haettava.

Perustelu: Ottaen huomioon suunnitellun rakentamishankkeen luonne suhteessa alueella voimassa olevan rantaosayleiskaavan sisältöön ja määräyksiin sekä hankkeen arvioitavissa olevat vaikutukset, ei hanke aiheuta rakentamislain 57 §:ssä mainittuja kielteisiä vaikutuksia:

- Ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle: Kiinteistön käyttötarkoitus on muutettu poikkeamislupamenettelyllä vakituiseen asumiseen. Tämän johdosta rakennuspaikan rakennusoikeutta voidaan tarkastella yleiskaavassa AP-alueille määrätyn kerrosalan mukaan, joka saa olla enintään 10% rakennuspaikan pinta-alasta.
- Ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista: Rakennuspaikalta ei ole tehty havaintoja luonnonsuojelun kannalta merkittävistä kohteista.
- Ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista: Kiinteistön alueella ei tiedetä olevan muinaisjäännöksiä eikä alueella ole suojeltavaa rakennuskantaa.
- Ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheutta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia: Hanke on voimassa olevan yleiskaavaratkaisun mukainen. Hanke ei ole merkittävää rakentamista eikä aiheuta ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Rakennushankkeelle on esitetty rakentamislain 57 §:ssä poikkeamiselle säädetyt oikeudelliset edellytykset ja erityinen syy kokonaisharkintaan perustuen.

Sovelletut säännökset: RakL 57§, RakL 64§, RakL 79§, RakL 185§, RakL 187§, MRA 86§, hallintosääntö 22§

Päätös

Selostus

Rakennuspaikka

Kiinteistö: 410-401-6-121 Ilkanranta

Pinta-ala: rakennuspaikan pinta-ala noin 0,53 ha (koko kiinteistö 1,3 ha, ktj)

Osoite: Suvirannantie, Kuusa

Kaavat, ympäristöarvot, aiemmat päätökset ja vesihuolto

Kiinteistö sijaitsee Kanavareitin rantaosayleiskaava-alueella, osa-alue II Vatianjärvi. Kaava on vahvistettu lääninhallituksen päätöksellä 13.3.1997. Yleiskaavassa kiinteistön alue mihin rakennukset sijoittuu on loma-asuntoaluetta (RA). Rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 3000 m² ja rantaviivan pituuden vähintään 50 m. RA -alueella kerrosalan yhteenlaskettu määrä saa olla enintään 170 k-m². Muilta osin noudatetaan Laukaan kunnan rakennusjärjestyksen määräyksiä. Erillisen saunarakennuksen pinta-ala saa olla enintään 25 m². Saunarakennuksen etäisyyden rantaviivasta tulee olla vähintään 15 m ja muiden rakennusten vähintään 30 m. Kiinteistön pohjoisosa on osoitettu

maa- ja metsätalousvaltaisena alueena (M), jolta maanomistajien muu kuin maatilatalouteen kuuluva rakennusoikeus on siirretty RA-, AP- tai M-1 -alueelle.

Rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan kiinteistöllä on tähän mennessä käytetty rakennusoikeutta 244 k-m² (valmistuneet rakennukset):

- asuinrakennus, kerrosala 120 m² (lupanro. 2000-206, 2001-50, pysyvä rakennustunnus 103403466N), lisäksi lupakuvien perusteella rakennuksen yläkerran tilat käyttävät 43 m² rakennusoikeutta.
- talousrakennus, kerrosala 115 m² (lupanro. 2001-51, 2004-266, pysyvä rakennustunnus 103403467P)
- toimenpidelupa huvimaja, kerrosala 9m² (lupanro. 2005-126, pysyvä rakennustunnus 103403468R)

Näiden lisäksi asemapiirroksessa

- hevostalli 26 m²
- aitta 10m²
- ulkorakennus 8,4 m²
- kanala 11m²

Selvitysten perusteella kiinteistöllä käytetty rakennusoikeutta 353,4 m².

Kaavoitus- ja rakennuslautakunta on myöntänyt kiinteistölle poikkeamisluvat 17.01.2001 §14 vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamiseksi vakituiseen asumiseen sekä 22.09.2004 §203 talousrakennuksen laajennukselle.

Lupalautakunta on myöntänyt kiinteistölle poikkeamisluvan 20.2.2019 § 18 kahdelle talousrakennukselle (yht. 90m²), saunalle (25m²) ja laiturille (20m²)

Rakennuspaikalle ei sijoitu erityisiä ympäristöarvoja (laji.fi viranomaisporttaali). Rakennuspaikka ei sijaitse vahvistetulla vesihuollon toiminta-alueella.

Rakennushankkeen tiedot

- 163m² suuruisen asuinrakennuksen laajennus 66 m²:llä.

Hankkeen toteutuksessa kiinteistöllä on käytetty rakennusoikeutta 419,4 m².

Naapureiden kuuleminen

Naapurit on kuultu eikä heillä ole huomautettavaa hankkeeseen.

Rakentamisrajoitus, josta poikkeamista haetaan

Hanke poikkeaa oikeusvaikutteisessa rantayleiskaavassa kiinteistölle osoitetusta rakennuspaikalle sallitusta enimmäisrakennusoikeudesta. Hanke edellyttää RakL §57 mukaista poikkeamispäätöstä.

Hakijan hakemuksessa esittämät tiedot

Laajennetaan asuinrakennusta 48,5m² ja muutetaan 14,3m² terassi eristetyksi (lähtötiedoissa on suurempi luku, että saadaan lopulliset neliöt oikeiksi tänne järjestelmään).

Rakennuspaikka on kaavassa loma-asunnon rakennuspaikka ja rakennusoikeutta 170m². Haetaan lupaa laajennukselle ja rakennusoikeuden ylittämislle.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Linda Leinonen

Valmistelija

kaavoitusjohtaja Mari Holmstedt p. 0400 317 759