

## Poikkeamisluvan käsittely 16-402-12-84 MÄNTYNORO, Köykäsentie 131

KHALL 11.11.2024 § 256  
189/10.03.00/2024

### Hakemus

Hakija omistaa Asikkalan kunnassa Asikkalan kylässä Päijänteen rantavyöhykkeellä Lortinpohjan lähetyvillä kiinteistön 16-402-12-84 MÄNTYNORO (lainhuutodistus 29.10.2024). Kiinteistö on pinta-alaltaan 2000 m<sup>2</sup> ja se on muodostunut 4.11.1976. Kiinteistöllä ei ole omaa rantaa. Kiinteistölle johtaa tieyhteys, Köykäsentie.

Kiinteistöllä sijaitsee kunnan rekisterin mukaan kerrosaltaan 110 m<sup>2</sup> vapaa-ajan asuinrakennus ja n. 28 m<sup>2</sup> talousrakennus.

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

### Kaavatilanne

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 kiinteistö sijaitsee ns. valkoisella alueella eli tavanomaisella maaseutumaisella haja-asutusalueella.

Kiinteistö sijaitsee Päijänteen rantaosayleiskaavan alueella (Vahvistettu 6.9.2002). Osayleiskaavassa rakennuspaikka on merkitty loma-asuntojen alueeksi RA. Kiinteistölle on merkitty yksi rakennuspaikka.

RA, Loma-asuntojen alue

Alue on tarkoitettu loma-asuntojen alueeksi, jossa rakennuspaikoilla ei ole yhteyttä rantaan. Tila, jolle rakennuspaikka on osoitettu kaavassa ympyrällä (o) alueen rakennusoikeus määräytyy rakennusjärjestyksen mukaan. Alueelle osoitettua rakennusoikeutta ei lueta mukaan mitoittavaan rantarakennusoikeuteen.

### Poikkeaminen

Poikkeaminen voimassa olevasta oikeusvaikutteisesta rantaosayleiskaavasta jossa rakennuspaikka on merkitty loma-asuntojen alueeksi, rakennuspaikan muuttaminen vakituiseksi asuinrakennuspaikaksi edellyttää MRL 171 §:n mukaista poikkeamislupaa.

### 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 m<sup>2</sup>.*

*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 käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia. Muulle kuin asutokäyttöön tarkoitetuille rakennuspaikalle saa rakentaa sen käyttötarkoitukseen liittyviä rakennuksia. Yli 5 ha:n suuruiselle maatilalle saa rakentaa talouskeskuksen yhteyteen tarpeellisia asuin- ja talousrakennuksia.*

#### Naapurien kuuleminen

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

- 16-402-9-38 (hakijan omistama)
- 16-402-12-99

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 esiintuotujen 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 loma-asunnosta vakituisesti asuinrakennukseksi.

Ottaen huomioon hakemuksessa esitetyt syyt ja perustelut, rakennuspaikan koko ja hankkeen laatu, voidaan poikkeamisen myöntäminen katsoa kohtuulliseksi.

Jokainen poikkeamispäätös on yksittäistapaus, joka ratkaistaan sitä koskevien tosiasioiden sekä esitettyjen perustelujen ja syiden pohjalta. Hanke ei toteutuessaan ole vastoin maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimusta, 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 Natura 2000, Pitkäkallion metsä FI0301009 sijaitsee kiinteistöstä noin 2 kilometriä koilliseen.

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

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

Lähin kiinteä muinaisjäänös on Ristikallio 1000037854 n. 700 m kiinteistöstä etelään.

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

Rakennuspaikan etäisyys kuntakeskuksen palveluihin on 25 km ja lähimpään kauppaan 9 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 täyttäväiksi.

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

Ehdotus hyväksyttiin.

Päätöksen antopäivä on 15.11.2024.