

Poikkeamisluvan käsittely 16-424-9-1 TUULIKALLIO, Röhniöntie 235

KHALL 18.08.2025 § 206
292/10.03.00/2025

Hakemus

Hakija omistaa Asikkalan kunnassa, Vähä-Äiniön kylässä sijaitsevan kiinteistön 16-424-9-1 TUULIKALLIO (lainhuutotodistus 4.8.2025). Kiinteistö on pinta-alaltaan 0,7960 ha ja se on muodostunut 30.3.2000. Päijänteen rantaosayleiskaavassa kiinteistö sijaitsee rantavyöhykkeellä maa- ja metsätalousalueella M.

Kiinteistöllä sijaitsee 105 m² ympärivuotinen vapaa-ajan rakennus sekä 21 m² talousrakennus ja 18 m² varistorakennus.

Tavoitteena on muuttaa vapaa-ajan rakennus vakituisesti asuinrakennukseksi.

Rakennus on jo nyt ympärivuotisessa käytössä, ja käyttötarkoituksen muuttaminen vakituisesti asuinrakennukseksi kuvaa paremmin rakennuksen käyttöä.

Kaavatilanne

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 (lainvoima 14.5.2019) kiinteistö sijaitsee kulttuurihistorian tai maiseman kannalta maakunnallisesti arvokkaalla alueella.

Kiinteistö sijaitsee Päijänteen rantaosayleiskaavan rantavyöhykkeellä maa- ja metsätalousvaltaisella alueella M.

Poikkeaminen

Koska kiinteistö sijaitsee rantavyöhykkeellä, on hankkeelle haettava rakentamislain 57 § mukaista poikkeamislupaa. Käyttötarkoitus on tarkoitus muuttaa vapaa-ajan asunnosta vakituisesti asuinrakennukseksi.

Rakennusjärjestys

Kunnanvaltuuston 14.4.2025 hyväksymän ja 22.4.2025 voimaan tulleen Asikkalan rakennusjärjestyksen mukaan mm. rakennuspaikan koosta ja kerrosaloista on todettu seuraavaa:

"12.3 Rakennuspaikkaa koskevat määräykset

Uuden rakennuspaikan vähimmäispinta-ala asemakaava-alueiden ulkopuolella ja yleiskaava-alueilla, joissa ei ole rakennuspaikan kokoa koskevaa määräystä:

- 1) Uuden rakennuspaikan vähimmäispinta-ala on 1000 m², pois lukien rantarakennuspaikat, joiden pinta-ala on oltava vähintään 2000 m².
- 2) Rantaviivan (rantaan tukeutuvien rajapyykkien välinen) vähimmäispituus on 40 metriä.
- 3) Rakennuspaikalle saa rakentaa ranta-alueella enintään 6 % rakennuspaikan pinta-alasta ja muualle 10 %, ellei kaavassa ole määrätty muuta.

13.3 Rakentaminen ranta-alueella

Rantarakennuspaikalle on sallittua rakentaa yksi (1) enintään yksiasuntainen asuinrakennus (vakituinen- tai vapaa-ajanrakennus) talousrakennuksineen.

Asuinrakennuksen suurin sallittu kerrosluku on 1 ½ kerrosta.

Lupaa edellyttävien talousrakennusten tulee olla yksikerroksisia, sopusuhtaisia ja päärakennukseen nähden alisteisia.

Rakennusoikeuden enimmäismäärä jakautuu seuraavasti:

- asuinrakennus (1 kpl) 250 k-m²
- erillisiä saunarakennuksia 35 k-m²/rakennus
- venevaja (1 kpl) 40 k-m²

Rantamaiseman luonnonmukaisuus (rakennuksista vapaa vyöhyke) tulee säilyttää 20 metrin etäisyydellä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Pohjapinta-alaltaan yli 150 m² rakennus tulee sijoittaa vähintään 50 metrin päähän rantaviivasta, ellei maasto-olosuhteista muuta johdu. Venevaja voi olla rannan tuntumassa (Vesilaki 587/2011 2 luku 5 §)."

Naapurien kuuleminen

Naapurikiinteistöjen omistajia on kuultu poikkeamislupan edellyttämällä tavalla (Rakl 64 § MRA 86 §) Naapurikiinteistöjen omistajilla ei ollut poikkeamislupaan huomautettavaa. Kuullut kiinteistöt ovat:

- 16-424-6-52
- 16-424-5-123
- 16-424-5-120
- 16-424-5-126
- 16-424-5-114

Valmistelija

Kaavoituspäällikkö Kimmo Sutinen
p.044 778 0270, etunimi.sukunimi@asikkala.fi

Esittelijä

Kunnanjohtaja Ikola-Norrbacka Rinna

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää myöntää poikkeamislupan ehdollisena

Hakemuksessa esiintuotujen seikkojen, rakennuspaikan olosuhteet, ympäristölliset edellytykset ja alueen kaavallinen tilanne huomioiden voidaan katsoa että hanke ei aiheuta RakL 57 § mainittuja kielteisiä vaikutuksia.

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

Kiinteistö on muodostunut 2000 ja sille on muodostunut olemassa oleva ympärivuotisen vapaa-ajan asumisen rakennuspaikka.

Poikkeamisluvan mukainen rakennuspaikan kehittäminen muuttamalla ympärivuotinen vapaa-ajan rakennus vakituiseksi asuinrakennukseksi ei johda uuden rakennuspaikan syntymiseen. Käyttötarkoituksen muutoksella ei ole vaikutusta maisemaan.

Kiinteistölle johtaa ympärivuotinen tieyhteys, joka mahdollistaa pelastuajoneuvojen kulun sekä jätehuollon. Rakennus tukeutuu olemassa olevaan kylämäiseen asutukseen, ja noin 300 m päässä on vakituista asumista. Etäisyydet kuntakeskuksen palveluihin ovat kohtuulliset ja vastaava poikkeaminen olisi mahdollista myöntää myös muille vastaavassa asemassa oleville maanomistajille. Poikkeamisen myöntäminen ei aiheuta ns. taaja-asutuksen muodostumista eikä aiheuta hakijan tai naapurikiinteistöjen elinympäristön laadin merkityksellistä heikkenemistä. Poikkeamisen myöntäminen ei hajauta merkittävästi yhdyskuntarakennetta, ja tukee Asikkalan kunnan tasapainoisen aluerakenteen muodostumista.

Vakituiseksi muutettava 105 m² rakennus sijaitsee noin 165 metrin päässä rannasta.

- 2) Ei vaikuta luonnosuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Hakemuksen mukaisella käyttötarkoituksen muutoksella ei ole vaikutusta luonnosuojelullisiin tekijöihin. Lähin suojeltu alue, Päijänteen kansallispuisto sijaitsee noin 1.5 km päässä koillisessa.

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

Ritavuoren 1000050252 muu kulttuuriperintökohde (tien keskilinja, tien pohja) sijaitsee noin 1.5 km päässä koillisessa.

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

Olemassa olevan rakennuspaikan kehittäminen hakemukasessa esitetyllä tavalla ei johda vaikutuksiltaan merkittävään eikä ympäristöstään poikkeavaan rakentamiseen. Rakennukset ovat jo olemassa, ja uudisrakentamista ei käyttötarkoituksen muutoksessa tule.

Lupaehdot:

- Hankkeeseen liittyvät jätevesien käsittelyn selvitykset ja suunnitelmat on tarkastettava rakentamislupavaiheessa, ja todettava asianmukaisiksi ja kunnan ympäristönsuojelumääräykset täyttäviksi.
- Talousveden saanti tulee olla kunnossa,

Tämä poikkeamislupa on voimassa kaksi vuotta siitä päivästä laskien, kun se on saavuttanut lainvoiman. Poikkeamisluvan kohteelle on haettava rakentamislupa tässä ajassa.

Ennen rakennustoimenpiteisiin ryhtymistä on säädetyssä järjestyksessä haettava rakentamislupa ja saatava todistus poikkeamispäätöksen lainvoimaisuudesta.

Poikkeamispäätökseen merkittävän lainvoimaisuustodistuksen hakija saa 7+30 päivän kuluttua päätöksen julkisesta kuulutuksesta 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.