

Poikkeamisluvan käsittely 16-418-2-85 MÄNNISTÖ Särkijärventie 525

KHALL 09.02.2026 § 25
544/10.03.00/2025

Hakemus

Hakija omistaa Asikkalan kunnassa, Särkijärven kylässä sijaitsevan kiinteistön 16-418-2-85 MÄNNISTÖ (lainhuutotodistus 23.10.2025). Kiinteistö on pinta-alaltaan 0.5909 ha, ja se on muodostunut 6.8.2019. Päijänteen rantaosayleiskaavassa kiinteistö sijaitsee rantavyöhykkeellä ja sillä on merkitty vapaa-ajan asunnon rakennuspaikka RA.

Kiinteistöllä sijaitsee 133,3 m² ympärivuotinen vapaa-ajan rakennus, 69,3 m² autotalli, 22,9 m² venevaja ja 24,2 m² rantasauna. Yhteensä rakennusoikeutta on käytetty 249,7 m².

Tavoitteena on muuttaa vapaa-ajan rakennus vakituiseksi asuinrakennukseksi.

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

Kaavatilanne

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 (lainvoima 14.5.2019) kiinteistö sijaitsee kulttuurihistorian tai maiseman kannalta maakunnallisesti arvokkaalla alueella. Kiinteistöllä on Päijänteen rantaosayleiskaavassa vapaa-ajan asunnon rakennuspaikka RA, ja 250 m² rakennusoikeutta.

Poikkeaminen

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

Vapaa-ajan asuinrakennuksen etäisyys rannasta on 30 m, mutta vakituisen asuinrakennuksen etäisyys pitäisi olla 50 m.

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 yksiasuntoinen 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:

- 16-402-10-26
- 16-418-2-19
- 16-418-2-72

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 2019 ja sillä on 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 100 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 laadun merkityksellistä heikkenemistä. Poikkeamisen myöntäminen ei hajauta merkittävästi yhdyskuntarakennetta, ja tukee Asikkalan kunnan tasapainoisen aluerakenteen muodostumista.

Vakituiseksi muutettava 133,3 m² rakennus sijaitsee noin 30 m päässä rannasta.

2) Ei vaikeuta luonnosuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Hakemuksen mukaisella käyttötarkoituksen muutoksella ei ole vaikutusta luonnosuojelullisiin tekijöihin. Lähin suojeltu alue Natura 2000 FI0301011 Kalkkistenkoski sijaitsee noin 2.6 km pohjoiseen.

Rakennuspaikka sijaitsee vedenhankintakäyttöön soveltuvalla 2.luokan pohjavesialueella, mutta jätevesien käsittely on hoidetta asianmukaisesti.

3) Ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Lähin muinaismuisto Lampaanharjun asuinpaikka 1000042575 sijaitsee noin 750 m päässä pohjoisessa. Kulttuuriperintökohteita ei ole 3 km säteellä rakennuspaikasta.

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

Olemassa olevan rakennuspaikan kehittäminen hakemuksessa 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 täytäväiksi.
- 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.

Asian käsittely kokouksessa

Päätösehdotukseen tehtiin seuraava tekninen korjaus:

Päätösehdotuksen toiseksi viimeisessä virkkeessä korjattiin kohta *"Hämeen ELY-keskukselle"* muotoon *"Lupa- ja valvontavirastolle"*.

Päätös

Kunnanhallitus päättää myöntää poikkeamisluvan 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 2019 ja sillä on 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 100 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 laadun merkityksellistä heikkenemistä. Poikkeamisen myöntäminen ei hajauta merkittävästi yhdyskuntarakennetta, ja tukee Asikkalan kunnan tasapainoisen aluerakenteen muodostumista.

Vakituisesti muutettava 133,3 m² rakennus sijaitsee noin 30 m päässä rannasta.

2) Ei vaikeuta luonnosuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Hakemuksen mukaisella käyttötarkoituksen muutoksella ei ole vaikutusta luonnosuojelullisiin tekijöihin. Lähin suojeltu alue Natura 2000 FI0301011 Kalkkistenkoski sijaitsee noin 2.6 km pohjoiseen.

Rakennuspaikka sijaitsee vedenhankintakäyttöön soveltuvalla 2.luokan pohjavesialueella, mutta jätevesien käsittely on hoidetta asianmukaisesti.

3) Ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Lähin muinaismuisto Lampaanharjun asuinpaikka 1000042575 sijaitsee noin 750 m päässä pohjoisessa. Kulttuuriperintökohteita ei ole 3 km säteellä rakennuspaikasta.

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

Olemassa olevan rakennuspaikan kehittäminen hakemuksessa 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 täytäväiksi.
- 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 Lupa- ja valvontavirastolle ja Asikkalan kunnan rakennusvalvonnalle.

Tästä päätöksestä peritään maksu päätöksen KHALL 23.10.2023 § 257 mukaisesti.