



KIINTEISTÖ

| | |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Kiinteistötunnus | 441-413-0001-0154 |
| Tilan nimi ja rekisterinumero | Hoikanrinne 1:154 |
| Kiinteistön pinta-ala | 21 800 m ² |
| Osoite | Kaivinojantie 171 |
| Osuus tilasta | Kaivinojantie 171, 54530 LUUMÄKI |
| Kaavatilanne | koko tila |
| | Oikeusvaikutteinen yleiskaava |

TOIMENPIDE

Kaavasta poikkeaminen Haetaan poikkeamislupaa rakennusoikeuden ylittymiselle.

Luvan valmistelija Rakennustarkastaja Tuuva Antti

HAKEMUKSEN LIITTEET

- Todistus hallintaoikeudesta (19.2.2026)
- Hakemus (12.3.2026)
- Kiinteistörekisteriote (19.2.2026)
- Ote yleiskaavasta (19.2.2026)
- Asemapiirros (19.2.2026)
- Naapurin kuuleminen (19.2.2026)

KUULEMINEN

Hankkeesta on ilmoitettu naapureille RakL 63 § / MRL 133 § mukaisesti. / Naapureilla ei ollut huomautettavaa hankkeesta.

PERUSTELUT

Hakemuksessa on esitetty Luumäen rantaosayleiskaavan loma-asunnon rakennuspaikan rakennusoikeuden ylittämistä. Rakennuspaikka sijaitsee Herajärven rannalla Kaivinojantien varressa.

Alueella on voimassa Luumäen rantaosayleiskaava, joka on hyväksytty 28.6.2004. Kaavassa rakennuspaikka on osoitettu loma-asunnon rakennuspaikaksi (RA), jolle saa rakentaa lomanviettoon olennaisesti liittyviä rakennuksia, joiden tulee olla väreiltään ja muutenkin maastoon sopeutuvia. Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhdelle perheelle tarkoitettua loma-asunnon, saunan ja talousrakennuksia, joiden yhteenlaskettu kerrosala ei saa ylittää 180 m².

Hakemuksessa haetaan poikkeamista Luumäen rantaosayleiskaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta. Rakennuspaikalla on rakennettua kerrosalaa 248 m², talousrakennuksen laajennus on 62 m². Kokonaiskerrosalaksi muodostuu siten 310 m². Kohteeseen on myönnetty aiemmin poikkeaminen (26.5.2011), jonka jälkeen rakennuspaikalle rakennettu vapaa-ajan asunto on muutettu omakotitaloksi. Poikkeamisen ollessa voimassa vain kaksi vuotta niin nykyinen talousrakennuksen laajentaminen tarvitsee uuden poikkeamisen, koska se ylittää yleiskaavan mukaisen 180 m²:n rakennusoikeuden. Rakennuspaikalle (A) saa rakentaa yhden asunnon, saunan ja muita talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on 9% rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 300 k-m².

Kunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeamisen mm. kaavan käyttötarkoitusta ja rakennusoikeutta



koskevasta määräyksestä (Rakentamislaki 57 §), jos poikkeamisen edellytykset täyttyvät.

1. Ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteutumiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.
 - Ranta-alueen maankäyttö, rakennuspaikat, ympäristön vaaliminen, yleinen virkistys ja muut vastaavat kaavallista suunnittelua edellyttävät kysymykset on jo ratkaistu oikeusvaikutteisella yleiskaavalla. Poikkeaminen yleiskaavasta koskee vain rakennuspaikan rakennusoikeutta.
 - Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus 310 k-m² on sopusuhteessa yleiskaavassa A-alueeksi osoitettujen rakennuspaikkojen rakennusoikeuden (300 k-m²) kanssa. Poikkeama 10 m² on vähäinen.
- 2) Ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.
 - Rakennuspaikkaan ei liity erityisiä ympäristöarvoja.
- 3) Ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.
 - Rakennuspaikalla tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita tai tiedossa olevia muinaismuistoja.
- 4) Ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.
 - Muutos ei lisää rakennuspaikkojen lukumäärää. Käyttötarkoituksen muutos voimassassa olevaan kaavaan nähden ei aiheuta merkittävää tarvetta ympäristön muuttamiseen. Käyttötarkoituksen muutos ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä voi aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

PÄÄTÖSEHDOTUS

Ympäristölautakunta tutustuu asiakirjoihin ja päättää myöntää poikkeamisluvan hakijan esittämässä muodossa, koska rakennuspaikka on vanha eikä muutos oleellisesti muuta tilannetta tällä alueella.

Rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; ei aiheuta haitallista yhdyskuntakehitystä; ja on sopiva maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilymistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

PÄÄTÖS

Haettu poikkeamislupa myönnetään.

PÄÄTÖKSEN PERUSTELUT

AKL 16 §, RakL 29,45,46,57 §

SOVELLETUT OIKEUSOHJEET

RakL 46 §, RakL 57§



VALITUSOSOITUS

Valitusviranomainen:

Itä-Suomen hallinto-oikeus

Minna Canthin katu 64

PL 1744

70101 KUOPIO

Valitusaika 30 päivää

Tämä päätös on annettu julkipanon jälkeen yllä mainittuna antamispäivänä, jolloin sen on katsottava tulleen asianomaisen tietoon. Muutosta tähän päätökseen voidaan hakea yllä mainitulta valitusviranomaiselta kirjallisella valituksella, joka valittajan itsensä tai hänen valtuuttamansa asiamiehen on annettava tai lähetin välityksellä tai postitse toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen viraston aukioloajan päättymistä luettuna yllä mainitusta päätöksen antamispäivästä.

Valituskirjelmän oheen on liitettävä tämä päätös sekä mahdollinen muu selvitys, johon valittaja haluaa vedota.

Tuomioistuin voi periä muutoksenhakuasian käsittelystä tuomioistuinmaksulain 1455/2015 ja oikeusministeriön asetuksen 1022/2024 mukaisen oikeudenkäyntimaksun, joka on hallinto-oikeudessa 310 euroa. Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä. Maksua ei myöskään peritä eräissä em. laissa säädetyissä asiakasryhmissä tai mikäli asianosainen on muualla laissa vapautettu maksusta. Maksuvelvollinen on vireille panija ja maksu on valituskirjelmäkohtainen.