

Poikkeamislupa, rakentaminen yleiskaavan M-alueelle Kanavantiellä

Kunnanhallitus 15.08.2022 § 141
144/10.02.02/2022

Valmistelija Tekninen johtaja Harri Hoffren, puh. 040 485 4037, harri.hoffren@iitti.fi

Hakija: Kiinteistön omistaja (lainhuuto 22.9.2020).

Rakennuspaikka ja kaavoitustilanne: Kiinteistö Niittylä [REDACTED] Kymijoen-Konniveden rantayleiskaavan alueella. Kiinteistöllä on RA-rakennuspaikka, pinta-ala noin 5500 m², ja loput kiinteistöstä on M-aluetta. Kiinteistön kokonaispinta-ala 2,730 ha.

Rakennustoimenpide: Saunan 25 k-m² rakentaminen. Kiinteistöllä sijaitsevalla RA-rakennuspaikalla on entuudestaan myös pienehkö päärakennus ja puucee.

Poikkeaminen: Poikkeamista haetaan rakentamiseen rantayleiskaavan vastaisesti. Rakentaminen sijoittuu kaavassa osoitetulle M-alueelle (maa- ja metsätalousvaltainen alue). (MRL 43 §)

Vesihuolto ja tieyhteydet: Kiinteistölle on tieyhteys ja vesi on aikoinaan otettu lähdekaivosta, jota on aikomus parantaa ja käyttää tulevaisuudessakin.

Hakijan esittämät erityiset syyt ja perustelut sekä arvio vaikutuksista: Saman rantayleiskaavan alueella on vastaavanlaisessa tapauksessa myönnetty saunarakennukselle lupa. Vedoten yhdenvertaisuusperiaatteeseen on myös kyseiselle kiinteistölle myönnettävä saunarakennukselle lupa.

Saunarakennuksen rakentamisella ei merkittävää vaikutusta tai haittaa kaavoitukselle, yhdyskuntakehitykselle, ympäristölle, maisemalle tai luonto- ja kulttuuriympäristölle. Rakentaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen.

Lausunnot ja naapurien kuuleminen: Naapureiden kuuleminen on suoritettu. Naapureilla ei ollut huomautettavaa.

Vuoden 1965 rakennuslupan asemapiirroksessa mainitaan päärakennuksen ja käymälän ohella riihi, lähde ja läheiset pellot. Vaikka tuolloin rakennuslupaa on haettu kesämökin rakentamiseen, niin hakemuksessa ja vanhassa asemapiirroksessa mainitut seikat tukee käsitystä, että paikkaa on käyetty hakijan mainitsemalla tavalla vakituiseen asumiseen. Maankäyttö- ja rakennuslain 72§:n mukaan olemaassa olevaan asuinrakennukseen liittyvän rantasaunan rakennuslupaa kunta ei voisi evätä kaavoittamalla alueella. Samoin valveutuneen kiinteistönomistajan toivomuksesta rantaosayleiskaavaan olisi kaavoitusvaiheessa ollut mahdollista esittää erillistä rantasaunan paikkaa. Täten nytkin poikkeamislupan myönteiseen suhtautumiseen on edellytykset. Olemassa olevaan RA -paikalla olevaan päärakennukseen tukeutuva rantasauna ei lisää kaavallisten rakennuspaikkojen määrää.

Kunnan hallintosäännön 13 § 1. mom kohdan 23p mukaan kunnanhallitus päättää poikkeamispäätöksistä (MRL 171 §, 172 §).

Poikkeamislupa voidaan myöntää vain, jos MRL 171.2 §:ssä säädetty poikkeamisen oikeudelliset edellytykset täyttyvät ja jos lisäksi on olemassa pykälän 1 momentissa tarkoitettu erityinen syy. Erityiset syyt ovat luonteeltaan maankäytöllisiä, eivät esimerkiksi henkilökohtaisia.

MRL 174.2 §:n mukaan kunnan on määrättävä poikkeamispäätöksessä aika, jonka kuluessa poikkeamispäätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava. Määräaika voi olla enintään kaksi vuotta. Poikkeamislupaan voidaan asettaa ehtoja.

Esityslistan oheismateriaalina jaetaan rantayleiskaavaote ja hakemuksen asemapiirros.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Jarkko Salonen

Päätösehdotus

Ehdotan, että kunnanhallitus myöntää haetun poikkeamisluvan saunan rakentamiseen yleiskaavan M-alueelle.

- Hakija on esittänyt poikkeamiselle erityisiä syitä ja ne ovat perusteltuja poikkeamiseen.
- Haettu sauna sijoittuu päärakennuksen kanssa samalle kiinteistölle.
- Hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Hanke ei vaikeuta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Hanke ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. MRL 171 §, 1 ja 2 mom.

Säädökset: MRL 43 §, 171.1-2 §. Kunnan hallintosäännön 13 § 1 mom. kohta 23p.

Päätös annetaan julkisanon jälkeen. Antopäivä 19.8.2022.

Poikkeamispäätös on voimassa 2 vuotta antopäivästä lukien, jonka kuluessa poikkeamispäätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava (MRL 174.2 §).

Lupa- ja valvontamaksu 517,50 e (rakennusvalvontataksa 11.2 §), veroton viranomaispalvelu.

Päätöksen tiedoksianto: Hakija, Hämeen ELY-keskus ja rakennusvalvontaviranomainen sekä muistutuksen tehneet ja ne, jotka sitä erikseen pyytävät. MRL 174.3 - 4 §.

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi kunnanjohtajan ehdotuksen yksimielisesti.