

Poikkeamislupa, rantayleiskaavan sallitun rakennusoikeuden ja rakennusten lukumäärän ylittäminen Myllylahdenpolulla Mankalassa

Kunnanhallitus 19.06.2023 § 143
327/10.03.00/2023

Valmistelija

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

Hakija: Kiinteistön omistajat (lainhuuto 9.5.2022)

Rakennuspaikka ja kaavoitus tilanne: Kiinteistö Saunaranta 142-421-2-141, Kymijoen-Mankalan rantayleiskaavan mukainen RA-rakennuspaikka, koko 1.600 m². Rakennuspaikalle kaava sallii yhden loma-asunnon, jonka kerrosala on enintään 70 m², saunan, jonka enimmäiskoko on 25 m² ja yhden muun talousrakennuksen. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on kuitenkin enintään 8 % rakennuspaikan pinta-alasta, mikä voi rajoittaa em. enimmäiskokoja.

Rakennustoimenpide: 1-kerroksinen, 71 k-m² suuruinen loma-asunto. Lisäksi uusitaan kiinteistön jätevesijärjestelmä. Kiinteistöllä on ennestään loma-asunto (40 k-m²), joka on tarkoitus säilyttää lisärakennuksena (toinen loma-asunto), ja säilytettävä aitta (12 k-m²) sekä 12 k-m²:n suuruinen varasto, joka puretaan. Rakennus- ja purkutoimenpiteiden jälkeen käytetyksi rakennusoikeudeksi jäisi yhteensä 123 k-m². Lisäksi rakennettaisiin 4 m²:n suuruinen varasto (rakennelma).

Poikkeaminen: Poikkeamista haetaan Kymijoen-Mankalan rantayleiskaavasta. Kaavamääräysten mukaan rakennuspaikan koon tulee olla vähintään 3.000 m², jotta voi rakentaa lisärakennuksen – tällöin saa rakentaa seuraavasti: loma-asunnon ja yhden lisärakennuksen, joiden yhteenlaskettu kerrosala on enintään 130 k-m². Lisärakennuksen enimmäiskoko on 35 k-m² ja sen tulee olla samassa pihapiirissä loma-asunnon kanssa. Kaava sallii tämän, 1.600 m²:n, suuruiselle rakennuspaikalle yhden loma-asunnon kooltaan 70 k-m². Nyt on tarkoitus rakentaa 71 k-m²:n suuruinen uusi lomarakennus ja säilyttää vanha 40 k-m²:n suuruinen loma-asunto lisärakennuksena. Näin loma-asunnon rakennusoikeutena käytetään 111 k-m²:ä sallitun 70 k-m²:n sijaan. Lisäksi näin ylitetään sallittu rakennusten lukumäärä. Kokonaisrakennusoikeutta, 128 k-m², ei ylitetä.

Poikkeamista anotaan maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n I momentin nojalla saman lain 43 §:n I. momentista.

Vesihuolto ja tieyhteydet: Rakennuspaikalle johtaa tieyhteys, rakennukset on varustettu sähkö- ja valokuituliittymällä, vesi omasta porakaivosta. Loma-asunnon jätevesijärjestelmä: wc-vedet umpisäiliöön ja harmaat vedet maaperäpuhdistukseen. Lisärakennuksen jätevedet maaperäpuhdistukseen.

Hakija esittämät erityiset syyt ja perustelut sekä arvio vaikutuksista: Hanke on muutoin paikalle hyväksytyn lainvoimaisen yleiskaavan sekä sen tavoitteiden mukainen, mahdollistaen myös vanhan rakennuskannan käytön. Lisäksi poikkeama mahdollistaa tämän rakennuksen päivän vaatimusten mukaisen terveellisen käytön sekä koko rakennuspaikan tehokkaan käytön ja tukee alueella olevaa loma-asutusta ja infraa. Hanke tukeutuu jo olemassa olevaan tie-, valokuitu- ja sähköjohtoverkostoon ja mahdollistaa jätevesijärjestelmän modernisoinnin. Hakija arvioi, että

poikkeamisella ei vaikeuteta kaavan toteuttamista eikä hankkeella ole muitakaan haitallisia vaikutuksia eikä se ole vaikutuksiltaan merkittävää rakentamista sekä täyttää muutoin MRL:n 171 §:ssä luetellut edellytykset.

Lausunnot ja naapurien kuuleminen: Hakija on kuullut naapureita. Lisäksi kunta on kuullut naapurit kuulutuksella ja kirjeitse. Mahdolliset muistutukset on jätettävä viimeistään 16.6.2023.

Kunnan hallintosäännön 13 § 1 momentin 23p-kohdan 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 yleiskaavaote ja hakemuksen asemapiirros.

Esittelijä

kunnanjohtaja

Päätösehdotus

Kunnanhallitus myöntää haetun poikkeamisluvan Kymijoen – Mankalan rantayleiskaavan loma-asunnon rakennusoikeudesta ja rakennusten lukumäärästä seuraavin ehdoin ja perusteluin:

Ehdot:

-Loma-asuntoihin (lomarakenus + lisärakenus) saa käyttää yhteensä enintään 111 k-m², lisärakennuksen maksimikoko 40 k-m² (sisältyy 111 k-m²:iin)

Perustelut:

- Hakija on esittänyt poikkeamiselle erityisiä syitä, jotka ovat perusteltuja poikkeamiseen.
- Lisärakenus on samassa pihapiirissä päärakennuksen kanssa.
- Rakennetun rakennuspaikan ja olemassa olevan rakennuksen tarkoituksenmukainen käyttö ja hyödyntäminen.
-Poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Poikkeaminen ei vaikeuta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Poikkeaminen ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. MRL 171 §, 1 ja 2 mom.

Säädökset: MRL 43.1 §, MRL 171.1-2 §. Kunnan hallintosäännön 13 § 1 mom. kohta 23p.

Päätös annetaan julkipanon jälkeen. Antopäivä 22.6.2023

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

174.2 §).

Lupa- ja valvontamaksu 517,50 e + kuulutuskustannukset
(rakennusvalvontataksa 11.2 § ja 6.1 §) , veroton viranomaispalvelu.

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

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi kunnanjohtajan ehdotuksen yksimielisesti.