

## Poikkeamislupa, RA-alueen käyttäminen vakituiseen asumiseen Orimäessä Radansuussa

Kunnanhallitus 19.06.2023 § 144  
329/10.03.00/2023

Valmistelija

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

**Hakija:** Hakemukseen oikeutetut (MRA 85 §:n mukainen muu selvitys)

**Rakennuspaikka ja kaavoitusilanne:** Kiinteistö Kotimäki 142-414-1-889, Kausalan – Kirkonkylän yleiskaavan mukaiset kaksi RA-rakennuspaikkaa, joiden koko on noin 5100 m<sup>2</sup> ja 3100 m<sup>2</sup>. Kaavan mukaan vähintään 3000 m<sup>2</sup>:n suuruiselle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon ja yhden lisärakennuksen, joiden yhteenlaskettu kerrosala on enintään 130 kerros-m<sup>2</sup>; saunan, jonka enimmäiskoko on 25 kerros-m<sup>2</sup> sekä muita talusrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on rakennuspaikan koosta riippuen alle 5000 m<sup>2</sup>:n rakennuspaikoilla 160 k-m<sup>2</sup> ja vähintään 5000 m<sup>2</sup>:n rakennuspaikoilla 200 k-m<sup>2</sup>.

**Rakennustoimenpide:** 2-kerroksinen asuinrakennus (omakotitalo) noin 265 k-m<sup>2</sup>, 1-kerroksinen sauna 25 k-m<sup>2</sup> ja 1,5-kerroksinen talusrakennus noin 150 k-m<sup>2</sup>. Asuinrakennus ja sauna sijoittuvat noin 5100 m<sup>2</sup>:n suuruiselle rakennuspaikalle. Talusrakennus sijoittuu noin 3100 m<sup>2</sup>:n suuruiselle rakennuspaikalle. Talusrakennus on suunniteltu siten, että se on helposti myöhemmin muutettavissa asuinrakennukseksi.

**Poikkeaminen:** Poikkeamista haetaan Kausalan – Kirkonkylän osayleiskaavasta. Loma-asuntoaluetta (RA) käytettäisiin vakituiseen asumiseen. Noin 5100 m<sup>2</sup>:n rakennuspaikan suunnitellulla rakentamisella (yht. 290 k-m<sup>2</sup>) ylitetään samalla myös kokonaisrakennusoikeus sekä RA-määräysten että A-määräysten suhteen. Kaavamääräyksissä A-rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on maksimissaan 250 k-m<sup>2</sup> ja RA-rakennuspaikan 200 k-m<sup>2</sup>.

Poikkeamista anotaan maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n I momentin nojalla saman lain 43 §:n 2. momentista.

**Vesihuolto ja tieyhteydet:** Hakija toteaa, että tontti on liitetty kunnallistekniikkaan ja alueelle on hyvät liikennemahdollisuudet.

**Hakija esittämät erityiset syyt ja perustelut sekä arvio vaikutuksista:** Tonttikokonaisuus >8000 m<sup>2</sup>, jolla kaksi rakennuspaikkaa. Rakennusten sijoittaminen tontilla maaston muodot ja ympäristö huomioiden. Tontti kallioinen ja osin soinen. Julkisivut sopeutuvat maastoon. Osin vain yksi kerros jää näkyviin. Alimmainen kerros pääosin maan alla. Alueelle on jo myönnetty lupia vakituiseen asumiseen. Talusrakennus palvelee asumista. Talusrakennus on myöhemmin helposti muunnettavissa asuinrakennukseksi; jota rakennuksen ulkonäkö vastaa. Ei maisemaa eikä ympäristöä heikentäviä vaikutuksia. Vähäinen vaikutus alueen muuhun maankäyttöön. Ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteutumislle tai alueen käytön muulle järjestämiselle. Ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen.

**Lausunnot ja naapurien kuuleminen:** Hakija on kuullut naapurit. Naapureilla ei ollut huomautettavaa. Lisäksi hakija on pyytänyt

suostumuksen rakennusten sijoittamisesta alle 5 metriä rajasta asianosaisten kahden naapurin osalta.

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

Poikkeamislupa voidaan myöntää vain, jos MRL 171.2 §:ssä säädetyt 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 sekä talousrakennuksen osalta julkisivupiirros.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Jarkko Salonen

Päätösehdotus

Kunnanhallitus myöntää haetun poikkeamisluvan Kausalan – Kirkonkylän osayleiskaavamääräyksistä siten, että esitettyjä kahta rakennuspaikkaa käytetään vakituiseen asumiseen seuraavin ehdoin ja perusteluin:

Ehdot:

- Noin 5100 m<sup>2</sup>:n suuruisen rakennuspaikan käytettävä kokonaisrakennusoikeus saa olla enintään 290 k-m<sup>2</sup> (rakennusten yhteenlaskettu enimmäiskerrosala), josta saunaan voidaan käyttää enintään 25 k-m<sup>2</sup>.
- Rakennettaessa tämän suuruisen (noin 150 k-m<sup>2</sup>) talousrakennus, se tulee toteuttaa hakemuksessa esitetyn tyyppisillä suunnitelmilla, joilla rakennus sopeutuu maisemaan ja ympäristöön sekä on helposti myöhemmin muunnettavissa asuinrakennukseksi (noin 3100 m<sup>2</sup>:n suuruisen rakennuspaikka).

Perustelut:

- Hakija on esittänyt poikkeamiselle erityisiä syitä, jotka ovat perusteltuja poikkeamiseen.
- Maanomistajien tasapuolinen kohtelu: Alueelle on myönnetty aiemmin poikkeamia käyttää RA-alueita vakituiseen asumiseen.
- Talousrakennuksen toteuttaminen esitetyn tyyppisillä suunnitelmilla mahdollistaa rakennuksen muuttamisen asuinrakennukseksi ja tällöin toinen rakennuspaikka on käytettävissä itsenäisenä rakennuspaikkana, kuten se on nyt haettu.
- Käyttötarkoituksen muutos tukee olemassa olevaa kylärakennetta. - 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 43.2 §, 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 (rakennusvalvontataksa 11.2 §), 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.

Merkittiin, että Antti Kankkunen poistui kokouksesta esteellisenä tämän asian käsittelyn ajaksi.

Päätettiin, että Seppo Lehtinen toimi pöytäkirjantarkastajana tämän asian käsittelyn ajan.

Merkittiin, että Harri Hoffren poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen.