

Poikkeamislupa, loma-asunnon rakentaminen yleiskaavan M-alueelle Hohtarintiellä Säyhteellä

Kunnanhallitus 16.10.2023 § 222
354/10.03.00/2023

Valmistelija

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

Hakija: Kiinteistön omistaja (lainhuuto 20.2.2020)

Rakennuspaikka ja kaavoitus tilanne: Kiinteistö Jokipelto 142-417-1-260. Osa kiinteistöstä sijaitsee kaavattomalla alueella, ja osa kiinteistöstä Kymijoen-Mankalan rantayleiskaavan alueella. Kiinteistön kokonaispinta-ala on 36,42 ha. Kiinteistöllä on yksi RA-rakennuspaikka, MT- aluetta sekä AM- aluetta.

Rakennustoimenpide: Loma-asunnon 39,5 k-m² rakentaminen. Kiinteistöllä sijaitsee myös sauna, talousrakennus ja aitta, yhteensä 47,5 k-m², sekä kolme purettavaa rakennusta (loma-asunto, sauna sekä kuivakäymälä), yhteensä 17 k-m².

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

Vesihuolto ja tieyhteydet: Vesi omasta rengaskaivosta. Jätevedet umpisäiliöön ja harmaat vedet imeyttämön tai suodattimen kautta imeytyskenttään maaperäpuhdistukseen. Olemassaolevat tieyhteydet.

Hakijan esittämät erityiset syyt ja perustelut sekä arvio vaikutuksista: Hakemuksen kohteena olevalla alueella on jo ennestään kolme yksikerroksista rakennusta (sauna-, talous- ja aittarakennus), joille on myönnetty rakennusluvat vuosina 1998, 2000 ja 2010. Yhteispinta-alaltaan ne ovat n. 47,5 m². Uusi loma-asunto tulee olemaan samassa pihapiirissä jo aiemmin tehtyjen rakennusten kanssa. Loma-asunnon suunniteltu sijainti parantaa tontin käytettävyyttä eikä johda liian tiiviiseen rakentamiseen. Uusi rakennus sijaitsee vähintään 35 m päästä rantaviivasta ja vähintään 15 m päässä tontilla jo olevista vanhoista rakennuksista. Loma-asunnon sijainti on sopivin paikka maisemallisesti sekä maaston että vanhojen rakennusten kannalta. Suunniteltu uusi loma-asunto on yksikerroksinen, parvellinen ja enintään 50 m². Kaikki rakennukset on varustettu sähköllä.

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. Suunnitellun loma-asunnon kesäaikainen käyttö ei myöskään aiheuta mitään esteitä luonnonsuojelullisiin tavoitteisiin. Suunnitellun loma-asunnon ympäristövaikutukset otetaan huomioon rakennuksen elinkaaren kaikissa vaiheissa pyrkien rakennuksen mahdollisimman pieneen hiilijalanjälkeen mm. hyvällä suunnittelulla, rakennuksen materiaalivalinnoilla, energiantuotantotavoilla, jätteiden hallinnalla sekä niiden kierrättämisellä ja uudelleenkäytöllä. Alueella ja kohteella ei ole erityistä ympäristönsuojelullisia roolia.

Lausunnot ja naapurien kuuleminen: Hakija ja kunta ovat suorittaneet naapurien kuulemisen. Naapureilla ei ollut huomautettavaa.

Kunnan hallintosäännön 26 § 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 yleiskaavaote ja hakemuksen asemapiirros.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Jarkko Salonen

Päätösehdotus

Kunnanhallitus myöntää haetun poikkeamisluvan.

Perustelut:

- Hakija on esittänyt poikkeamiselle erityisiä syitä, jotka ovat perusteltuja poikkeamiseen.
- Luvan myöntämisellä ei muodostu uutta rantarakennuspaikkaa, paikka on jo entuudestaan rakennettu.
- Rakennuspaikan tarkoituksenmukainen käyttö
- 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 24.10.2023

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 muistutuksen tehneet ja ne, jotka sitä erikseen pyytävät. MRL 174.3 - 4 §.

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi kunnanjohtajan ehdotuksen yksimielisesti.