

Poikkeamislupa, rantayleiskaavan rakennusoikeuden ylittäminen Keisarintiellä

Kunnanhallitus 04.12.2023 § 260
380/10.03.00/2023

Valmistelija

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

Hakija: Kiinteistön määräosuuden omistaja (lainhuutotodistus 10.10.2001, hallinnanjakosopimus 28.6.2013, valtakirja 6.11.2023)

Rakennuspaikka ja kaavoitustilanne: Kiinteistö Villiranta 142-407-4-160, Kymijoen-Konniveden rantayleiskaavan RA-rakennuspaikka.
Rakennuspaikan pinta-ala 1,44 ha.

Rakennustoimenpide: Vapaa-ajan asunnon (60 k-m²) laajentaminen 14 k-m²:lla. Kiinteistöllä on ennestään toinen vapaa-ajan asunto (165 k-m²) ja talousrakennus 15 k-m². Rakennukset ovat rakennettu ennen kaavan voimaantuloa.

Poikkeaminen: Kaavanmukaisen rakennusoikeuden (200 k-m²) ylittäminen aikaisemman 40 k-m² ylityksen lisäksi vielä 14 k-m²:lla. Lisäksi kiinteistöllä sijaitsee kaavan vastaisesti kaksi vapaa-ajan asuntoa, jotka ovat rakennettu ennen kaavan voimaantuloa. (MRL 43 §)

Vesihuolto ja tieyhteydet: Talousvesi omasta kaivosta. Oma jätevesijärjestelmä. Olemassaolevat tieyhteydet.

Hakijan esittämät erityiset syyt ja perustelut sekä arvio vaikutuksista: Tarkoitus remontoida mökki mahdollisimman hyvälle eristykselle, jotta ympärivuotinen asuminen on mielekästä ja ehkä tulevaisuudessa muuttaa kesämökki vakinaiseksi asuinpaikaksi.

Lausunnot ja naapurin kuuleminen: Kaavan laatija on antanut puoltavan lausunnon 24.11.2023. Hakija on suorittanut naapurien kuulemisen. Naapureilla ei ollut huomautettavaa.

Kunnan hallintosäännön 13 § 1. mom kohdan 23p 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 rantayleiskaavaote, hakemuksen asemapiirros sekä kaavan laatijan lausunto.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Jarkko Salonen

Päätösehdotus

Kunnanhallitus myöntää haetun poikkeamisluvan.

Ptk tark.

Perustelut:

- Hakija on esittänyt poikkeamiselle erityisiä syitä, jotka ovat perusteltuja poikkeamiseen.
- Rakennuspaikan koko on poikkeuksellisen suuri.
- Rakennuspaikalla oli kaksi loma-asuntoa jo yleiskaavan laatimisajankohtana. Rakennuksen vähäinen laajentaminen ei muodosta uutta rakennuspaikkaa.
- Yleiskaavan sallima rakennusoikeus oli ylitetty jo kaavan laatimisajankohtana.
- Laajennus on suuruudeltaan melko vähäinen olemassa olevaan rakennukseen ja toteutuneeseen kokonaisrakennusoikeuteen nähden.
- Rakennus sijaitsee peitteisessä maastossa ja yli 30 metrin etäisyydellä rannasta.
- Rakennuksen vähäinen laajentaminen ei muuta rakennuspaikan olosuhteita merkittävästi, eikä sillä ole nähtävissä vahingollisia vaikutuksia maisemaan tai luonnonolosuhteisiin.
- 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 julkisanon jälkeen. Antopäivä 12.12.2023

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

Lupa- ja valvontamaksu 517,50 e, 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.