

Poikkeamislupa ja suunnittelutarveratkaisu, PY-alueen käyttäminen vakituiseen asumiseen Iitin Kirkonkylässä

Kunnanhallitus 04.12.2023 § 261
374/10.03.00/2023

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

Hakija: Kiinteistön omistaja (lainhuuto 19.12.1997)

Rakennuspaikka ja kaavoitus tilanne: Kausalan-Kirkonkylän osayleiskaavan PY-alue (julkisten palvelujen ja hallinnon alue), määräala kiinteistöstä Pappila 142-405-1-68. Määräalan pinta-ala n. 2200 m².

Rakennustoimenpide: Nykyisen seurakuntatalon 220 m² käyttötarkoituksen muutos omakotitaloksi. Määräala lohkotaan omaksi kiinteistöksi.

Suunnittelutarveratkaisun tarve ja poikkeaminen: Rakennuspaikka sijaitsee kyläalueella, jonka maankäyttöä ei ole ratkaisu asemakaavalla, joten voidaan katsoa sen sijaitsevan MRL 16 §:n tarkoittamalla suunnittelutarvealueella. Poikkeamista haetaan Kausalan-Kirkonkylän osayleiskaavasta: PY-alueen (julkisten palvelujen ja hallinnon alue) käyttäminen vakituiseen asumiseen (MRL 16 §, MRL 43 §).

Vesihuolto ja tieyhteydet: Rakennus kuuluu kunnan vesi- ja viemäriverkostoon. Olemassaoleva tieyhteys.

Hakijan esittämät erityiset syyt ja perustelut sekä arvio vaikutuksista:

- Seurakunnalla ei ole tarvetta lisärakentamiseen tällä alueella. Seurakunta on myymässä Iitin Kirkonkylän seurakuntatalon. Ostajalla on aikomus muuttaa asumaan rakennukseen ja muuttaa sisätilat asumiseen soveltuvaksi.
- Ostaja suunnittelee rakentavansa määräalalle noin 5 vuoden päästä kevytrakenteisen autokatoksen rakennuksen päätyyn ja myöhemmässä vaiheessa pienen pihasaunan talon taakse.
- Ostaja muuttaisi puhaltavan sähkölämmityksen ilmalämpöpumpun hoidettavaksi ja sijoittaisi ulkoyksikön rakennuksen takapuolelle.
- Kiinteistölle on hyvät tieyhteydet.
- Alueella on paljon vakituisen asumisen rakennuspaikkoja.
- Poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle eikä kaavan toteutumiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.
- Poikkeaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.
- Poikkeamisella ylläpidetään kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kiinteistön kuntoa ja edistetään maisemakuvan/miljöön säilymistä.

Lausunnot ja naapurien kuuleminen: Hämeen ELY-keskus on antanut lausunnon 21.11.2023. Kunta on suorittanut naapurien kuulemisen. Naapureilla ei ollut huomautettavaa.

Kunnan hallintosäännön 26 § 1 mom. kohdan 23 o ja p mukaan kunnanhallitus päättää suunnittelutarveratkaisusta (MRL 137 §) 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. Suunnittelutarveratkaisun edellytykset ovat MRL:n 137 §:ssä.

MRL 174.2 §:n mukaan kunnan on määrättävä poikkeamispäätöksessä aika, jonka kuluessa poikkeamispäätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava. Määräaika voi olla enintään kaksi vuotta. Suunnittelutarveratkaisuun ja poikkeamislupaun voidaan asettaa ehtoja. MRL:n 137 §:n mukaan suunnittelutarveratkaisussa noudatetaan soveltuvin osin, mitä 173 ja 174 §:ssä säädetään poikkeamismenettelyistä.

Esityslistan oheismateriaalina jaetaan yleiskaavaote, hakemuksen asemapiirros sekä ELY-keskuksen lausunto.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Jarkko Salonen

Päätösehdotus

Kunnanhallitus ei myönnä haettua poikkeamislupaa tai suunnittelutarveratkaisua.

Perustelut:

- Rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen vaatima rakennuslupa tulee perustua pääsääntöisesti kaavamääräyksiin. Poikkeaminen määräyksistä ei saa aiheuttaa haittaa kaavan toteutumiselle, tai hankaloittaa (tulevaa) kaavoitusta. Kun otetaan huomioon alueen kulttuuriympäristölliset arvot, liikennejärjestelyn tarpeet ja aiottu asumistoiminta yleiskaavan palvelualueella herkässä kulttuurimaisemassa, hakemukseen suostuminen saataisi aiheuttaa haittaa kaavoitukselle. Käyttötarkoituksen muutos, mikäli sitä halutaan, tulisi ratkaista kaavoituksella. Todetaan, että litin kunnan kaavoitusohjelmassa mainitaan Kirkonkylän kaavoituksen tarkistamistyö tulevien vuosien aikana.
- Hakemuksessa esitetty määräala ei ole riittävän suuri jo käytettyyn rakennusoikeuteen nähden.
- Suunnittelutarveratkaisuna tulee käyttää tavanomaista suurempaa harkintaa. Luvan myöntämiselle ei ole edellytyksiä, ja viranomaisen voi olla myöntämättä lupaa.
- Hakemus ei täytä laissa säädeltyjä poikkeamisen edellytyksiä (MRL 171§).

Säädökset: MRL 16 §, MRL 43.2 §, MRL 137 §, MRL 171.1-2 §. Kunnan hallintosäännön 13 § 1 mom. kohdat 23 o ja p.

Päätös annetaan julkipanon jälkeen. Antopäivä 12.12.2023

Lupa- ja valvontamaksu 287,50 e (rakennusvalvontataksa 11.2 §), veroton viranomaispalvelu. Maksussa on huomioitu taksan 13.1 §:n mukaisena alennuksena 287,50 euroa siten, että suunnittelutarveratkaisusta ei peritä taksan mukaista 460 euroa, koska hakemukset on käsitelty samassa käsittelyssä.

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

Keskustelun aikana Seppo Lehtinen teki Merja Longan kannattamana esityksen, että asian uudelleen valmisteltavaksi.

Julistettuaan keskustelun päättyneeksi puheenjohtaja tiedusteli, onko kunnanhallitus yksimielisesti tehdyksen esityksen takana. Puheenjohtaja totesi kunnanhallituksen olevan yksimielinen.

Päätös

Kunnanhallitus päätti yksimielisesti palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi.

Merkattiin, että Päivi Matilainen ja Timo Mäntynen poistuivat esteellisinä tämän asian käsittelyn ajaksi (yhteisöjäävi).

Merkattiin, että Janne Aalto saapui kokoukseen tämän asian käsittelyn aikana.