

## Poikkeamislupa vakituiseen asumiseen Myllyjärventiellä Mankalassa

Kunnanhallitus 13.03.2023 § 45  
278/10.03.00/2023

Valmistelija

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

**Hakija:** Kiinteistön omistaja (lainhuuto 22.6.2016)

**Rakennuspaikka ja kaavoitus tilanne:** Kiinteistö Aurinkoranta 142-421-1-286, Kymijoen-Mankalan rantayleiskaavan mukainen RA-rakennuspaikka, koko 5.750 m<sup>2</sup>. Rakennuspaikalle kaava sallii yhden loma-asunnon ja yhden lisärakennuksen, joiden yhteenlaskettu kerrosala on enintään 130 k-m<sup>2</sup>. Lisärakennuksen enimmäiskoko on 35 k-m<sup>2</sup> ja sen tulee olla samassa pihapiirissä loma-asunnon kanssa. Saunan, jonka enimmäiskoko on 25 k-m<sup>2</sup>. Muita talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala vaihtelee rakennuspaikan koosta riippuen, vähintään 5000 m<sup>2</sup>:n suuruisella rakennuspaikalla se on 200 k-m<sup>2</sup>.

**Rakennustoimenpide:** 1-kerroksinen, 1-asuntoinen 130 k-m<sup>2</sup> suuruinen omakotitalo. Kiinteistöllä on ennestään loma-asunto (26 k-m<sup>2</sup>), joka on tarkoitus säilyttää lisärakennuksena, ja säilytettävä sauna (15 k-m<sup>2</sup>), sekä säilytettävä talousrakennus 9 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi yksi talousrakennus 8 k-m<sup>2</sup> puretaan. Käytetyksi rakennusoikeudeksi jää yhteensä 50 k-m<sup>2</sup>.

**Poikkeaminen:** Poikkeamista haetaan Kymijoen-Mankalan rantayleiskaavasta. RA-rakennuspaikkaa käytettäisiin vakituiseen asumiseen. Kokonaisrakennusoikeuteen ei haeta muutosta, joten kokonaisrakennusoikeus pysyisi 200 k-m<sup>2</sup>. Poikkeamista anotaan maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n I momentin nojalla saman lain 43 §:n I. momentista.

**Vesihuolto ja tieyhteydet:** Vesi hankitaan rakennuspaikalla omasta kaivosta. Jätevedet käsitellään mustien vesien osalta umpisäiliössä ja harmaiden vesien osalta maaperäsuodatuksella. Kiinteistölle on olemassa oleva, ympäri vuoden hoidettu tie valtion tieltä perille asti, pituudeltaan noin 500m.

**Hakija esittämät erityiset syyt ja perustelut sekä arvio vaikutuksista:** Haetaan uudestaan poikkeamislupaa. Poikkeamislupa on myönnetty 17.6.2019. Ko lupa meni vanhaksi vastaavan rakennusmestarin sairauden takia rakennusluvan lähettämisen lähettämättä jättämisen takia. Alueella on vakituista asutusta ja yritystoimintaa. Ympäristöön ei aiheudu haittoja muutoksesta, eikä hanke vaikeuta kaavan toteutumista. Tontin tarkoituksenmukainen kunnan strategiaa toteuttava käyttö mahdollistuu.

**Lausunnot ja naapurien kuuleminen:** Rakennustarkastaja on lähettänyt kuulemisen yhdelle naapurille ja hakija on kuullut muut naapurit. Yksi naapureista on pyytänyt saada päätöksen asiasta.

Kunnan hallintosäännön 26 § 1 mom. kohdan 6m 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.

Rakennustarkastaja on tehnyt maastokäynnin rakennuspaikalla 10.5.2019. Esityslistan oheismateriaalina jaetaan yleiskaavaote ja hakemuksen asemapiirros.

Rakennuslautakunta puoltaa poikkeamista seuraavin perusteluin:

- Hakija on esittänyt poikkeamiselle erityisiä syitä, jotka ovat perusteltuja poikkeamiselle
- Rakennuspaikka sijaitsee maantien välittömässä läheisyydessä ja kohtuullisen matkan päässä palveluista. Maantielle on matkaa rakennuspaikalta noin 400 metriä. Vuolenkosken taajamaan on matkaa noin 11 km ja Kausalan taajamaan noin 23 km.
- Lähellä, noin 2,5 km:n etäisyydellä on yritystoimintaa ja samalla palveluja Yli-Kaitalan matkailu- ja palvelualueen alueella.
- Lähellä, vajaan kilometrin säteellä, on yleiskaavassa 1 AM-alue, 1 A-rakennuspaikka ja kaavan ulkopuolella pysyvää asutusta (1 talous).
- Hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. 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. MRL 171 §, 1 ja 2 mom.

Esittelijä Kunnanjohtaja Jarkko Salonen

Päätösehdotus Kunnanhallitus myöntää haetun poikkeamisluvan uudelleen RA-rakennuspaikan käyttämiseksi vakituiseen asumiseen kokonaisrakennusoikeudella 200 k-m<sup>2</sup>.

Peruste ja perustelut:

Kuten rakennuslautakunnan ja teknisen lautakunnan aiemmissa lausunnoissa. MRL 171.1 - 2 § Kunnan hallintosäännön 13 §

litin kunta aiemmat päätökset ja lausunnot:

Rakennuslautakunta § 34 15.05.2019

Tekninen lautakunta § 74 11.06.2019

Kunnanhallitus § 150 17.06.2019

Päätös annetaan julkipanon jälkeen. Antopäivä 17.3.2023.

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

Lupa- ja valvontamaksu 517,50 € (rakennusvalvontataksa 11 §), veroton viranomaispalvelu

Päätöksen tiedoksianto:

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

Kunnanhallitus hyväksyi kunnanjohtajan ehdotuksen yksimielisesti.