

Poikkeamislupa, rakentaminen yleiskaavan M-alueelle Tyriseväntiellä

Kunnanhallitus 07.10.2024 § 222
463/10.03.00/2024

Valmistelija

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

Hakija: Kiinteistön omistaja (lainhuuto 15.1.1999)

Rakennuspaikka ja kaavoitus tilanne: Iitin kunnan Kauramaan kylässä kiinteistö Niiluksela 142-402-4-148. Kiinteistöstä osa sijaitsee kaavattomalla alueella ja osa Pyhäjärven-Leininselän-Urajärven yleiskaavan M-alueella (maa- ja metsätalousvaltainen alue). Kiinteistön pinta-ala 3,985 ha.

Rakennustoimenpide: Vapaa-ajan asunnon 67 k-m² rakentaminen sekä uuden tieliittymän rakentaminen Tyriseväntielle.

Poikkeaminen: Rakentaminen yleiskaavan M-alueelle (maa- ja metsätalousvaltainen alue).

Hakijan esittämät erityiset syyt ja perustelut sekä arvio vaikutuksista:

- Uusi mökinpaikka myötäilee maaston muotoja ja vähentää huomattavasti tarvetta maaston muokkaamiselle kuten räjäytystöille.
- Tien teko tontille helpottuu ja vähentää ympäristön muokkausta kun voimme hyödyntää jo olemassa olevaa, vanhaa korjuu-uraa.
- Rakentamisen määrä on vähäistä ja rakentamisen vaativuus suunnitteluluokaltaan tavanomaista.
- Rakennuksen sijoittaminen kauemmas tiestä (ja naapureista) mahdollista aiotussa mökinpaikassa. Ylempänä rinteessä jyrkät kalliot rajoittavat rakentamista.
- Tontin käytettävyys lisääntyy: matka lyhenee tontin ranta-alueelle sekä jo olemassa olevalle aittarakennukselle.

Lausunnot ja naapurien kuuleminen: Kunta on suorittanut naapurien kuulemisen. Naapureilla ei ollut huomautettavaa.

Hakija on rakennusteknisen asiantuntijan kanssa perehtynyt maastoon ja anoo lupaa sijoittaa rakennus yleiskaavan M-alueelle, joskin sen reunaan. Asemapiirroksessa esitetään rakennuksen etäisyys rantaviivaan olevan 150 metriä. Kyseissä kohdassa yleiskaava ulottuu kartasta mitattuna noin 160 -170 metrin etäisyydelle. Kaavan ulkopuolella rakennettaessa ei olisi tarpeen hakea "rantarakentamispoikkeamislupaa" ennen rakennuslupamenettelyä.

Tekninen johtaja on tehnyt kohteeseen maastokäynnin. Anottu rakennuspaikka soveltuisi perustellusti maastollisesti rakentamiseen. Kiinteistöllä on toki mahdollista rakentaa kaava-alueen ulkopuolelle, joskaan ei niin taloudellisesti ja niin hyvälle maastolliselle sijainnille. Kun otetaan huomioon rantaosayleiskaavan määräykset, maanomistajien tasapuolinen kohtelu ja vakiintunut oikeuskäytäntö, niin uuden rakennuspaikan muodostaminen kaavan M-alueelle ei ole suotavaa.

Kunnan hallintosäännön 26 § 1 mom. kohdan 23 p 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 ote yleiskaavasta sekä hakemuksen asemapiirros.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Jarkko Salonen

Päätösehdotus

Kunnanhallitus ei myönnä haettua poikkeamislupaa.

Perustelut:

- Poikkeamisluvan myöntäminen muodostaisi uuden rakennuspaikan, ja poikkeamisluvan myöntämiselle ei täten ole edellytyksiä tasapuolisen kohtelun nimissä hakijan esittämistä maastollisista perusteista huolimatta.
- Kokonaan uuden vapaa-ajan asunnon rakentamisen ja uuden rakennuspaikan muodostamisen ei voida katsoa olevan vähäistä rakentamista.
- Hakemus ei täytä laissa säädeltyjä poikkeamisen edellytyksiä (MRL 171 §).

Säädökset: MRL 43.2 §, MRL 137 §, MRL 171.1-2 §. Kunnan hallintosäännön 13 § 1 mom. kohta 23 p.

Päätös annetaan julkipanon jälkeen. Antopäivä 16.10.2024.

Lupa- ja valvontamaksu 287,50 e (rakennusvalvontataksa 11.2 §) ja naapurin kuuleminen 115 e (perusmaksu 34,50 e ja kuulutuskustannukset 80,50 e, rakennusvalvontataksa 6.1 §), veroton viranomaispalvelu.

Päätös

Keskustelun aikana Seppo Lehtinen teki Timo Mäntynen kannattamana esityksen, että kunnanhallitus myöntää poikkeamisluvan. Julistettuaan keskustelun päättyneeksi puheenjohtaja totesi tulleen vastaesityksen ja määräsi toimitettavaksi äänestyksen, jossa kunnanjohtajan pohjaesitys on JAA ja Seppo Lehtisen vastaesitys Ei. Äänestystavaksi päätettiin nimenhuutoäänestys. Toimitetussa äänestyksessä annettiin 5 (viisi) JAA ääntä (Kankkunen, Kari, Lintukangas, Lonka, Savelainen) ja 2 (kaksi) Ei ääntä (Lehtinen ja Mäntynen). Puheenjohtaja totesi kunnanhallituksen hyväksyneen kunnanjohtajan pohjaesityksen.

Merkattiin, että Seppo Lehtinen ja Harri Hoffren poistuivat kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen.