

Poikkeamislupa, rantayleiskaavan mukaisen rakennusoikeuden ylitys Väärtintiellä

Kunnanhallitus 10.03.2025 § 40
496/10.03.00/2025

Valmistelija

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

Hakija: kiinteistön omistaja (lainhuuto 2.2.2020)

Rakennuspaikka ja kaavoitustilanne: Kymijoen-Mankalan rantayleiskaavan A-rakennuspaikka sekä M-alue, kiinteistö Risumäki 142-404-4-103. Koko kiinteistön pinta-ala on 1,2066 ha, A-rakennuspaikan (asuminen) pinta-ala n. 7800 m².

Rakennustoimenpide: Asuinrakennuksen laajennus 67 m², autokatos-varasto 48 m², sekä lämpörakennus 34 m², jotka ovat toteutettu 1990- ja 2010-luvuilla, ja niille haetaan nyt poikkeamislupaa sekä sen jälkeen rakentamislupaa.

Poikkeaminen: Kaavanmukaisen rakennusoikeuden 250 k-m² ylittäminen 47 k-m²:llä sekä rakennuksen sijoittaminen osittain yleiskaavan M-alueelle (maa- ja metsätalousvaltainen alue. (RakL 50 §)

Vesihuolto ja tieyhteydet: Vesi omasta lähteestä, likakaivo. Olemassaoleva tieyhteys.

Hakijan esittämät syyt ja perustelut sekä arvio vaikutuksista:

- Asuinrakennuksen laajennus parantaa merkittävästi asumista talossa. Rakennuksen sijainti ja koko eivät aiheuta haittaa, koska se sijoittuu rakenteellisesti luontevasti taloon ja lisäksi poikkeama mahdollistaa tämän rakennuksen nykyaikaisen käytön.
- Autotallin rakennuspaikka on paremmin autolla mentävä kuin vanha paikka. Autotalli on M-alueen rajalla, koska se on otollinen paikka, kun tullaan tieltä pihaan.
- Uudella lämmitysjärjestelmällä ja lämpörakennuksella saavutettiin merkittävä parannus omakotitalon käytettävyyteen. Lämpökeskus on M-alueen rajalla, koska se jää autotallin taakse suojaan ja sinne on helppo viedä haketta tai pellettiä.
- 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.

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

Kunnan hallintosäännön 13 § 1 mom kohdan 25a mukaan kunnanhallitus päättää poikkeamispäätöksistä (RakL 57 §).

Poikkeamislupa voidaan myöntää vain, jos rakentamislain 57§: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.

Rakentamislain 187 § :n mukaan hakijan on hyödynnettävä poikkeamislupa kahden vuoden kuluessa poikkeamisluvan lainvoimaiseksi tulosta. Poikkeamislupa 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.
- Rakennuspaikan tarkoituksenmukainen käyttö.
- Rakentaminen ei ole muuttanut 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. RakL 57 §, 1 ja 2 mom.

Säädökset: RakL 50 §, RakL 57 §, kunnan hallintosäännön 13 § 1 mom kohta 25a.

Poikkeamispäätös on hyödynnettävä kahden vuoden kuluessa poikkeamisluvan lainvoimaiseksi tulosta (RakL 187 §).

Lupa- ja valvontamaksu 700 e (rakennusvalvontataksa 6.1 §), veroton viranomaispalvelu.

Päätöksen tiedoksianto: Hakija, Hämeen ELY-keskus sekä muistutuksen tehneet ja ne, jotka sitä erikseen pyytävät (RakL 185 §).

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi kunnanjohtajan ehdotuksen yksimielisesti.