

Poikkeamislupa, rakentaminen yleiskaavan M-alueelle Piilahdentiellä

Kunnanhallitus 10.11.2025
584/10.03.00/2025

Valmistelija

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

Hakija: kiinteistön omistaja (lainhuuto 3.6.2025)

Rakennuspaikka ja kaavoitus tilanne: Kiinteistö 142-422-1-123 Kymijoen-Konniveden rantayleiskaavan alueella. Kiinteistöllä on yksi RA-rakennuspaikka, sekä M- ja MU-alueita. Kiinteistön kokonaispinta-ala 54 ha, RA-rakennuspaikan pinta-ala noin 7700 m².

Rakennustoimenpide: Vapaa-ajan asunnon 71 m² rakentaminen.

Poikkeaminen: Rakentaminen yleiskaavan MU-alueelle (maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta), sekä vapaa-ajan asunnon sijoittaminen alle 25 m etäisyydelle rantaviivasta (RakL 50 §).

Vesihuolto ja tieyhteydet: Pinta- ja kattovedet imeytetään tontilla. Tieyhteys Piilahdentieltä, mökkitie vanhaa tiepohjaa hyödyntäen.

Hakijan esittämät syyt ja perustelut sekä arvio vaikutuksista:

- Poikkeaminen koskee rakennuksen sijoittumista hieman RA-alueen ulkopuolelle MU-alueelle ja 25 m etäisyyttä rantaviivasta, mikä perustuu rinteeseen jyrkkyyteen kauempana rannasta. Rakennus sijoittuu nykyisten rakennusten väliin, maastoutuu rinnemaastoon ja muodostaa ehyen pihapiirin. Paikka on valoisampi ja energiataloudellisempi kuin nykyinen RA-alue, eikä vaadi merkittävää puuston poistoa. Poikkeama on maaston kannalta perusteltu eikä vaaranna kaavan tavoitteita tai rannan maankäyttöä.
- Hankkeella ei ole merkittäviä vaikutuksia ympäristöön, maisemaan tai luontoarvoihin. Rakennus sijoittuu luontevasti rinnemaastoon, ja sen koko on maltillinen kiinteistön kokoon nähden. Rakennuspaikka valittiin niin, että puiden kaato ja vaikutus rantavyöhykkeeseen jäävät vähäisiksi. Uusi rakennus ei aiheuttaisi haittaa ympäristölle tai naapureille.
- Kiinteistöllä on useiden satojen metrien rantaviiva molempiin suuntiin, ja alueille jää runsaasti rakentamatonta rantaa. Aiemmat rakennuspaikat on siirretty pääosin Aittoniemen itärannalle, ja nykyinen paikka sijaitsee rajalla, jossa kaavarajaus ei aikanaan ollut täysin selvä. Rakennus ei muuta alueen tai tulevan maankäytön tarkoitusta. Mikäli luvan ehtoja on vanhan rakennuksen purku, se toteutetaan, ja rakennusta voidaan käyttää väliaikaisesti varasto- ja majoitus tilana rakennusaikana.

Lausunnot ja naapurin kuuleminen: Ei tarvetta naapurin kuulemiselle. Kaavan laatijalta on pyydetty lausunto. Lausunnossa todetaan seuraavaa:

Kaavan laatimishetken pohjakartassa näkyi vain yksi rakennus (eteläreunalla). Oheisen asemapiirroksen perusteella voi päätellä, että pohjakartalta on puuttunut rakennuksia. Rakennuspaikka on osoitettu kaavassa maanomistajan esittämän toivomuksen mukaisesti. Tarkoitus on ollut osoittaa kaavassa olemassa oleva rakennuspaikka.

Uuden loma-asunnon sijoittamiselle asemapiirroksessa esitettyyn paikkaan en näe estettä, sillä rakennus sijoittuu olemassa olevaan pihapiiriin eikä kavenna vapaa yhtenäistä rantaviivaa. Oleellista on, että rakennuslupapäätöksessä rakennuspaikka sisältää myös kaavan mukaisen rakennuspaikan, jotta rakennuspaikkojen lukumäärä säilyy voimassa olevan kaavan mukaisena.

Tekninen johtaja on tehnyt kohteessa maastokäynnin 3.11.2025.

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

Poikkeamislupa voidaan myöntää vain, jos rakentamislain 57§:ssä säädettyt 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. Poikkeamislupaan voidaan asettaa ehtoja.

Esityslistan oheismateriaalina jaetaan ote yleiskaavasta sekä hakemuksen asemapiirros.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Jarkko Salonen

Päätösehdotus

Kunnanhallitus myöntää haetun poikkeamisluvan, ehdolla että rakentamislupapäätöksessä rakennuspaikka sisältää myös kaavan mukaisen rakennuspaikan.

Perustelut:

- Hakija on esittänyt poikkeamiselle erityisiä syitä, jotka ovat perusteltuja poikkeamiseen.
- Poikkeamiselle on maastollisia perusteita.
- Poikkeamisella ei muodosteta uutta rakennuspaikkaa.
- 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

Ptk tark.