

Poikkeamislupa, yleiskaavan mukaisen rakennusoikeuden ylittäminen ja etäisyysvaatimuksista poikkeaminen Noidanniemessä

Kunnanhallitus 18.08.2025 § 162
535/10.03.00/2025

Valmistelija

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

Hakija: kiinteistön omistaja (lainhuuto 25.10.2007)

Rakennuspaikka ja kaavoitus tilanne: Pyhäjärven-Leininselän-Urajärven yleiskaavan RA-rakennuspaikka (loma-asuntoalue), kiinteistö [REDACTED]. Rakennuspaikan pinta-ala 1620 m².

Rakennustoimenpide: Saunan 29,5 m² rakentaminen. Uuden saunarakennuksen rakennustyön valmistuttua haetaan rakentamislupa uuden vapaa-ajan asunnon rakentamiseen sekä olemassaolevien huvila- ja saunarakennuksen sekä talousrakennuksen purkamiseen.

Poikkeaminen: Poikkeamista haetaan rakentamiseen rantayleiskaavan vastaisesti. Saunarakennus sijoittuu 10 metrin etäisyydelle keskiveden mukaisesta rantaviivasta (kaavassa etäisyysvaatimus 15 m keskiveden mukaisesta rantaviivasta) sekä saunan sallitun kerrosalan 25 k-m² ylittäminen 4,5 k-m²:llä. (RakL 50 §)

Vesihuolto ja tieyhteydet: Asemapiirroksessa esitetty saunan vesille saunakaivo. Kiinteistölle olemassaoleva tieyhteys.

Hakijan esittämät syyt ja perustelut sekä arvio vaikutuksista:

- Saunarakennus sijoitetaan nykyisen huvila- ja saunarakennuksen Urajärven puoleiseen seinälinjaan, jolloin entiset ranta- ja laiturirakenteet voidaan hyödyntää. Uusi saunarakennus rajoittuu vain n. 2,5 m:n leveydeltä Urajärven rantaviivaan, kun vanhan purettavan huvila- ja saunarakennuksen leveys on 7,7 m.
- Poikkeamisella ei ole lainkaan negatiivisia vaikutuksia, koska rakennusten massat kevenevät nykyisestä Urajärven suuntaan n. 70 %. Myöhemmin rakennettava loma-asunto on myös mahdollista toteuttaa kapealle tontille kaavan mukaisesti 30 m:n etäisyydelle keskiveden rantaviivasta.

Lausunnot ja naapurin kuuleminen: Kunta on suorittanut naapurien kuulemisen. Yksi naapuri jätti hakemuksesta huomautuksen.

Tekninen johtaja on tehnyt kohteeseen maastokäynnin 7.7.2025.

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. Poikkeamislupaan voidaan asettaa ehtoja.

Esityslistan oheismateriaalina jaetaan ote yleiskaavasta, hakemuksen asemapiirros sekä naapurin huomautus.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Jarkko Salonen

Päätösehdotus

Kunnanhallitus myöntää haetun poikkeamisluvan sillä ehdolla, että rakennus on vähintään 10 metrin etäisyydellä rantaviivasta, ja rakennuksen korkeus maasta mitattuna on korkeintaan 4 metriä.

Perustelut:

- Hakija on esittänyt poikkeamiselle erityisiä syitä, jotka ovat perusteltuja poikkeamiseen.
- Haetulla rakennuksen sijoittelulla mahdollistetaan helpommin rakennusten välinen paloturvallisuusetäisyys.
- 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 850 e (rakennusvalvontataksa 6.1 § myönteinen poikkeamispäätös 700 e, 7.2 § naapurien kuuleminen kirjeitse 5 x 30 e), 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

Merkittiin, että Harri Hoffren poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn päättyessä.