

Poikkeamislupa, yleiskaavan RA-alueen käyttäminen vakituiseen asumiseen, kaavanmukaisen rakennusoikeuden ylitys sekä kaavan etäisyysvaatimuksista poikkeaminen Orimässä

Kunnanhallitus 15.09.2025 § 186
556/10.03.00/2025

Valmistelija

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

Hakija: Kiinteistön omistaja (kauppakirja 9.7.2025)

Rakennuspaikka ja kaavoitus tilanne: Kausalan-Kirkonkylän osayleiskaavan RA-rakennuspaikka (loma-asuntoalue), kiinteistö Sammalkallio 142-414-█. Rakennuspaikan pinta-ala 5209 m².

Rakennustoimenpide: Asuinrakennuksen 260 k-m², saunarakennuksen 30 k-m², talousrakennuksen 80 k-m² ja venevajan 50 k-m² rakentaminen. Käytettävä rakennusoikeus yhteensä 420 k-m².

Poikkeaminen: RA-rakennuspaikan (loma-asuntoalue) käyttäminen vakituiseen asumiseen, kaavanmukaisen rakennusoikeuden ylittäminen 220 k-m²:lla sekä saunan sijoittaminen alle 15 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

Vesihuolto ja tieyhteydet: Asuinrakennus yhdistetään kunnallistekniikkaan. Kiinteistölle tieyhteys.

Hakijan esittämät syyt ja perustelut sekä arvio vaikutuksista:

- Rakennukset kytketään kunnallistekniikkaan, rakentaminen tapahtuu alueella vallitsevan rakennustavan mukaisesti ja vastaavia poikkeamia alueella on myönnetty. Vaikutukset ovat vähäisiä.
- Rakennuspaikka sijaitsee lähellä kuntakeskusta, sinne tulee kunnallistekniikka, tie ja pysyvä asuminen ei aiheuta haittaa maankäyttö-, e sen suunnittelulle eikä ympäristölle. Alueella on myönnetty jo aiemmin lupia pysyvään asumiseen.
- Rakennuspaikka on kooltaan suuri (5209 m²). Suunniteltu rakennus kytketään kunnallistekniikkaan. Rakennukset suunnitellaan niin, että ne värityksensä ja muotonsa puolesta soveltuvat alueelle, istuvat maisemaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan. Alueen puustoa on jo aiemmin harvennettu ja uuden kaavamääräystä suuremman kokonaisuuden rakentaminen ei edellytä merkittävää puiden kaatoa. Ranta-alueen puusto säilytetään nykyisellään. Rakentaminen sijoittuu tontin keskialueelle, noudattaa alueelle muodostunutta rakentamistapaa ja väritystä. Rakentamisella ei ole merkittävää vaikutusta naapureihin ja vastaavan kaltaisia poikkeamia rakennusoikeudesta on alueella jo myönnetty.
- Saunarakennuksen takana maasto (kallio) kohoaa nopeasti. Rakennuksen sijoittaminen 15 metrin etäisyydelle rannasta olisi erittäin haastavaa maanmuodon ja pintavesien johtumisen vuoksi. Saunassa halutaan varata tilaa esteettömään kulkuun tulevaisuutta ajatellen, tästä johtuen kohteeseen on suunniteltu myös hissiä saunan ja päätalon välillä kulkemista jyrkällä kalliotontilla helpottamaan. Rantasaunan halutaan täyttävän turvallisuus-, tekniset- ja terveysvaatimukset. Tämä tarkoittaa, että rakennukseen varataan tilaa wc:lle ja talotekniikalle ja se kytketään kunnallistekniikkaan.

Lausunnot ja naapurin 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 ote yleiskaavasta sekä hakemuksen asemapiirros. Asemapiirroksessa esitetyt rakennusten pinta-ala tiedot eivät kaikin osin pidä paikkansa, vaan hakija on toimittanut 10.9.2025 hakemukseen täydennyksen sekä uudet naapurin kuulemiset, joissa haettava kerrosala on muutettu 400 k-m2:stä 420 k-m2:iin.

Esittelijä Kunnanjohtaja Jarkko Salonen

Päätösehdotus Kunnanhallitus myöntää haetun poikkeamisluvan.

Perustelut:

- Hakija on esittänyt poikkeamiselle erityisiä syitä, jotka ovat perusteltuja poikkeamiseen.
- Hakijoiden tasapuolinen kohtelu (poikkeamislupa khall 19.6.2023 § 144)
- Saunan sijoittamiselle alle 15 metrin etäisyydelle rantaviivasta on maastolliset perustelut, ja poikkeamisen voidaan katsoa olevan vähäinen.
- 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.