

Poikkeamislupa, rantayleiskaavan mukaisen rakennusoikeuden ylitys Patoniementiellä

Tekninen lautakunta 22.04.2026 § 39

Valmistelija

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

Hakija: kiinteistön omistaja (lainhuuto 30.1.1996)

Rakennuspaikka ja kaavoitus tilanne: Kymijoen-Konniveden rantayleiskaavan RA-rakennuspaikka (loma-asuntoalue), kiinteistö Ruusuvuori [REDACTED]. Rakennuspaikan pinta-ala 14 000 m².

Rakennustoimenpide: Vapaa-ajan asunnon laajennus 21 k-m² (terassin muuttaminen lämpimäksi sisätilaksi), sekä varaston osan (21 k-m²) purkaminen/muuttaminen terassiksi.

Kiinteistöllä entuudestaan asuinrakennus 77,5 k-m², vapaa-ajan asunnot 66 k-m² ja 64 k-m², sauna 13,5-km² sekä varastot 9 k-m², 8 k-m², 18 k-m² ja 72 k-m².

Poikkeaminen: Kaavanmukaisen rakennusoikeuden ylitys (RakL 50 §). Kaavanmukainen rakennusoikeus on 200 k-m², ja rakennusoikeutta on käytetty tähän mennessä 328 k-m².

Hakijan esittämät syyt ja perustelut sekä arvio vaikutuksista:

Kyseessä on olemassa oleva rakennus, jota laajennus ei oleellisesti ulkonäöllisesti tai rakennusmassallisesti muuta. Rakennuspaikan käytetty kokonaisrakennusoikeus tai rakennusten lukumäärä ei muutu. Näillä perusteilla rakentaminen ei aiheuta merkittäviä muutoksia maisema- tai ympäristökuvaan ja rakentamisen merkittävyys ja haitallisuus on vähäinen. Kaikki nykyiset rakennukset on rakennettu ennen alueella nykyisin voimassa olevaa rantayleiskaavaa ja sen perusteella määräytyvää rakennusoikeutta. Eli kaavanmukaista rakennusoikeutta ei ole ylitetty kaavan voimaantulon jälkeen.

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

Kunnan hallintosäännön 24 §:n kohdan 15 mukaan kunnanhallitus päättää poikkeamispäätöksistä (RakL 57 §). Hallintosäännön 27 §:n kohdan 2 mukaan lautakunnat vastaavat niiden asioiden valmistelusta toimialallaan, jotka kunnanhallitus tai kunnanvaltuusto ratkaisee.

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.

Esittelijä Tekninen johtaja Harri Hoffren

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta puoltaa haettua poikkeamista.

Perustelut:

- Hakija on esittänyt poikkeamiselle erityisiä syitä, jotka ovat perusteltuja poikkeamiseen.
- Kiinteistöllä käytetty rakennusoikeus pysyy samana (laajennus ja purettava ala saman suuruiset).
- Rakennusoikeus rakennuspaikalla ylitetty jo ennen kaavan voimaantuloa, joten hakija ei ole toiminut kaavan vastaisesti, eikä toimenpiteet siis lisää kerrosalan määrää.
- Kaavassa ositettu erittäin suuri rakennuspaikka puoltaa rakentamistoimenpiteiden suorittamista.
- 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.

Tekninen lautakunta tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa.

Päätös

Tekninen lautakunta hyväksyi esittelijän päätösehdotuksen yksimielisesti sekä tarkasti ja hyväksyi pöytäkirjan tämän asian osalta tässä kokouksessa.

Kunnanhallitus 27.04.2026 § 81
133/10.03.00/2026

Valmistelija

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

Asia on selostettu edellä olevassa teknisen lautakunnan päätöksessä 22.04.2026 § 39.

Esityslistan oheismateriaalina jaetaan ote yleiskaavasta ja hakemuksen asemapiirros.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Jarkko Salonen

Päätösehdotus

Kunnanhallitus myöntää haetun poikkeamisluvan.

Perustelut:

- Hakija on esittänyt poikkeamiselle erityisiä syitä, jotka ovat perusteltuja poikkeamiseen.

- Kiinteistöllä käytetty rakennusoikeus pysyy samana (laajennus ja purettava ala samansuuruiset).
- Rakennusoikeus rakennuspaikalla ylitetty jo ennen kaavan voimaantuloa, joten hakija ei ole toiminut kaavan vastaisesti, eikä toimenpiteet siis lisää kerrosalan määrää.
- Kaavassa ositettu erittäin suuri rakennuspaikka puoltaa rakentamistoimenpiteiden suorittamista.
- 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 24 § 4 mom kohta 15.

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

Lupa- ja valvontamaksu 790 e (rakennusvalvontataksa 6.1 § myönteinen poikkeamispäätös 700 e, 7.3 § julkinen kuulutus 90 e), veroton viranomaispalvelu.

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

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi kunnanjohtajan ehdotuksen yksimielisesti.