

Poikkeamislupa, rakentaminen yleiskaavan M-alueelle Kanavantiellä

Tekninen lautakunta 22.04.2026 § 40

Valmistelija

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

Hakija: kiinteistön omistaja (lainhuuto 27.6.2024)

Rakennuspaikka ja kaavoitustilanne: Kiinteistö Niittylä [REDACTED] Kymijoen-Konniveden rantayleiskaavan alueella. Kiinteistöllä on RA-rakennuspaikka (loma-asuntoalue), pinta-ala noin 5500 m², ja loput kiinteistöstä on M-aluetta (maa- ja metsätalousvaltainen alue). Kiinteistön kokonaispinta-ala 2,730 ha.

Rakennustoimenpide: Aittarakennuksen 18 k-m² rakentaminen. Kiinteistöllä sijaitsevalla RA-rakennuspaikalla on entuudestaan myös pienehkö päärakennus ja puucee, sekä M-alueella saunarakennus (kunnanhallituksen poikkeamislupa 15.8.2022 § 141).

Poikkeaminen: Rakentaminen yleiskaavan M-alueelle (RakL 50 §).

Hakijan esittämät syyt ja perustelut sekä arvio vaikutuksista:

Aittarakennus on kooltaan pieni, eikä rakennus merkittävästi näy järvelle tai ympäristöön. Aittarakennuksen rakentamisella ei merkittävää vaikutusta tai haittaa kaavoitukselle, yhdyskuntakehitykselle, ympäristölle, maisemalle tai luonto- ja kulttuuriympäristölle. Rakentaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen.

Lausunnot ja naapurien kuuleminen: Kunta on suorittanut naapurien kuulemisen. Yksi naapureista jätti hakemukseen huomautuksen. Huomautuksessa vastustetaan haettua poikkeamista, sillä huomautuksen jättänyt naapuri katsoo, että rakentaminen rannan läheisyyteen olisi kaavan vastaista, hakemuksessa ei ole esitetty lain edellyttämiä erityisiä syitä poikkeamiselle, puuston harkitsemaan hakkuu on jo aiheuttanut maisemallista haittaa kiinteistöllä sekä että uusi rakennus lisäisi haittaa maisemalle. Hakija on toimittanut huomautukseen vastineen.

Vastineessa otetaan kantaa huomautuksessa otettuihin seikkoihin, sekä täydennetään hakemuksen perusteluja:

- rakennuksen liittyminen olemassa olevaan rantasaunaan
- rakennuksen vähäinen koko ja vaikutus
- rakennusten muodostama yhtenäinen pihapiiri
- aitta ei muodosta uutta rakennuspaikkaa
- kaavan toteuttaminen ei vaarannu

Asian valmistelu: Aitan rakentaminen yleiskaavan M-alueelle edellyttäisi poikkeamislupaa, laillisuusharkinta huomioiden. Pelkkä myönteinen tarkoituksenmukaisuusharkinta ei ole riittävä peruste myöntämiselle.

Kiinteistölle aimmin myönnetty poikkeamislupa on perustunut maanomistajien tasapuolisuuteen ja oikeudenmukaisuuteen siinä mielessä, että kauempana olevaa asuinrakennusta palveleva rantasauna olisi mitä ilmeisimmin kaavaa laadittaessa voitu osoittaa kaavaan sa-merkinnällä. Merkittävämpi rakentaminen on osoitettu kaavassa kauemmaksi rannasta, eikä erillisten saunojen pihapiiriin kaavassa anneta muille rakennuksille rakennusoikeutta. Jos rantaan aiottaisiin rakentaa muutakin, muodostuisi siitä herkästi omarantainen lomarakennuspaikka (RA). Tässä tapauksessa omarantaista rakennuspaikkaa kaavaan ei ole osoitettu, vaan rakentamisalue on noin 200 metrin päässä rantaviivasta.

Kiinteistön M-alue on varattu metsätaloudelle, jossa lisärakentaminen haittaisi luonnon olosuhteita; kasvillisuutta ja liikkumista. Kaavan tarkoitus maa- ja metsätalousalueena ei toteutuisi.

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. Poikkeamislupaan voidaan asettaa ehtoja.

Esityslistan oheismateriaalina jaetaan ote yleiskaavasta, hakemuksen asemapiirros, naapurin huomautus, hakijan vastine huomautukseen sekä vuoden 2022 poikkeamislupa.

Esittelijä

Tekninen johtaja Harri Hoffren

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta ei puolla haettua poikkeamista.

Perustelut:

- Hakija ei ole esittänyt poikkeamiselle erityisiä syitä, jotka ovat perusteltuja poikkeamiseen myös laillisuus- ja tasapuolisuusnäkökulmista.
- Poikkeaminen aiheuttaa haittaa kaavan toteutumiselle.
- Poikkeaminen aiheuttaa haittaa ympäristön ja luonnon olosuhteiden järjestämiselle M-alueella

(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.

Ptk tark.

Valmistelija	Tekninen johtaja Harri Hoffren, puh. 040 485 4037, harri.hoffren@iitti.fi Asia on selostettu edellä olevassa teknisen lautakunnan päätöksessä 22.04.2026 § 40. Esityslistan oheismateriaalina jaetaan ote yleiskaavasta, hakemuksen asemapiirros, naapurin huomautus, hakijan vastine huomautukseen sekä vuoden 2022 poikkeamislupa.
Esittelijä	Kunnanjohtaja Jarkko Salonen
Päätösehdotus	Kunnanhallitus ei myönnä haettua poikkeamista. Perustelut: • Hakija ei ole esittänyt poikkeamiselle erityisiä syitä, jotka ovat perusteltuja poikkeamiseen myös laillisuus- ja tasapuolisuusnäkökulmista. • Poikkeaminen aiheuttaa haittaa kaavan toteutumiselle. • Poikkeaminen aiheuttaa haittaa ympäristön ja luonnon olosuhteiden järjestämiselle M-alueella Säädökset: RakL 50 §, RakL 57 §, kunnan hallintosäännön 24 § 4 mom kohta 15. Lupa- ja valvontamaksu 390 e (rakennusvalvontataksa 6.1 § kielteinen poikkeamispäätös 300 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	Keskustelun aikana Seppo Lehtinen teki Antti Kankkusen kannattamana esityksen, että kunnanhallitus myöntää haetun poikkeamisluvan. Muutosesityksen perusteluina on, että maastollisesti ja puusto huomioon ottaen sekä siksi, että kyseisen kiinteistön rakennuspaikka on ollut vakituisena asuinrakennuksena vuosina 1930-1992 on poikkeamisluvan myöntäminen perusteltua. Keskustelun aikana kunnanjohtaja teki muutetun päätösesityksen, että asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi. Julistettuaan keskustelun päättyneeksi puheenjohtaja totesi tulleen kannatetun muutosesityksen ja määräsi toimitettavaksi nimenhuutoäänestyksen. Äänestysjärjestyksenä kunnanjohtajan pohjaesitys JAA ja Seppo Lehtisen muutosesitys EI. Äänestyksessä annettiin kuusi JAA-ääntä (Hoikkala, Immonen, Mertakorpi, Ollikainen, Pasila, Savelainen) ja kolme EI-ääntä (Lintukangas M., Kankkunen, Lehtinen S.). Puheenjohtaja totesi kunnanjohtajan esityksen tulleen kunnanhallituksen päätökseksi. Kunnanhallitus päätti palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi.

Valmistelija

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

Hakija on toimittanut 9.6.2026 päivitetyn asemapiirroksen sekä täydentänyt hakemuksen perusteluja seuraavasti:

"Saunan ja suunnitellun aittarakennuksen ympäristöön pihapiiriin, avoimelle alueelle istutetaan luontaisesti soveltuvaa, luonnonmukaista puustoa ja pensastoa. Suunnitellut istutukset muodostuvat pääosin rauduskoivuista, pihlajista, pensaslepästä sekä villapajusta. Tavoitteena on pehmentää yleistä alueen ilmettä, kaadettujen puiden tilalle istutetaan uusia ja sovitetaan näin Niittylän rakennukset vieläkin paremmaksi osaksi rantamaisemaa. Asemapiirrokseen on merkitty suunnitellut istutukset puu- ja pensaslajeittain määriteltynä. Lisäksi suunnitellun aittarakennuksen ja rannan välissä on jo nyt isohko rauduskoivu, jota ei kaadeta, vaan se on osa asemapiirroksessa olevaa suunnitelmaa.

Naapurille esitelty uusi asemapiirrossuunnitelma, jossa otettu huomioon alueen maisemointi puu- ja pensasistutuksin. Naapurin aikaisemmassa huomautuksessa mainittu alueen riisuttu ilme, joka tullut aikaisemmin kaadettujen puiden seurauksena, pyritään näillä istutustoimenpiteillä korjaamaan.

Niittylän tilalla on ollut vakituinen asukas aikaisemmin ja tavoitteena on, että tila toimii tulevaisuudessa myös nykyisen omistajan pysyvänä asuinpaikkana perheelle. Tarkoituksena on viettää aikaa mahdollisimman paljon jo nyt tilalla ja tehdä siitä viihtyisä ja toimiva kokonaisuus, joka tukee tulevaisuuden suunnitelmia muuttaa Huutotöyryn kylään Niittylän tilalle."

Uudessa valmistelussa asiakirjoihin on saatu uusi asemapiirros, jossa esitetään istutettava puusto. Naapurinkuulemisasiakirjaa ei ole päivitetty. Taustamaastossa oleva vanha asumispaikka ei tuo lisärakennusoikeutta nykyisen yleiskaavan M -alueelle. Hakija kertoo tavoitteeksi saada tila tulevaisuudessa vakituiseen asumisen paikaksi, joskaan ei ano nyt poikkeamispäätöstä vakituiseen asumiseen, vaan ainoastaan lupaa sijoittaa pienehkö aittarakennus kaavan vastaisesti.

Hakija voi rakentaa aitan nykykaavan mukaan päärakennuksen pihapiiriin RA-alueelle, jolloin poikkeamista ei tarvitse edes anoa.

Kun otetaan huomioon aiemman käsittelyn perustelut ja saatu lisäselvitys, ei ole ilmennyt seikkoja, että yleiskaavasta poikkeaminen täyttäisi tarkoituksenmukaisuus- ja laillisuusvaatimukset.

Esityslistan oheismateriaalina jaetaan päivitetty asemapiirros, ote yleiskaavasta, naapurin huomautus, hakijan vastine huomautukseen sekä vuoden 2022 poikkeamislupa.

Esittelijä

Tekninen johtaja Harri Hoffren

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta ei puolla haettua poikkeamista ja esittää kunnanhallitukselle, että tämä ei myönnä haettua poikkeamista.
Perustelut:

- Hakija ei ole esittänyt poikkeamiselle erityisiä syitä, jotka ovat perusteltuja poikkeamiseen myös laillisuus- ja tasapuolisuusnäkökulmista.
- Poikkeaminen aiheuttaa haittaa kaavan toteutumiselle.
- Poikkeaminen aiheuttaa haittaa ympäristön ja luonnon olosuhteiden järjestämiselle M-alueella

Säädökset: RakL 50 §, RakL 57 §, kunnan hallintosäännön 24 § 4 mom kohta 15.

Lupa- ja valvontamaksu 390 e (rakennusvalvontataksa 6.1 § kielteinen poikkeamispäätös 300 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

Tekninen lautakunta hyväksyi esittelijän päätösehdotuksen yksimielisesti.