

Poikkeamislupa, yleiskaavan RA-alueen käyttäminen vakituiseen asumiseen Keisarintiellä

Tekninen lautakunta 16.09.2026 § 100
137/10.03.00/2026

Valmistelija

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

Hakija: Kiinteistön määräosuuden omistaja (lainhuutotodistus 10.10.2001, hallinnanjakosopimus 28.6.2013).

Rakennuspaikka ja kaavoitustilanne: Kiinteistö Villiranta 142-407-4-160, Kymijoen-Konniveden rantayleiskaavan RA-rakennuspaikka.
Rakennuspaikan pinta-ala 1,44 ha.

Rakennustoimenpide: Vapaa-ajan asunnon (74 k-m²) käyttötarkoituksen muutos omakotitaloksi.

Kiinteistöllä on entuudestaan toinen vapaa-ajan asunto (165 k-m²) ja talousrakennus 15 k-m². Rakennukset ovat rakennettu ennen kaavan voimaantuloa, vapaa-ajan asunnon laajennukselle (14 k-m²) ja rakennusoikeuden ylitykselle myönnetty kunnanhallituksen poikkeamislupa 4.12.2023 § 260.

Poikkeaminen: Rantayleiskaavan RA-alueen (loma-asuntoalue) käyttäminen vakituiseen asumiseen (RakL 50 §).

Vesihuolto ja tieyhteydet: Talousvesi omasta kaivosta. Oma jätevesijärjestelmä. Olemassaolevat tieyhteydet.

Hakijan esittämät syyt ja perustelut sekä arvio vaikutuksista:

Tuleva asuinpaikka sijaitsee tien varrella, mitä hoidetaan myös talvisin. Muutos vakituiseksi asunnoksi ei aiheuta haittaa kaavoitukselle ja kaavan toteutumiselle.

Jätevesijärjestelmät ovat nykyisin mukaisia.

Vieressä on jo olemassa vakituisen asumisen rakennuspaikka.

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. Poikkeamislupaan voidaan asettaa ehtoja.

Esityslistan oheismateriaalina jaetaan ote yleiskaavasta sekä hakemuksen asemapiirros.

Esittelijä

Tekninen johtaja Harri Hoffren

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta esittää kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus myöntää haetun poikkeamisen.

Perustelut:

- Hakija on esittänyt poikkeamiselle erityisiä syitä, jotka ovat perusteltuja poikkeamiseen.
- Hyvä ja lyhyt tieyhteys maantielle.
- Yksitystien varrella on entuudestaan vakituista asumista.
- Palveluihin on kohtuullinen matka.
- 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 § kuulutuskustannukset 90 e), veroton viranomaispalvelu.

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

Tekninen lautakunta tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa.

Päätös

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