

Poikkeamislupa, rantayleiskaavan mukaisen rakennusoikeuden ylittäminen sekä rakennuksen sijoittaminen osittain M-alueelle Haapajärventiellä

Tekninen lautakunta 14.10.2026 § 110

Valmistelija

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

Hakija: kiinteistön omistaja (lainhuuto 2.3.2009)

Rakennuspaikka ja kaavoitus tilanne: Kiinteistö Kaislaranta [REDACTED] Kymijoen-Konniveden rantayleiskaavan alueella, RA-rakennuspaikka (loma-asuntoalue). Rakennuspaikan pinta-ala n. 3600 m².

Rakennustoimenpide: Talousrakennuksen (63 k-m²) rakentaminen. Kiinteistöllä on entuudestaan vapaa-ajan asunto 133 k-m² ja sauna 25 k-m². Kiinteistöllä oli aiemmin talousrakennus (n. 35 k-m²), joka tuhoutui tulipalossa. Uusi talousrakennus on tarkoitus rakentaa samalle paikalle.

Poikkeaminen: Rantayleiskaavan mukaisen rakennusoikeuden (160 k-m²) ylitys 61 k-m²:llä sekä rakennuksen sijoittaminen osittain kaavan M-alueelle (maa- ja metsätalousalue). (RakL 50 §)

Hakijan esittämät syyt ja perustelut sekä arvio vaikutuksista:

Rakennusoikeuden ylitys:

- Kiinteistön rantaosayleiskaavan mukainen rakennusoikeus on nykyisellään kokonaisuudessaan käytetty. Tulipalossa tuhoutuneen talousrakennuksen korvaaminen suunnitellulla uudella talousrakennuksella kasvattaa rakennusoikeuteen laskettavaa kerrosalaa noin 28 m² verrattuna purettuun talousrakennukseen.
- Poikkeamisen maankäytölliset vaikutukset jäävät vähäisiksi. Uusi talousrakennus korvaa tulipalossa tuhoutuneen talousrakennuksen ja sijoitetaan olennaisilta osin samalle paikalle olemassa olevaan rakennettuun pihapiiriin. Rakennuksen etureuna säilyy entisellä paikallaan. Rakennuksen noin kahden metrin pidennys suuntautuu rakennuksen takaosaan, puretun rakennuksen ja kallioalueen väliselle aiemmin hyödyntämättömälle alueelle. Lisäksi osa aiemmin avoimesta autokatoksesta muutetaan varasto- ja tekniseksi tilaksi.
- Rakennuksen käyttötarkoitus säilyy ennallaan eikä hankkeella muodosteta uutta rakennuspaikkaa tai uutta itsenäistä käyttötarkoitusta. Rakennuksen ulkoinen ilme, kattomuoto ja materiaalit säilyvät olennaisilta osin aiemman kaltaisina. Rakennuksen sijoittuminen ja ympäröivä maasto huomioon ottaen kerrosalan lisäyksen vaikutukset pihapiiriin, maisemaan, naapurikiinteistöihin ja alueen muuhun maankäyttöön jäävät vähäisiksi.
- Uuteen talousrakennukseen voidaan samalla sijoittaa talousveden radoninpoistolaitteisto ja vedensuodattimet asianmukaiseen, oleskelutiloista erilliseen tekniseen tilaan. Säteilyturvakeskukselta (STUK) saadun tiedon mukaan nykyinen loma-asunnon sisätiloissa oleva radoninpoistosuodattimen asennus on ohjeiden vastainen ja aiheuttaa säteilyvaaran. Lisäksi talousrakennukseen voidaan järjestää loma-asuntoa palvelevat tarpeelliset varastotilat.

Rakentaminen osittain M-alueelle:

- Sijoittuminen osittain M-alueelle on tarpeen, jotta talousrakennuksen ja olemassa olevan päärakennuksen välille jää riittävä etäisyys. Rakennuksen sijoittaminen enemmän RA-alueen sisäpuolelle siirtäisi talousrakennusta lähemmäksi päärakennusta.
- Suunnitellulla sijoituksella voidaan säilyttää olemassa olevan pihapiirin rakenne ja rakennusten keskinäinen sijoittuminen mahdollisimman pitkälle ennallaan. Uusi talousrakennus sijoittuu olennaisilta osin tulipalossa tuhoutuneen talousrakennuksen paikalle, ja rakennuksen etureuna säilyy entisellä paikallaan.
- Rakennuksen osittaisella sijoittamisella M-alueelle ei muodosteta uutta rakennuspaikkaa eikä muuteta M-alueen pääasiallista käyttötarkoitusta. Kyse on olemassa olevan RA-rakennuspaikan loma-asuntoa palvelevasta talousrakennuksesta. Ratkaisulla pyritään rakennuspaikan olemassa oleva rakennuskanta, maasto ja rakennusten väliset riittävät etäisyydet huomioon ottavaan tarkoituksenmukaiseen kokonaisuuteen.

Kokonaisuutena arvioiden haetut poikkeamiset eivät muuta rantaosayleiskaavan yleistä luonnetta tai tavoitteita, vaikeuta kaavan toteuttamista tai alueiden käytön muuta järjestämistä eivätkä aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia naapureille, maisemalle tai muulle ympäristölle.

Lausunnot ja naapurien kuuleminen: Hakija 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 rantayleiskaavasta 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.
- Teknisen laitteiston asentaminen tarvitsee erityisen tilan.
- Rakennuksen vähäinen sijoittuminen M-alueelle kallioseinämän lähelle on perusteltua, eikä vaaranna kaavan toteutumista.

- 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 700 e (rakennusvalvontataksa 6.1 § myönteinen poikkeamispäätös), 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.

Kunnanhallitus 26.10.2026
137/10.03.00/2026

Valmistelija

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

Asia on selostettu edellä olevassa teknisen lautakunnan päätöksessä 14.10.2026 § 110.

Esityslistan oheismateriaalina jaetaan ote rantayleiskaavasta sekä hakemuksen asemapiirros.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Jarkko Salonen

Päätösehdotus

Kunnanhallitus myöntää haetun poikkeamisluvan.

Perustelut:

- Hakija on esittänyt poikkeamiselle erityisiä syitä, jotka ovat perusteltuja poikkeamiseen.
- Teknisen laitteiston asentaminen tarvitsee erityisen tilan.
- Rakennuksen vähäinen sijoittuminen M-alueelle kallioseinämän lähelle on perusteltua, eikä vaaranna kaavan toteutumista.
- 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 700 e (rakennusvalvontataksa 6.1 § myönteinen poikkeamispäätös), veroton viranomaispalvelu.

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

Päätös