Poikkeamislupa, rantayleiskaavan RA-alueen käyttäminen vakituiseen asumiseen ja kaavanmukaisen rakennusoikeuden ylitys, Piituniemi

Tekninen lautakunta 11.11.2026 § 129
137/10.03.00/2026

Valmistelija

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

Hakija: kiinteistön omistaja (kauppakirja 16.9.2026)

Rakennuspaikka ja kaavoitustilanne: Kiinteistö Lomamäki 142-422-2-93 Kymijoen-Konniveden rantayleiskaavan alueella, RA-rakennuspaikka (loma-asuntoalue). Rakennuspaikan pinta-ala n. 1600 m2. Loput kiinteistöstä (n. 3,7 ha) M-aluetta.

Rakennustoimenpide: Omakotitalon 165 k-m2 ja autotallin 65 k-m2 rakentaminen.

Poikkeaminen: Rantayleiskaavan RA-alueen (loma-asuntoalue) käyttäminen vakituiseen asumiseen, kaavanmukaisen rakennusoikeuden ylitys sekä kaavanmukaisesta etäisyysvaatimuksesta poikkeaminen. (RakL 50 §)

Kaavassa rakennuspaikalle sallitaan rakennettavan enintään 70 k-m2 vapaa-ajan asunto sekä muita rakennuksia niin, että kokonaisrakennusoikeus on enintään 8 % rakennuspaikan pinta-alasta. Haettu rakennusoikeus on 230 k-m2, eli rakennusoikeus ylitetään 102 m2:llä.

Muiden kuin saunan etäisyysvaatimus rannasta on kaavamääräyksissä 30 metriä, mutta omakotitalo rakennetaan 20 metrin päähän rannassa.

Hakijan esittämät syyt ja perustelut sekä arvio vaikutuksista:
- Rakennuspaikka sijaitsee asutuskeskittymän läheisyydessä sekä tukeutuu yleiseen ja ympärivuotisesti hoidettuun tiehen.
- Muutos vakituiseksi asunnoksi ei aiheuta haittaa kaavoitukselle ja kaavan toteutumiselle.
- Jätevesijärjestelmät tehdään nykylain mukaisina.
- Rakennuspaikka täyttää vakituisen asuinpaikan vaatimukset.

Lausunnot ja naapurien kuuleminen: Kunta on suorittanut naapurien kuulemisen. Kuulemiseen saapui kaksi huomautusta. Hakija on antanut huomautuksiin vastineen.

Naapurien ja Piituniemen tiehoitokunnan huomautuksissa on tuotu esille yksityistien kuntoon, kantavuuteen, talvikunnossapitoon ja ympärivuotisen liikenteen lisääntymiseen liittyviä seikkoja. Rakennuspaikalle on olemassa oleva tieyhteys, jota käytetään nykyisinkin kiinteistöille suuntautuvaan liikenteeseen. Vakituisen asumisen voidaan arvioida lisäävän tien ympärivuotista käyttöä ja mahdollisesti myös sen kunnossapidon tai parantamisen tarvetta. Esitettyjen huomautusten perusteella asiassa ei kuitenkaan ole tullut esille sellaista liikenteellistä vaikutusta, jonka arvioitaisiin muodostavan esteen haetun poikkeamisen myöntämiselle. Yksityistien kunnossapitoa, talviaurausta, mahdollista parantamista sekä näistä aiheutuvien kustannusten jakamista koskevat kysymykset eivät kuulu ratkaistaviksi tällä poikkeamispäätöksellä.

Rakennusoikeuden ylitys sekä rakennuksen sijoittuminen on rakennuspaikan olosuhteet huomioon ottaen hyväksyttävissä. Maaston muodot puoltavat rakennuksen sijoittelua esitettyyn paikkaan. Rakennuspaikka on pinta-alaltaan suuri, minkä vuoksi rakennusoikeuden ylitys ei johda rakennuspaikan liian tehokkaaseen tai ympäristöön nähden poikkeuksellisen tiiviiseen rakentamiseen. Rakentaminen sijoittuu etäälle naapurikiinteistöjen rakennuksista, joten poikkeamisesta ei aiheudu merkittävää haittaa naapureille. Poikkeaminen ei myöskään muuta alueen maankäytön luonnetta eikä vaaranna maanomistajien tasapuolista kohtelua.

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, hakemuksen asemapiirros, naapurien huomautukset ja hakijan vastine huomautuksiin.

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.
- Muuta vakituista asutusta seutukunnalla.
- Kiinteistön pinta-ala on suuri, ja rakentaminen jää väljäksi
- Loma-asunnot ovat riittävän kaukana
- 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 940 e (rakennusvalvontataksa 6.1 § myönteinen poikkeamispäätös 700 e, 7.2 § naapurien kuuleminen kirjeitse 8 x 30 e), veroton viranomaispalvelu.

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

Ptk tark.

Tekninen lautakunta tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa.

Päätös

Tekninen lautakunta hyväksyi esittelijän päätösehdotuksen yksimielisesti.

Lautakunta tarkasti ja hyväksyi pöytäkirjan tämän asian osalta tässä kokouksessa.