

Poikkeamishakemuksen Pirttivalkama uudestaan käsittely

218/10.03.00.01/2024

Kaupunginhallitus 11.11.2024 § 311

Taustaa:

Kiteen kaupungin tekninen lautakunta on myöntänyt poikkeamisluvan hakijalle 4.9.2014 § 94. Poikkeamislupa on koskenut entisen navetan käyttötarkoituksen muutosta loma-asunnoksi sekä saunan ja katoksen rakentamista kiinteistöllä **Pirttivalkama 260-421-4-95**.

Osa naapureista ja Pohjois-Karjalan ELY-keskus valittivat päätöksestä Itä-Suomen hallinto-oikeuteen. Itä-Suomen hallinto-oikeus on 9.6.2016 päätöksellään numero 16/0172/3 kumonnut teknisen lautakunnan päätöksen kunnan toimivallan puuttumisen vuoksi ja päättänyt palauttaa asian kaupungille uudelleen käsiteltäväksi.

Päätöksessä on otettu huomioon 1.4.2016 voimaan tullut maankäyttö- ja rakennuslain muutos 196/2016, minkä vuoksi asia on kuitenkin tullut palauttaa Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen sijaan kunnalle, joka mainitun lainmuutoksen jälkeen on asiassa toimivaltainen viranomainen.

Asia ei ole palautunut aiemmin Itä-Suomen hallinto-oikeuden lainvoimaisen päätöksen mukaisesti uudelleen käsiteltäväksi Kiteen kaupungille. Poikkeamislupahakemusten käsittely on siirtynyt tekniseltä lautakunnalta kaupunginhallitukselle ja näin ollen kaupunginhallituksen tulee käsitellä asia uudelleen Itä-Suomen hallinto-oikeuden antaman päätöksen mukaisesti.

Hakija on muuttanut navetan käyttötarkoituksen lomarakennukseksi ilman poikkeamislupaa ja rakentanut saunan ja katoksen ilman rakennuslupia. Asiasta on tehty valitus kaupungin rakennusvalvontaan vuonna 2014, minkä takia hakija on hakenut ja saanut Kiteen kaupungin teknisen lautakunnan myöntämän myönteisen poikkeamispäätöksen. Päätöksestä on kuitenkin valitettu hallinto-oikeuteen.

Samaan aikaan Kiteen kaupunki on laatinut 24.10.2016 Pyhäjärven rantaosayleiskaavan, jossa ko. paikka on kaavoitettu RA-merkinnällä (loma-asunto alue). Myös kyseisestä kaavasta on tehty valitus ja Itä-Suomen hallinto-oikeus on päätöksellään numero 18/064/3 13.4.2018 kumonnut kaavaan merkityn RA-kaavamerkinnän. Hallinto-oikeuden päätöksestä tehtiin valituslupahakemus tilan omistajan toimesta korkeimmalle hallinto-oikeudelle, mutta valituslupahakemus jätettiin tutkimatta sillä perusteella, että maankäyttö- ja rakennuslain 191 §:n 4 momentin mukaan muilla kuin Kiteen kaupungilla ei ole ollut oikeutta hakea muutosta hallinto-oikeuden päätökseen mainituilta osin.

Tapahtumat aikajärjestyksessä:

- Rakennusvalvonnan selvityspyyntö kiinteistön omistajalle 1/ 2014
- Kiinteistön omistajan toimittama selvitys ja asiakirjat 14.3.2014
- Rakennusvalvonnan antama kehoitus poikkeamisluvan hakemista varten 18.3.2014

- Poikkeamishakemuksen vireilletulo 7.5.2014
- Teknisen lautakunnan myönteinen poikkeamispäätös 4.9.2014
- Valitus Itä-Suomen hallinto-oikeuteen myönteisestä poikkeamispäätöksestä 9 / 2014
- Itä-Suomen hallinto-oikeuden päätös poikkeamisluvan kumoamisesta ja asian palauttamisesta uudelleen käsiteltäväksi 9.6.2016
- Korkeimman hallinto-oikeuden päätös siitä, ettei vuoden 2016 Itä-Suomen hallinto-oikeuden päätöstä muuteta 17.3.2017
- Itä-Suomen hallinto-oikeuden päätös yleiskaavan hyväksymistä koskeviin valituksiin 17.4.2018
- Korkeimman hallinto-oikeuden päätös tutkimatta jättämisestä 10.4.2018

Hakija ja kohde

Asian uudelleen käsittelyn yhteydessä hakijalle on varattu mahdollisuus täydentää poikkeamislupahakemustaan. Hakija on 26.9.2024 uudistanut vuonna 2014 toimitetun hakemuksensa entisen navetan käyttötarkoituksen muuttamiseksi loma-asunnoksi. Poikkeamislupaa haetaan myös saunan ja katoksen rakentamiselle. Pirttivalkaman tila 260-421-4-95 muodostuu kahdesta palstasta. Toinen palstoista sijaitsee Pitkälammen rannassa ja hakemuksen kohteena oleva palsta Pirttilahdessa noin 4 hehtaarin alue, jolla on rantaviivaa noin 45 metriä.

Rakennuspaikalla sijaitsee 50-luvulla rakennettu navetta (121 m²), joka on luvattomasti muutettu loma-asumiskäyttöön. Rakennustyöt on aloitettu korjauksilla vuonna 1995 ja vuonna 2003 vintille on rakennettu kesäkäyttöön soveltuva makuuhuone. Lisäksi alueelta on hakijan ilmoituksen mukaan purettu talousrakennus ja sen tilalle rakennettu vuonna 1997 noin 8 m²:n sauna sekä edelleen vuonna 1999 grillikatot.

Alueella ei ole voimassa olevaa kaavaa, sillä korkein hallinto-oikeus on hylännyt muutoin voimassa olevasta Pyhäjärven rantaosayleiskaavasta tilalle osoitetun lomarakennuksen rakennuspaikan (kaavamerkintä RA).

Rakennustarkastaja on tehnyt katselmuksen kohteessa 27.7.2023. Katselmuksmuistio on esityslistan oheismateriaalina.

Hakijan perustelut

Hakija on perustellut hakemuksen yhteydessä toimittamassaan taustatietoselvityksessä 10.3.2014, ettei ymmärtänyt hakea käyttötarkoituksenmuutosta ja, että kesäasuntoon kuuluvat olennaisena osana myös sauna ja grillikatot.

Hakijan näkemyksen mukaan rakentaminen ei muuta mitenkään alueen käyttöä, jossa se on ollut 1800-luvun alkupuolelta saakka. Nyt loma-asunnoksi muutettu navetta on Pirttilahden alueen vanhin käytössä oleva rakennus (rak. v. 1950). Sauna on rakennettu paikalle, jolla on ollut riihi 1850-luvulta alkaen. Riihi tosin on muutettu 1940-luvulla sikalaksi ja lampolaksi, jotka purettiin lopullisesti 1978. Katot ei poikkea alueen muiden tilojen rakennuskäytöstä, eikä aiheuta ympäristökuormitusta.

Hakija on liittänyt aikaisempaan poikkeamishakemukseen 10.3.2014 päivätyn "Tilan Pirttivalkama 4:77 taustatietoa rakennustarkastusta varten" selvityksen. Perusteluina hakemuksessa hakija mainitsee liitteessä esitetyt Ympäristöministeriön ja Korkeimman hallinto-oikeuden päätökset navetan muuttamisesta loma-asunnoksi. Tilan jakosopimus on tehty sen mukaan,

että tilalla on loma-asunto. Paikka on hakijalle erittäin rakas, koska se on lapsuudenkodin osa.

Asianosaisten kuuleminen

Kiteen kaupunki on kuullut naapurit vuonna 2014 ja uudelleen käsittelyn yhteydessä naapureille on annettu mahdollisuus täydentää aiemmin jättämiään huomautuksia hakemuksen kohteena olevaan poikkeamishakemukseen liittyen. Naapurit ovat uudistaneet vuonna 2014 tehneet huomautukset. Yhdellä naapureista ei ole ollut huomautettavaa.

Näsönniemi [REDACTED] tilan omistaja [REDACTED] on esittänyt seuraavat huomautukset:

Tämä rakennusalue on Natura-alue, kuten myös Pyhäjärvi, jota ei saa saastuttaa. Tämä alue on rakennuskieltoaluetta. Rannat on vedetty monin kerroin paksulla punakynällä rakentamisen estämiseksi. Hakijan omistamaa Pyhäjärven rantaa on 43 metriä, joka on myös rakentamisen esto, kuten rakennuksen etäisyys rannasta, joka on 13,8 metriä, on liian lähellä rantaa. Tämä harjualue on erittäin suuri pohjavesi alue.

Aiempi tilan omistaja on teetättänyt ympäristökeskuksella harjuun useita koeporausreikiä ja yhden kesän aikana heidän pumppunsa pumppasivat pohjavettä harjusta Pyhäjärveen. Koeporausesta saadussa lausunnossa kerrottiin, että vettä riittää ja veden laatu on erittäin hyvä. Vesi on tutkittu tämän jälkeen useita kertoja Joensuun kautta Kuopion vesilaboratoriossa ja tuloksena on: vesi on kirkasta, hajutonta, erittäin hyvän makuista, bakteereista ja eliöstöstä vapaa eikä ole humusta.

Tilan ruokavesikaivo sijaitsee samalla puolen harjua, johon hakija aikoo imeyttää jätevedet. Kaivo sijaitsee vajaan sadan metrin päässä imeytysalueesta. Kaivo on kallis siiviläkaivo, jossa on Saksasta tilattu erikoissiivilä. Kaivossa on uppopumppu, johon johdetaan kiinteistöltä sähkö. Vesiputki kaivolta kiinteistölle on n. 220 metriä pitkä. Vetoamme tähän, ettei saastuteta pohjavettä. Ja tämän vuoksi harjuun ei saa imeyttää mitään harmaavesiä, saunavesiä eikä muita jätevesiä, eikä missään tapauksessa saa kompostoida vessan jätteitä eikä muitakaan kompostijätteitä. Ehdottomasti kiellämme tämän ympäristökeskuksen myötävaikutuksella.

Saamamme tiedon mukaan vanhasta navetasta on rakennettu 5 vuoden sisällä lomarakennus ilman rakennuslupaa. Rajanaapurina ei ole meiltä kysytty suostumusta rakentamiselle. Virkamiesten on tutkittava rakentamisen oikeudellisuus. Aikoinaan, kun Pyhäjärven rantakaavan kuulemistilaisuus oli, oli aiempi tilan omistaja, vuorollaan rantakaavan laatijan pöydän ääressä keskustelemassa rantakaavasta. Hänenkin edellään oli keskustelemassa kyseisen tontin yksi omistaja [REDACTED], joka yritti saada kaikin tavoin kaavoittajaa myöntämään rakennuslupia näille kyseisille rantatonteille, jopa niin, että hän sanoi omistavansa kolme muuta tilaa Kiteen alueella, joista saa siirtää rakennusoikeudet näille tonteille.

Tämä rakennuslupa-asia on käynyt korkeimmassa hallinto-oikeudessa, josta on tullut hylkäävä päätös. Joten kehotamme poikkeamis-/rakennusluvan käsittelijöitä tutkimaan tämän asian. Ottaen huomioon

edellä mainitut seikat, vaadin yhdessä [REDACTED] kanssa hylkäämistä kyseiselle poikkeamislupalle ja rakennushankkeelle. Entisinä tilan omistajina [REDACTED] haluavat ottaa kantaa yllä olevin kannanotoin naapurin kuulemisasiassa ja allekirjoittavat minun lisäkseni tämän vastineen.

Pirttilahti [REDACTED] tilan omistaja [REDACTED] on esittänyt seuraavat huomautukset:

Kyseisellä poikkeamislupahakemuksella halutaan muodostaa uusi lomarakennus paikka Pyhäjärven ranta-alueella. Hylätyssä Pyhäjärven rantaosayleiskaavassa paikka on virheellisesti merkitty rakennuspaikaksi. Maanjakotoimituksessa lohkominen on suoritettu maa- ja metsätalousmaaksi. Tämän jälkeen ei löydy hyväksytyjä lupia rakennuspaikan muodostamiseksi. Hakijan antama tieto tilalla olevasta loma-asunnosta on väärä. Rannalla on 3 vakituista asuntoa ja 4 lomarakennusta 700 m ranta-alueella, lähtien suojelualueen rajalta.

Navettarakennuksen käyttötarkoituksen muutos on mahdoton koon, sijainnin ja rakennuksen kunnan vuoksi. Rantakaavoittaja on virheellisesti tulkinnut tilalle 4:77 yhden vanhan lomarakennuksen rakennuspaikan tutkimatta tarkemmin kyseistä oikeutta. Muistutuksen liitteinä on pöytäkirja lohkomisesta 22.8.1996, todistus entisen karjarakennuksen kunnosta 12.7.1993 ja korkeimman hallinto-oikeuden päätös 3.3.1994.

Hakija on aiemman käsittelyn yhteydessä 2014 vastannut naapurien esittämiin huomautuksiin seuraavaa:

Näsönniemi [REDACTED] tilan omistajan [REDACTED] lausunto:

Huoli pohjaveden pilaantumisesta on aiheeton, koska 1–2 kesäkuukauden aikana en ehdi käyttämään montaakaan sataa litraa vettä ja sen määrän maa kyllä suodattaa. Muun jätteen kompostoin suljetussa lämpökompostorissa. Muilta osin naapurin perustelut ovat hölynpölyä, koska puhuu toisen tilasta eikä minun tilasta. Naapureiden kielteistä kantaa pidän erikoisena, sillä rakennuksella on joka tapauksessa voimassa oleva rakennuslupa navettana. Olisiko heille parempi, jos se olisi siinä käytössä. Hakija on liittänyt vastineeseen liitteet lisäperustelut, ympäristöministeriön päätös 274,281/5521/91, kiinteistörekisterin karttaote ja kiinteistörekisteriote.

Pirttilahti [REDACTED] tilan omistajan [REDACTED] lausunto:

He vastustavat poikkeamisluvan myöntämistä vetoamalla lohkomispöytäkirjaan. Kumoan väitteen, koska nyt ei muodosteta uutta rakennuspaikkaa vaan rakennus on ollut paikallaan vuodesta 1950 eli ennen kaikkia muita alueen rakennuksia. Tila on merkitty metsä- ja maatalousalueeksi, jossa se onkin. Rakennus palvelee tukikohtana hoitaessani taimikoita ja tehdessäni polttopuita sekä marjastaessani ja sienestäessäni.

Lisäksi naapurit vastustavat käyttötarkoituksen muutosta. Ihmettelen tätä, koska juuri he muuttivat navetan kesäasunnoksi 1970-luvun lopussa, kun tila oli sisarusten yhteisomistuksessa. Mitä tulee rakennuksen kuntoon, niin heidän antamansa liite2 ei pidä enää paikkaansa vaan tilanne vuodelta 1993 on muuttunut, koska 1995

rakennuksen perustukset on korjattu ja ovat nyt aivan hyvässä kunnossa. Kunnostuksen yhteydessä ei ole tehty oleellisia muutoksia rakennuksen ulkoasuun ja muutenkin rakennus on vain kesäkäyttöön soveltuva, koska ei olla kajottu muutenkaan rakenteisiin. Vetoan vielä ympäristöministeriön 1993 antamiin kielteisen päätöksen perusteluihin, jossa rakennus on määritelty yksiselitteisesti loma-asunnoksi ja siinä vaiheessa Kiteen rakennusvalvonta ei vastustanut tätä eikä antanut mitään ohjetta lisälupien tarpeesta. Tämän tiedon perusteella teimme jakosopimuksen.

Lisätietoja

Tieyhteys on olemassa. Vesi kantaen kaivosta. WC- ja ruokajätteen kompostointi lämpökompostorissa. Jälkikompostointi harjun takana olevassa lehtikompostorissa. Jätevesi imeytetään maahan.

Rakentamisrajoitus

Maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n mukaan meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa ilman asemakaavaa tai oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena.

Poikkeamisen edellytykset

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaan poikkeamiselle on oltava erityinen syy, eikä poikkeaminen saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Poikkeaminen ei myöskään saa vaikeuttaa luonnonsuojelun eikä rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Poikkeamista ei saa myöntää, jos se johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Päätöksen perustelut

Hanke aiheuttaa haittaa kaavoitukselle. Aikaisemmin valituksenalaisessa kaavassa tilan Pirttivalokaman alueelle on osoitettu RA loma-asuntoaluetta tarkoittava rakennuspaikka, joka on kumottu hallinto-oikeuden vuonna 2018 antamalla päätöksellä. Aiemmin tilalle myönnetty poikkeamislupa on kumottu hallinto-oikeuden päätöksellä vuonna 2016.

Kaavaan liittyvän mitoitustarkastelun mukaan tilan **Pirttivalokama** emätilana on pidetty tilaa **Vehkavalkama** (260-421-4-30), jonka muunnetun rantaviivan pituus on noin 153 metriä ja laskennallinen rakennusoikeus 0,92 rakennuspaikkaa. Mitoitustarkastelun mukaan emätilan alueella on kolme olemassa olevaa rakennuspaikkaa ja ELY-keskuksen mukaan kaksi olemassa olevaa rakennuspaikkaa. Tällöin emätilan mitoitus vastaa noin 13 rakennuspaikkaa muunnettua rantaviivakilometriä kohden. Emätilan alueelle ei voida enää osoittaa uusia rakennuspaikkoja vaarantamatta maanomistajien tasapuolista kohtelua. Alueelle ei myöskään jää MRL 73 §:n edellyttämällä tavalla riittävästi yhtenäistä vapaata rakentamatonta rantaviivaa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 3 momentin 1 kohdan mukaan maa- ja metsätalouden harjoittamista varten tarpeellinen rakentaminen tai saman momentin 4 kohdan mukainen olemassa olevan asuinrakennuksen kanssa samaan pihapiiriin kuuluva talousrakennus, ei ole sellainen pykälän 1 ja 2

momentissa tarkoitettu rakennus, jonka rakentaminen edellyttää poikkeusta ranta-alueen suunnittelutarpeesta. Lisäksi on huomioitava, että navettarakennus toisin kuin lomarakennus, ei muodosta lohkokiinteistölle rakennuspaikkaa, eikä talousrakennusta rakennettaessa tule huomioitavaksi esimerkiksi maanomistajien tasapuoliseen kohteluun liittyvät vaatimukset, jotka puolestaan koskevat asuinrakentamista.

Navettarakennuksen eli talousrakennuksen muuttaminen asumiskäyttöön voidaan näin ollen rinnastaa uuden rakennuksen rakentamiseen. Asiassa ei ole merkitystä sillä, että rakennus on ollut paikalla jo pitkään. Tilanteessa, jossa katsotaan kyseessä olevan navettarakennuksen käyttötarkoituksen muutos lomarakennukseksi rantavyöhykkeellä, jolla ei ole voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:ssä tarkoitettua kaavaa, on tarpeen poiketa kyseisen pykälän mukaisesta rannan suunnittelutarpeesta.

Poikkeamiseen sisältyy sekä laillisuus- että tarkoituksenmukaisuusharkintaa. Vaikka lain mukaiset edellytykset tulisivat täytetyksi, on erikseen harkittava, onko poikkeaminen tarkoituksenmukaista. Päätöksessä on huomioitava muun muassa hallintolain 6 §:n mukaiset yleiset hallinnon oikeusperiaatteet (mm. yhdenvertaisuus-, tarkoitussidonnaisuus- ja suhteellisuusperiaate). Lainmukaiset edellytykset poikkeamisen myöntämiselle eivät täyty kyseisen hakemuksen osalta, joten tarkoituksenmukaisuusharkintaa ei ole tarpeen enää suorittaa.

Esityslistan oheismateriaalina:

oheismateriaali 01 Kiteen kaupungin teknisen lautakunnan poikkeamispäätös 4.9.2014 § 94
oheismateriaali 02 Itä-Suomen hallinto-oikeuden päätös 9.6.2016
oheismateriaali 03 KHO päätös 31.3.2017 poikkeamista koskeva valitus
oheismateriaali 04 KHO päätös 2018
oheismateriaali 05 Tilan muodostumisketju taaksepäin
oheismateriaali 06 Itä-Suomen HO päätös ROYK valituksiin
oheismateriaali 07 Hakijan selvitys 2014
oheismateriaali 08 Lähetetty yhteydenottopyyntö hakijalle 23.2.2023
oheismateriaali 09 Muistio paikallakäynti 27.7.2023
oheismateriaali 10 Selvitys tapahtumista
oheismateriaali 11 Naapureiden huomautuslomakkeet 10/2024
oheismateriaali 12 Asemapiirros 2.4.2014
oheismateriaali 13 Pyhäjärven rantaosayleiskaava ja merkitä
oheismateriaali 14 MML karttaotteet
oheismateriaali 15 Kiinteistörekisteriote
oheismateriaali 16 Rasiustodistus

Valmistelija: maankäyttöpäällikkö Antti Juntunen, antti.juntunen@kitee.fi, p. 040 1051232

Esittelijä: kaupunginjohtaja Pekka Hirvonen, pekka.hirvonen@kitee.fi, p. 040 105 1001

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus ei myönnä poikkeamislupaa em. hakemukselle

Poikkeamislupapäätöksestä määrätään perittäväksi kaupunginhallituksen 12.12.2022 §:ssä 338 hyväksytyn taksan mukainen maksu 450 euroa. Kielteisestä päätöksestä maksu on 300 euroa. Päätös annetaan julkipanon jälkeen.

Tähän päätökseen merkittävän lainvoimaisuustodistuksen saa 30 päivän kuluttua päätöksen antamisesta Itä-Suomen hallinto-oikeuden kirjaamosta, jonne päätös on sitä varten toimitettava.

Päätös lähetetään tiedoksi Pohjois-Karjalan ELY-keskukselle.

Päätös

Keskustelun aikana Esa Lahtela esitti, että kaupunginhallitus myöntää hakijalle poikkeusluvan. Eeva-Liisa Auvinen kannatti Esa Lahtelan esitystä.

Koska keskustelun kuluessa oli tehty päätösehdotuksesta poikkeava kannatettu vastaehdotus, puheenjohtaja päätti, että suoritetaan nimenhuutoäänestys. Ne jotka kannattavat pohjaehdotusta vastaavat "JAA" ja Esa Lahtelan vastaehdotusta kannattavat "EI".

Ääniä annettiin yhteensä 9, josta "JAA"-ääniä annettiin 5 (Kari Pennanen, Osmo Pirhonen, Olli Salmelainen, Unto Väkeväinen ja Sinikka Musikka), "EI"-ääniä annettiin 2 (Eeva-Liisa Auvinen ja Esa Lahtela) ja tyhjää äänesti 2 (Kaisu Kiiskinen ja Paula Tolvanen). Äänestyksen voitti pohjaesitys äänin 5-2-2. Pöytäkirjan liitteenä on äänestyspöytäkirja.

Kaupunginhallitus päätti päätösehdotuksen mukaisesti, että ei myönnä poikkeamislupaa em. hakemukselle. Esa Lahtela jätti päätökseen eriävän mielipiteen (pöytäkirjan liitteenä).

Merkintä: Maankäyttöpäällikkö Antti Juntunen oli paikalla asian käsittelyn aikana, mutta ei osallistunut päätöksentekoon.

Merkintä: Marko Koskinen oli poissa asian käsittelyn aikana klo 18:23-18:24.