

Tilan Toivonranta 260-405-23-18 poikkeamishakemus

9/10.03.00.01/2022

Kaupunginhallitus 24.10.2022 § 277

Tila- ja kaavatiedot, hakemuksen kohde

Hakija hakee maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista kylmän talousrakennuksen (22 k-m²) rakentamiselle.

Poikkeamishakemuksen kohteena olevalla, 6170 m²:n suuruisella ja Kiteen kaupungissa sijaitsevalla kiinteistöllä Toivonranta, kiinteistötunnus 260-405-23-18, on voimassa Pyhäjärven oikeusvaikutteisen rantaosayleiskaavan (hyv. kv 24.10.2016 § 48) kaavamerkintä A (Asuinrakennusten alue). Hakija muutti 16.8.2022 hakemustaan siten, ettei talousrakennukseen tule wc-tiloja.

Rakentamisrajoitus, poikkeamisen tarve

Kiteen kaupungin rakennusjärjestyksessä (hyv. kv 3.2.2014 § 3) edellytetään, että muun kuin saunarakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään **25 metriä**. 9.5.2022 päivätyn asemapiirustuksen mukaan talousrakennuksen etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta on **14 metriä**.

Hakijan perustelut

Hakija perustelee hakemustaan mm. seuraavasti: "Rakennus 16 m etäisyydelle rantaviivasta. Tien toisella puolen pehmeä maapohja, joten parempi paikka tiestä rannallepäin".

Asianosaisten kuuleminen

Hakija on kuullut naapureita sekä alkuperäisen että muutetun hakemuksen johdosta. MRL 173.1 §:ssä tarkoitetuilla naapureilla ei ole kummallakaan kertaa ollut huomautettavaa hankkeen suhteen.

Lisätietoja

Rakennuspaikalle on tieyhteys, hankkeella ei ole vaikutuksia esimerkiksi vesihuoltoon.

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.

Perustelut

Hakija hakee poikkeamista kylmän talousrakennuksen (22 k-m²) rakentamiselle. Poikkeamishakemuksen kohteena olevalla, 6170 m²:n suuruisella ja Kiteen kaupungissa sijaitsevalla kiinteistöllä Toivonranta, kiinteistötunnus 260-405-23-18, on voimassa Pyhäjärven oikeusvaikutteisen rantaosayleiskaavan (hyv. kv 24.10.2016 § 48) kaavamerkintä A (Asuinrakennusten alue). Poikkeamisen tarve muodostuu siitä, että Kiteen kaupungin rakennusjärjestyksessä edellytetään, että muun kuin saunarakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään **25 metriä**. Asemapiirustuksen mukaan talousrakennuksen etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta on **14 metriä**.

Puoltavana tekijänä ja MRL 171 §:n mukaisena erityisenä syynä voidaan tässä tapauksessa käyttää sitä, että maasto-olosuhteet estävät talousrakennuksen rakentamisen rakennusjärjestyksen vaatimalle etäisyydelle rannasta.

Hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hanke ei vaikeuta luonnonsuojelun eikä rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Hanke ei aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia tai johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen.

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).

Esityslistan oheismateriaalina on ympäristökartta, kaavaote ja asemapiirustus.

Valmistelija: maankäyttöpäällikkö Juha Kervinen, puh. 040 105 1232, juha.kervinen@kitee.fi

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

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus myöntää poikkeamisen hakemuksenmukaiselle hankkeelle.

Poikkeamislupapäätöksestä määrätään perittäväksi kaupunginhallituksen 14.4.2020 §:ssä 108 hyväksytyn taksan mukainen maksu 310,00 euroa, sillä hakemus on tullut vireille ennen uusimman taksan (hyv. kh 20.6.2022 § 179) voimaantuloa.

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.

Poikkeamislupa on voimassa kaksi vuotta päätöksen antopäivästä lukien. Ennen rakentamisen aloittamista on säädetyssä järjestyksessä haettava rakennuslupa ja esitettävä todistus tämän päätöksen lainvoimaisuudesta.

Päätös lähetetään tiedoksi Pohjois-Karjalan ELY-keskukselle.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Merkintä: Maankäyttöpäällikkö Juha Kervinen oli läsnä kokouksessa asian esittelyn ajan klo. 16:18 - 16:41.