

## Tilan Kontu 260-443-22-1 poikkeamishakemus

9/10.03.00.01/2022

### Kaupunginhallitus 12.12.2022 § 337

#### Tila- ja kaavatiedot, hakemuksen kohde

Hakija hakee maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista olevan matkailu-/majoitustoiminta-alueen päärakennuksen (230,5 k-m<sup>2</sup>, v:lta 2007) käyttötarkoituksen muuttamiseksi vakituiseksi asuinrakennukseksi.

Poikkeamishakemuksen kohteena olevalla, 1.2490 ha:n suuruisella ja Kiteen kaupungissa sijaitsevalla kiinteistöllä Kontu, kiinteistötunnus 260-443-22-1, on voimassa Pyhäjärven oikeusvaikutteisen rantaosayleiskaavan (hyv. kv 24.10.2016 § 48) kaavamerkinnyt RM (Loma- ja matkailupalvelujen) ja RA (Loma-asuntoalue). Poikkeamishakemus kohdentuu RA-alueelle.

Kiinteistöllä sijaitsee lisäksi talousrakennukset, 11 m<sup>2</sup> ja 42 m<sup>2</sup>, näin ollen käytetyksi rakennusoikeudeksi RA-alueella muodostuu 283,5 m<sup>2</sup>.

Poikkeamisen kohteena olevan rakennuksen rakentamiseksi on myönnetty poikkeamislupa 15.6.2000. Lupa on myönnetty 1-kerroksiselle 75 m<sup>2</sup> vapaa-ajanasuinrakennukselle. Rakennuslupa myönnetty 96 m<sup>2</sup> lomarakennukselle 22.1.2001. Rakennustyöt on määrätty keskeytettäväksi 4.12.2006 koska suunnitelmat eivät ole vastanneet rakennus- ja poikkeamislupaa. 6.11.2007 päivitetty suunnitelma on hyväksytty ja kohde loppukatselmoitu 1,5-kerroksiseksi ja kerrosalaltaan 230,5 k-m<sup>2</sup>:n suuruiseksi. Rakennus- ja huoneistorekisteri ei siten ole ollut ajantasainen.

#### Rakentamisrajoitus, poikkeamisen tarve

Pyhäjärven rantaosayleiskaavan RA-kaavamerkintä on tarkoitettu vapaa-ajanasumista varten.

Rakennuksen etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta on 25.10.2022 päivätyn asemapiirustuksen mukaan n. **25 metriä**. Pyhäjärven rantaosayleiskaavan rakennuspaikan käyttöä ja rakennustapaa koskevien määräysten mukaan vakituisten asuinrakennusten etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla **40 metriä**.

Pyhäjärven rantaosayleiskaavan RA-kaavamerkinnän määräyksissä suurin sallittu kerrosala saa olla enintään **250 k-m<sup>2</sup>**. Kiinteistön RA-merkityllä alueella käytetyn rakennusoikeuden yhteismäärä on **283,5 k-m<sup>2</sup>**. Jos poikkeaminen myönnetään hakemuksen mukaisena, kiinteistön suurimman sallitun kerrosalan ylitys tulisi olemaan 33,5 k-m<sup>2</sup>.

#### Hakijan perustelut

Hakija perustelee hakemustaan mm. seuraavasti: ”Tontin osa on kaavassa osoitettu vapaa-ajan asunnolle, ja käyttötarkoituksen muutoksen alainen rakennus on toiminut matkailutoiminnan päärakennuksena. Loppuosa tontista on osoitettu matkailu- ja majoituskäyttöön. Aiempi toiminta toiminta ole ollut taloudellisesti kannattavaa joten kiinteistö on myyty hakijalle

jatkojalostettvaksi. Hyväkuntoisen päärakennuksen perustelluin käyttö on asuinrakennuksena, johon hakijat ovat jo muuttaneet.”

### **Asianosaisten kuuleminen**

Kaupunki on kuullut naapureita. MRL 173.1 §:ssä tarkoitetuilla naapureilla ei ole huomautettavaa hankkeen suhteen.

### **Lisätietoja**

Tie ja sähköt on, talousvesi porakaivosta, harmaat vedet 3-os. sakokaivojen kautta maahanimeyttämöön, wc-vedet umpisäiliöön.

### **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.

### **Yhteenveto ja päätöksen perustelut**

Hakija hakee poikkeamista olevan matkailu-/majoitustoiminta-alueen päärakennuksen (230,5 k-m<sup>2</sup>, v:lta 2007) käyttötarkoituksen muuttamiseksi vakituiseksi asuinrakennukseksi. Poikkeamishakemuksen kohteena olevalla, 1.2490 ha:n suuruisella ja Kiteen kaupungissa sijaitsevalla kiinteistöllä Kontu, kiinteistötunnus 260-443-22-1, on voimassa Pyhäjärven oikeusvaikutteisen rantaosayleiskaavan (hyv. kv 24.10.2016 § 48) kaavamerkinnyt RM (Loma- ja matkailupalvelujen) ja RA (Loma-asuntoalue). Poikkeamishakemus kohdentuu RA-alueelle.

Poikkeamisen tarve muodostuu siitä, että rakennuspaikalla on RA-kaavamerkintä ja siitä, että siinä oleva vapaa-ajanrakennus sijaitsee **n. 25 metrin** etäisyydellä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta, kun kaavan vaatimus on **40 metriä**. Myös se, että Pyhäjärven rantaosayleiskaavan RA-kaavamerkinnyt määräyksissä suurin sallittu kerrosala saa olla enintään 250 k-m<sup>2</sup>, aiheuttaa poikkeamisen tarpeen. Kiinteistön RA-merkityllä alueella käytetyn rakennusoikeuden yhteismäärä on 283,5 k-m<sup>2</sup>.

Puoltavana tekijänä ja MRL 171 §:n mukaisena erityisenä syynä voidaan tässä tapauksessa käyttää sitä, että hankkeessa hyödynnetään olevaa rakennuskantaa, eikä uutta rakentamista siten muodostu. Puoltavana tekijänä ja erityisenä syynä voidaan tässä tapauksessa käyttää myös sitä, että lähialueelle on rantaosayleiskaavassa osoitettu vakituisen asumisen alueita. Kaavan vakituisten asuinrakennusten alueen (A-kaavamerkintä) suurin sallittu rakennusoikeuden määrä on 400 k-m<sup>2</sup>.

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 hakemuksen mukaiselle hankkeelle.

Poikkeamislupapäätöksestä määrätään perittäväksi kaupunginhallituksen 20.6.2022 §:ssä 179 hyväksytyn taksan mukainen maksu 450 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.

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 käsittelyn ajan klo. 16:10 - 16:15.