

Tilan Somermökki 260-432-1-57 poikkeamishakemus

9/10.03.00.01/2022

Kaupunginhallitus 31.01.2023 § 19

Tila- ja kaavatiedot, hakemuksen kohde

Hakija hakee maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista olevan vapaa-ajanasuinrakennuksen (111 k-m²) käyttötarkoituksen muuttamiseksi vakituiseksi asuinrakennukseksi.

Poikkeamishakemuksen kohteena olevalla, 4298 m²:n suuruisella ja Kiteen kaupungissa sijaitsevalla [REDACTED] on voimassa Pyhäjärven oikeusvaikutteisen rantaosayleiskaavan (hyv. kv 24.10.2016 § 48) RA (Loma-asuntoalue).

Rakentamisrajoitus, poikkeamisen tarve

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

Rakennuksen etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta on 16.11.2022 päivätystä asemapiirustuksesta mitattuna **n. 34 metriä**. Asemapiirustuksessa ilmoitettu mitta, 37 metriä, on mitta rakennuksen seinästä rantaan. Suunnittelijan mukaan hakija on mitannut etäisyyden. Ilmakuvasta tehty mittaus tukee ilmoitettua. Koska rakennuksessa on katettu kuisti, mitataan rantaetäisyys kuitenkin kuistista, ja tästä pisteestä on mitta, n. 34 metriä, tehty päätöksen valmistelussa.

Pyhäjärven rantaosayleiskaavan rakennuspaikan käyttöä ja rakennustapaa koskevien määräysten mukaan vakituisten asuinrakennusten etäisyyden keskiveden-korkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla **40 metriä**.

A-kaavamerkinnän (Asuinrakennusten alue) mukaan rakennuspaikan vähimmäiskoko on 5000 m².

Hakijan perustelut

Hakija perustelee hakemustaan mm. seuraavasti: "Päätoimiseen asumiseen hyödynnetään jo olemassa olevia rakennuksia.

Perustelut:

1. Asuinkustannusten pienentäminen. Myytyämme omakotitalomme viralliseksi osoitteeksi ei kelpannut" *vapaa-ajanasunnon osoite*. "Jouduimme vuokraamaan asunnon, josta nyt haluamme luopua.
2. Yhdenvertaisuus. Rajanaapuri on saanut vapaa-ajan asunnon vakituiseksi ja toinen naapuri on juuri hakemassa. Lienee meilläkin tähän oikeus."

Asianosaisten kuuleminen

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

Lisätietoja

Tie ja sähkö on, talousvesi kaivosta, harmaat vedet 2-osastaisen sakokaivon 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 vapaa-ajanasuinrakennuksen (111 k-m²) käyttötarkoituksen muuttamiseksi vakituiseksi asuinrakennukseksi. Poikkeamishakemuksen kohteena olevalla, 4298 m²:n suuruisella [REDACTED], on voimassa Pyhäjärven oikeusvaikutteisen rantaosayleiskaavan (hyv. kv 24.10.2016 § 48) RA (Loma-asuntoalue).

Poikkeamisen tarve muodostuu siitä, että rakennuspaikalla on RA-kaavamerkintä ja siitä, että siinä oleva vapaa-ajanasuinrakennus sijaitsee n. **34 metrin** etäisyydellä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta, kun kaavan vaatimus on **40 metriä**. A-kaavamerkinnän (Asuinrakennusten alue) mukaan rakennuspaikan vähimmäiskoko on 5000 m².

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 ja sitä, että poikkeama A-kaavamerkinnän pinta-alavaatimuksesta on vähäinen, eikä poikkeamislupaa ole tämän takia tässä tapauksessa tarkoituksenmukaista jättää myöntämättä.

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. 16:05 - 16:07

Päätöksen antopäivä: 6.2.2023

Luvan viimeinen voimassaolopäivä: 6.2.2025