

Tilan Piiranniemi poikkeamishakemus

336/10.03.00.01/2022

Kaupunginhallitus 28.08.2023 § 209

Tila- ja kaavatiedot, hakemuksen kohde

Hakija hakee maankäyttö- ja rakennuslain 171 § mukaista poikkeamista nykyisen vapaa-ajan asuinrakennuksen muutostöille ja laajennukselle:

- Vapaa-ajan asuntoa laajennetaan muuttamalla nykyinen kylmä eristämätön avoin terassi lämpimäksi kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Poikkeamishakemuksen kohteena olevalla 8 930 m² suuruisella Kiteen kaupungissa sijaitsevalla kiinteistöllä Piiranniemi, kiinteistötunnus [REDACTED] on voimassa Oriveden oikeusvaikuttaisen rantaosayleiskaavan (hyv. kv 21.9.2015 § 86) kaavamerkintä RA-1 (loma-asuntoalue).

Rakennuspaikka ja kaavatilanne

- Kiinteistötunnus [REDACTED] Piiranniemi
- Voimassa oleva kaava: Oriveden oikeusvaikuttainen rantaosayleiskaava (hyv. kv 21.9.2015 § 86) kaavamerkintä RA-1 (loma-asuntoalue)
- Pyhäjärven rantaosayleiskaavan RA-1 kaavamerkintä on tarkoitettu vapaa-ajanasumista varten.

Rakentamisrajoitus, poikkeamisen tarve

Kyseessä olevan lomarakennuksen koko on viimeisimmän rakennusvalvonnan myöntämän rakennusluvan (lupatunnus 2003-109-R) mukaan 143 k-m² (kerrosalaneliometriä). Poikkeamishakemuksen suunnitelmien mukaan tehtävän laajennuksen myötä, lomarakennuksen kerrosalaksi tulee 175,5 k-m².

Kerrosalalaskelman mukaan loma-asunnon ja varaston yhteenlaskettu kerrosala on 198,5 k-m². Oriveden rantaosayleiskaavan mukaan rakennusoikeus osalta on enintään 120 k-m², joten sallittu rakennusoikeus ylitetään 78,5 kerrosalaneliometrillä. Tämä tarkoittaa 65 prosentin ylitystä rakennusoikeudesta ($198,5/120 \cdot 100\% - 100\%$).

Rakennuksen etäisyys keskivedenmukaisesta rantaviivasta on 2.6.2023 päivityssä asemapiirustuksessa eteläisellä puolella 14,5 m ja pohjoisella puolella 18,7 m. Laajennuksen jälkeen etäisyydet pysyvät samoina, koska laajennus toteutetaan olemassa olevien seinärakenteiden sisällä. Näin ollen poikkeamista rantaetäisyyksien suhteen ei tarvitse käsitellä tämän hakemuksen yhteydessä. Mainitaan kuitenkin, että rantaosayleiskaavan kaavamääräyksiensä mukaan etäisyyden keskiveden mukaiseen rantaviivaan tulisi olla yli 80 k-m² loma-asunnoilla vähintään 40 m.

Hakijan perustelut

Kesämökissä on valmistumisestaan asti ollut lasitettu, kapea terassi. Terassilla on lähinnä säilytetty tavaraa. Talvella 2023 mökissä tapahtui merkittävä vesivahinko, jonka seurauksen koko ensimmäisen kerroksen

lattiat (niin lauta kuin betoni) ja osa seinistä on jouduttu purkamaan rossipohjaan asti. Kaikki kalusteet ja tekniikka on jouduttu myös purkamaan, joten paljon töitä on siis edessä.

Aiemmin kesämökki on ollut lähinnä hakijan lähistöllä asuvien vanhempien saunomispaikka, mutta heidän ikäännyttyä käynnit on lopetettu ja osiltaan tämän vuoksi myös vesivahinko pääsi yllättämään. Jatkossa kesämökin uudelleen rakentamisen myötä mökin käyttötarkoitus muuttuu. Vanhempani tarvitsevat nykyisin paljon apua ja avun tarve vain lisääntyy sekä mökin lähistöllä olevan metsätilan hoito tulee viemään joka vuosi enemmän aikaa. Näiden johdosta perheen jäsenten ympärivuotiset käynnit lisääntyvät ja tarvitaan toimiva tukikohta.

Kesämökin alakerta on ollut epäkäyttännöllinen ja ahdas: siihen on nivottu yhteen keittiö, ruokailutila ja takahuone. Lisäneliöiden avulla alakerrasta saa toimivan kokonaisuuden ruoanlaiton, ruokailun ja yhdessäolon osalta. Vähäisin seikka ei liene se, että järvinäkymä aukeaa aivan uudella tavalla. Kesämökki kaipaa päivitystä ja nyt käynnistyvän uudelleen rakentamisen yhteydessä muutokset on järkevä toteuttaa. Talon ulkomitat eivät muutu.

Asianosaisten kuuleminen

Hakija on kuullut naapureita. MRL 173.1 § tarkoitetuilla naapureilla ei ole huomautettavaa hankkeen suhteen.

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 maankäyttö- ja rakennuslain 171 § mukaista poikkeamista nykyisen vapaa-ajan asuinrakennuksen muutostyölle:

- Vapaa-ajan asuntoa laajennetaan muuttamalla nykyinen kylmä eristämätön avoin terassi lämpimäksi kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Poikkeamishakemuksen kohteena olevalla, 8 930 m²:n suuruisella kiinteistöllä Piiranniemi, kiinteistötunnus [REDACTED], on voimassa Oriveden oikeusvaikutteisen rantaosayleiskaava (hyv. kv 21.9.2015 § 86) RA-1 (Loma-asuntoalue).

Poikkeamisen tarve muodostuu siitä, että rakennuspaikalla on RA-1 kaavamerkintä ja siitä, että siinä oleva vapaa-ajanasuinrakennus sijaitsee laajennuksen jälkeen **14.5 metrin** etäisyydellä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta, kun kaavan vaatimus on **40 metriä**.

Poikkeamisen tarve muodostuu myös siitä, että rakennuspaikalla rakennuskerrosala poikkeamisen jälkeen on **198.5 k-m²**, kun kaavan vaatimus on korkeintaan **120 k-m²**.

Puoltavana tekijänä ja MRL 171 §:n mukaisena erityisenä syynä voidaan tässä tapauksessa käyttää sitä, että hankkeessa hyödynnetään jo olevaa rakennuksen osaa, jolloin etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta ei muutu. Sekä kerrosalan lisääminen muutettaessa kylmä terassin tila lämpimäksi ei laajenna rakennuksen ulkomittoja

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, Oriveeden rantaosayleiskaava-, kaavaote ja määräykset ja asemapiirustus.

Valmistelija: maankäyttöpäällikkö Antti Juntunen, puh 040 105 1232, antti.juntunen@kitee.fi

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

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä esityksen mukaisen poikkeamisen.

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 Antti Juntunen oli läsnä keskustelun aikana, mutta ei osallistunut päätöksentekoon.

Päätöksen antopäivä 1.9.2023

Luvan viimeinen voimassaolopäivä 1.9.2025