

Tilan Ruokkeenlahti poikkeamishakemus

336/10.03.00.01/2022

Kaupunginhallitus 13.11.2023 § 279

Kohde- ja kaavatiedot

Hakija hakee maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista vapaa-ajan asunnon (82 k- m²) ja varasto/autokatoksen (8 k-m²) rakentamiselle. Rakennettavaksi suunnitellaan siis yhteensä 90 k- m². Kiinteistöllä on Puruveden oikeusvaikutteinen rantayleiskaava, joka on hyväksytty Kiteen kaupunginvaltuustossa 3.2.2014 § 4.

Suunnitellun rakennuspaikan kaavamerkintä on M (maa- ja metsätalousvaltainen alue). Poikkeamishakemuksen kohteena oleva, n. 4,29 ha:n suuruinen [REDACTED]-niminen kiinteistö, kiinteistötunnus [REDACTED], sijaitsee Kiteen kaupungissa Kesälahdella.

Rakentamisrajoitus, poikkeamisen tarve

Poikkeamisen tarve muodostuu siitä, että poikkeamishakemuksessa halutaan rakentaa alueelle, jolla muu, kuin MRL 72.3 §:n mukainen rakentaminen on kielletty. MRL 72.3 §:n mukaista rakentamista on:

- 1) maa- ja metsätalouden tai kalatalouden harjoittamista varten tarpeellinen rakentaminen;
- 2) maanpuolustuksen tai rajavalvonnan tarpeisiin tapahtuva rakentaminen;
- 3) merenkulun tarpeisiin tapahtuva rakentaminen;
- 4) olemassa olevan asuinrakennuksen kanssa samaan pihapiiriin kuuluvan talousrakennuksen rakentaminen; ja
- 5) olemassa olevan asuinrakennuksen korjaaminen tai vähäinen laajentaminen.

Puruveden oikeusvaikutteisen rantayleiskaavan tapauksessa tällaista aluetta on kaavamerkinnän M (maa- ja metsätalousalue) alainen alue. Maankäyttö- ja rakennuslain 43.2 §:n nojalla määrätään, että muu kuin alueen pääkäyttötarkoituksen tarpeita varten tapahtuva rakentaminen on kielletty. Alueen muu rakennusoikeus on siirretty maanomistusyksiköittäin AT-, AO-, AM-, RA-, RA-1-, RA-3-, RA-4-, RA-5-, RM- tai P-alueille.

Hakijan perustelut

Hakija perustelee hakemustaan seuraavasti:

"Omistan yksin, tilat [REDACTED] ja [REDACTED]. Harjoitan metsä ja maataloutta (marjanviljely). Minulla ei ole asumisoikeutta tilalla, jotenka katson oman asunnon tarpeelliseksi. Sopiva rakennuspaikka olisi [REDACTED]. Paikka on lähietäisyydellä. Tila metsä ja maatalousmaista."

Asianosaisten kuuleminen

Hakija on kuullut naapureita. MRL 173.1 §:ssä tarkoitetulla naapureilla ei ole huomautettavaa hankkeen suhteen.

Lisätietoja

Asemapiirustuksen mukainen rakennuksen sijainti on pohjavesialueen rajalla. Uudisrakentaminen edellyttää jätevesien käsittelymenetelmiä, joiden on täytettävä kunnan ympäristönsuojelumääräysten vaatimukset.

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

Hanke **aiheuttaa haittaa kaavoitukselle**, sillä siinä aiotaan rakentaa vapaa-ajanasunnon tasoinen rakennus kaavan M-alueelle. Poikkeamisen myöntäminen rapauttaisi Puruveden rantayleiskaavan ohjaavaa vaikutusta ja **haittaisi siten alueiden käytön järjestämistä**. Hanke olisi siten myös **merkittävää rakentamista**. Vapaa-ajan asunnon ja varaston/autokatoksen rakentamiselle ei ole löydettävissä puoltavia tekijöitä tai MRL 171 §:n mukaista erityistä syytä.

Lisäksi Maankäyttö- ja rakennuslain 43.2 §:n nojalla määrätään, että muu kuin alueen pääkäyttötarkoituksen tarpeita varten tapahtuva rakentaminen on kielletty. Alueen muu rakennusoikeus on siirretty maanomistusyksiköittäin AT-, AO-, AM-, RA-, RA-1-, RA-3-, RA-4-, RA-5-, RM- tai P-alueille.

Puruveden rantayleiskaavan laadinta on tehty Suunnittelukeskus Oy:n Tavoitteet ja mitoitusperusteet 15.9.1999 mukaan, eikä [REDACTED] kiinteistölle ole annettu loma-asunnon rakentamiselle tarvittavaa kaavamerkintää (esim. RA).

Hanke ei vaikeuta luonnonsuojelun eikä rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Hanke ei aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristövaikutuksia.

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 liitteenä on Puruveden rantayleiskaavan kaavamerkinnät ja määräykset -dokumentti ja oheismateriaalina ympäristökartta, asemapiirros vapaa-ajan asunnosta.

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 ei myönnä poikkeamista hakemuksen mukaiselle hankkeelle.

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

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 paikalla asian käsittelyn aikana, ei osallistunut päätöksentekoon.