

Tilan Koivuranta poikkeamishakemus

336/10.03.00.01/2022

Kaupunginhallitus 27.11.2023 § 295

Tila- ja kaavatiedot, hakemuksen kohde

Hakija hakee maankäyttö- ja rakennuslain 171 § mukaista poikkeamista uuden lomarakennuksen (42 k-m²) rakentamiseksi vanhan purettavan lomarakennuksen tilalle.

Poikkeamishakemuksen kohteena olevalla 0,2 ha:n suuruisella ja Kiteen kaupungissa sijaitsevalla kiinteistöllä [REDACTED], kiinteistötunnus [REDACTED] **ei ole voimassa olevaa kaavaa**. Kiinteistö sijaitsee Iso Heinäjärven pohjoispuolella osoitteessa [REDACTED].

Rakentamisrajoitus, poikkeamisen tarve

18.10.2023 päivätyn asemapiirustuksen mukaan suunnitellun lomarakennuksen etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulisi olemaan **14 metriä**. Kiteen kaupungin rakennusjärjestyksen (kaupunginvaltuuston hyväksytty 3.2.2014 § 3) mukaan: muu kuin saunarakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta **tulee olla vähintään 25 metriä**, kun lomarakennus on alle 80 m². Poikkeaminen johtuu tässä tapauksessa siitä, kun uusi lomarakennus rakennettaisiin entisen tilalle täsmälleen samalle paikalle.

Hakijan perustelut

Hakija perustelee hakemustaan seuraavasti: *"Alueella on nykyään 1960 luvulla rakennettu kesämökki. Rakennus on homehtunut ja huonossa kunnossa, joten se puretaan ja tilalle rakennetaan samankokoinen ja huoneratkaisultaan samanlainen korvaava rakennus. Haluamme sijoittaa uuden mökin vanhan rakennuksen paikalle n. 14 metrin päähän rantaviivasta. Tästä syystä haemme poikkeamislupaa sijoittaa uusi, vanhan rakennuksen korvaava rakennus samalle paikalle entisen kanssa. Lisäksi rakennus istuu kyseisellä paikalla parhaiten rantamiljööseen, tilalla oleviin muihin rakennuksiin ja tontille tulevaan tiehen nähden. Lisäksi tilaa ympäröi kauttaaltaan luonnonsuojelualue. Sijoittamalla uusi rakennus vanhan paikalle vältetään aiheuttamasta vahinkoa luonnonsuojelualueelle."*

Asianosaisten kuuleminen

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

Lisätietoja

Rakennuspaikalle on tieyhteys, harmaat vedet johdetaan biopuhdistamoon ja siitä kivipesään. Kiinteistöllä on kompostikäymälä ja kiinteistölle tulee sähköt. Uusi tuleva lomarakennus on harjakorkeudeltaan 4.76 metriä, kun taas vanhan lomarakennuksen harjakorkeus oli 3,5 metriä. Eli rakennuksen tilavuus kasvaa, vaikka pohjan pinta-ala pysyy samana.

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.

Päätöksen perustelut

Hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle. Poikkeaminen ei vaikeuta luonnonsuojelua. Hanketta puoltaa se, että uusi lomarakennus rakennettaisiin entisen huonokuntoisen lomarakennuksen paikalle.

Maastokatselmuksen mukaan uuden lomarakennuksen ehdotettu sijainti istuu parhaiten ympäristöön.

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).

Rantarakentamisessa on havaittu etäisyysrajoitusten kiertämistä käyttämällä hyväksi vanhoja rakennusten pohjia tai niiden oletettua sijaintia. Tässä tapauksessa vanhan lomarakennuksen pohjarakenteet olivat selvästi nähtävissä.

Esityslistan oheismateriaalina on poikkeuslupahakemus, kiinteistörekisteriote, kiinteistörekisterikartta, asemapiirustus ja katselmusmuistio.

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 myöntää poikkeamisen hakemuksen mukaiselle hankkeelle.

Poikkeamislupapäätöksestä määrätään perittäväksi kaupunginhallituksen 12.12.2022 §:ssä 338 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 paikalla keskustelun aikana, mutta ei osallistunut päätöksentekoon.