

Hiekkalahti -nimisen tilan poikkeamishakemus

336/10.03.00.01/2022

Kaupunginhallitus 15.01.2024 § 5

Kohde- ja kaavatiedot

Hakija hakee maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista lomarakennuksen (70 k-m²)_rakentamiselle. Rakennettavaksi suunnitellaan tämän lisäksi: saunarakennus 25 k-m², varasto (15 k-m²) ja aittarakennus (15 k-m²). Eli yhteensä **125 k-m²**.

Kiinteistöllä on voimassa *Pyhäjärvi, Nivunki, Karjalanlampi, Valkiajärvi, Valkialampi ja pienet lammet* **ranta-asemakaava**. Kaava on hyväksytty Kiteen kaupunginvaltuustossa 24.10.2016 § 49.

Suunnitellun rakennuspaikan kaavamerkintä on **RA-3** (loma-asuntojen korttelialue) ja **M-3** (maa- ja metsätalousvaltainen alue).

Rakennettaviksi suunnitelluista rakennuksista lomarakennus sijoittuu M-3 alueelle ja muut RA-3 alueelle.

Poikkeamishakemuksen kohteena oleva n. 10 712 m² eli 1,071 ha:n suuruinen Hiekkalahti-niminen kiinteistö (kiinteistötunnus: [REDACTED]) sijaitsee Kiteen kaupungissa Pyhäjärvellä Keloniemessä.

Rakentamisrajoitus, poikkeamisen tarve

Poikkeamisen tarve muodostuu siitä, että poikkeamishakemuksessa halutaan rakentaa lomarakennus (70 k-m²) 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
- 5) olemassa olevan asuinrakennuksen korjaaminen tai vähäinen laajentaminen.

Pyhäjärvi, Nivunki, Karjalanlampi, Valkiajärvi, Valkialampi ja pienet lammet ranta-asemakaava tapauksessa tällaista aluetta on kaavamerkinnän M-3 (maa- ja metsätalousalue) alainen alue.

Hakijan perustelut

Tiivistelmä hakijan perusteluista: (varsinainen poikkeamishakemus löytyy esityslistan oheismateriaalina)

"Rakennusoikeudellinen osa on maastoprofiililtaan jyrkähköä rinnettä noin 20 - 25 metriä rantaviivasta, jolloin saunarakennusta lukuun ottamatta kaikki muut rakennukset tulisi sijoittaa rinteeseen. Kiinteistön rakennusoikeudellisen osan rakentamiskelpoisin osuus sijoittuu edellä esitetyn mukaisesti pääosin alle 25 metriä rannasta tai kiinteistön maa- ja metsätalousalueelle.

Rakennusten sijoittaminen kaavan mukaiseen osaan tarkoittaisi, että rakennusajaksi rakennusoikeudellisen osan puut pitäisi kaataa valtaosin pois työkoneiden ja maansiirtotöiden vuoksi. Lisäksi kiinteistölle jouduttaisiin tekemään mäen päältä rakennusajaksi toinen tie, joka edellyttäisi myös puun kaatoa ja maiseman muokkaamista olennaisesti.

Kaavan mukaisessa rakennusoikeudellisessa osassa rakentaminen edellyttäisi huomattavia maansiirtotöitä rinteiden muokkaamiseksi sekä rakentamisen edellyttävien kulkuväylien luomiseksi.

Rinnerakentaminen edellyttää myös sadevesien uudelleen ohjaamista siten, että vedet eivät päädy suoraan järveen. Lisäksi rinteeseen olisi suunniteltava profiili, joka estää valumavesien aiheuttaman eroosion.

Kiinteistölle ei ole saatavissa liityntää sähköverkkoon ennen kuin alueelle tulee lisää loma-asuntoja, joten rakennusten sijoittelussa on myös huomioitava loma-asumiseen tarvittava energian saanti aurinkosähköä. Loma-asunnon sijoittaminen kiinteistön maa- ja metsätalousalueelle mahdollistaa tehokkaan aurinkoenergian hankinnan sähkön tuottamiseksi rakennuksiin kesällä. Vaihtoehtona on vähemmän ympäristöystävällinen aggregaattisähkö, joka toimisi tässä ratkaisussa vain varavoimalana.

Poikkeaminen mahdollistaa kustannustehokkaan rakentamisen ilman olennaisia maisemallisia muutoksia nyt tehtyjen muutosten jälkeen. Rakentamisella ei vaikuteta muutenkaan ranta-alueen maisemaan, koska alueelle on kaavoitettu yli 20 rantatonttia. Kaavoitetun rakennusoikeudellisen tontin lisäksi tehty lisämaan hankinta ja uuden kiinteistön muodostaminen on tosiasiaa mahdollistanut jo nyt kiinteistöllä olevan rinteiden säästämisen luonnontilaisena.

Edellä esitetyillä perusteilla haen poikkeamislupaa rakentaa lupahakemuksessa mainitun loma-asunnon noin 1 ha laajuisen kiinteistön siihen osaan, joka on ranta-asemakaavassa merkitty maa- ja metsätalousmaaksi.”

Asianosaisten kuuleminen

Hakija on kuullut naapureita. MRL 173.1 §:ssä tarkoitettulla naapurilla on huomautettavaa hankkeen suhteen. Naapurin huomautus: ” Kaavan mukaisen rakennuspaikan lisämaa on myyty rakennusoikeudettomana lisämaana ja se on kaavan mukaista metsätalousaluetta. Poikkeamishakemuksen hyväksyminen ei saa johtaa kaavan mukaisen rakennusoikeuden ylittymiseen hakijan kiinteistöllä.”

Lisätietoja

Palstalle on valmis tie. Tontilla ei ole sähköliittymää. Kohteessa on tehty maastokatselmus maankäyttöpäällikön toimesta.

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

Hakija hakee poikkeamislupaa lomarakennuksen, saunarakennuksen, varaston ja aitan rakentamiselle. Lomarakennuksen (70 k-m²) sijainti on esitetty rakennusten sijainti kartassa kaavan M-3 alueelle Pyhäjärvi, Nivunki, Karjalanlampi, Valkiajärvi, Valkialampi ja pienet lammet ranta-asemakaavat kartassa. (UPM Kymmene Oyj).

Rakennuspaikan kaavamerkintä on M-3. Poikkeamisen tarve muodostuu siitä, että poikkeamishakemuksessa halutaan rakentaa alueelle M-3, jolla muu, kuin MRL 72.3 §:n mukainen rakentaminen on kielletty.

Hakija perustelee tarvetta lomarakennuksen rakentamista M-3 alueelle, koska varsinainen rakennuspaikka RA-3 sijaitsee rinteessä ja näin ollen edellyttää kerrosrakentamista, maansiirtotöitä ja liikkuminen rinnetontilla on hankalaa. Lisäksi hakija mainitsee, ettei ranta-asemakaavaa laadittaessa ole huomioitu kaikkien tonttien maastoprofiilia.

UPM Kymmene Oy on kaavoittanut rantaan yli 20 vastaavaa kesämökkitonttia. Valittavissa olisi ollut tasaisempiakin tontteja.

Hakemuksessa ja rakennusvalvontaan toimitetuissa suunnitelmissa on esitetty lomarakennuksen ja varaston sijainti. Saunan ja aitan sijainti puuttuvat. Hakemuksessa on kuitenkin mainittu saunarakennuksen sijoittuvan 15 m:n päähän järven keskivedenpinnasta. Hakemuksessa lomarakennuksen sijainti on esitetty Pyhäjärvi, Nivunki, Karjalanlampi, Valkiajärvi, Valkialampi ja pienet lammet ranta-asemakaavan M-3 alueelle.

M-3 alue ei salli loma-asunnon rakentamista.

Ranta-asemakaavassa kohde on myös:

1. **Natura 2000** -verkostoon kuuluva alue.
2. **Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.**
Mahdollinen metsälain 10 §:n tai luonnonsuojelulain 29 §:n mukainen kohde tai joku muu ympäristö-, luonto- tai maisema-arvoiltaan merkityksellinen kohde. Kohteen ominaispiirteitä ei saa heikentää.

Ranta-asemakaavaa tehdessä on tehty luonto-, ja linnustoselvitys sekä Natura 2000 arviointi UPM 7.3.2016.

Natura arvioinnin (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy 7.3.2016) mukaan rantarakentamisen suorat vaikutukset ovat rakennustoiminnasta johtuva elinympäristöjen heikentyminen ja häviäminen. Loma-asunnon, pysyvän asunnon, muun rakennuksen tai rakennelman rakentaminen hävittää ja pirstoaa kasvillisuutta ja luontotyyppejä. Tämän takia rakentaminen tulee rajata vain niille osoitetuille **RA-3** loma-asuntojen korttelialueille.

Natura arvioinnin kohdassa 7.1.2. Mitoitus: on määrätty kaava-alueen nykyiset **ja uudet rakennuspaikat**. Hakijan esittämä lomarakennuksen paikka ei kuulu uusien rakennuspaikkojen alueeseen.

Ranta-asemakaavan kaavaselostus kohta 4.5 yleismääräykset:
Kaavan mukaisia ohjeellisia rakennuspaikkamääriä ei saa ylittää.

Hanke **aiheuttaa haittaa kaavoitukselle**, sillä siinä aiotaan rakentaa vapaa-ajanasunnon tasoinen rakennus kaavan M-3 alueelle. Poikkeamisen myöntäminen rapauttaisi Pyhäjärvi, Nivunki, Karjalanlampi, Valkiajärvi, Valkialampi ja pienet lammet ranta-asemakaavan ohjaavaa vaikutusta ja **haittaisi siten alueiden käytön järjestämistä**. Hanke olisi siten myös

merkittävää rakentamista. Hanke **vaikeuttaa luonnonsuojelun ja ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.**

Loma-asunnon rakentamiselle M-3 alueelle ei ole löydettävissä puoltavia tekijöitä tai MRL 171 §:n mukaista erityistä syytä.

Yhdenvertaisuusperiaatteen mukaan poikkeamisen myöntäminen tälle kohteelle aiheuttaisi kaikille muille rantatontin (20 kpl) ostajille saman oikeuden rakentaa kaavan M-3 alueelle. Mainittakoon, että ranta-
asemakaava on suhteellisen uusi, hyväksytty valtuustossa 24.10.2016 § 49.

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 Pyhäjärvi, Nivunki, Karjalanlampi, Valkiajärvi, Valkialampi ja pienet lammet ranta-
asemakaava ja kaavamääräykset -dokumentti, Natura arviointi sekä kaavaselostus ja oheismateriaalina asemapiirros, poikkeamishakemus ja kiinteistörekisterin karttaote.

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.

Päätös lähetetään tiedoksi Pohjois-Karjalan ELY-keskukselle.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti palauttaa asian uudelleen valmisteluun. Perustelut: Laillisuusperusteiden sisältöä poikkeusluvan harkintaan lisäselvitetään.