

Hiekkalahti -nimisen tilan poikkeamishakemus

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 talusrakennuksen 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 aurinkosähköinä. 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 tarkoitetulla 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 kesämökkintonttia. 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-
ajan-asunnon 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.

336/10.03.00.01/2022

Kaupunginhallitus 11.03.2024 § 63

Kohde- ja kaavatiedot

Hakija hakee maankäyttö- ja rakennuslain 171 §: n mukaista poikkeamista loma-asunnon (70 k-m²) rakentamiselle. Lisäksi rakennusoikeudelliselle alueelle suunnitellaan rakennettavaksi saunarakennus (25 k-m²), varasto (15 k-m²) ja aittarakennus (15 k-m²). Eli yhteensä 125 k-m², josta vain loma-asunnon sijoittuminen on poikkeamislupahakemuksen kohteena.

Kiinteistöllä on voimassa Pyhäjärvi, Nivunki, Karjalanlampi, Valkiajärvi, Valkialampi ja pienet lammet ranta-asemakaava. Kaava on hyväksytty Kiteen kaupunginvaltuustossa 24.10.2016 § 49. Suunnittelun, poikkeamisen kohteena olevan loma-asunnon rakennuspaikan kaavamerkintä on M-3 (maa- ja metsätalousvaltainen alue) ja muiden RA-3 (loma-asuntojen korttelialue). 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 tiivistetysti

Hakija on vedonnut poikkeuslupahakemuksessaan muun muassa siihen, että 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.

Lisäksi hakija toteaa, että rakennusten sijoittaminen kaavan mukaiseen osaan edellyttäisi huomattavia maansiirtotöitä rinteeseen muokkaamiseksi sekä rakentamisen edellyttävien kulkuväylien luomiseksi. Rinnerakentaminen edellyttäisi myös sadevesien uudelleen ohjaamista siten, että vedet eivät päädy suoraan järveen. Rinteeseen olisi tällöin suunniteltava profiili, joka estää valumavesien aiheuttaman eroosion.

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

Hakija korostaa lopuksi, että poikkeaminen mahdollistaisi kustannustehokkaan rakentamisen ilman olennaisia maisemallisia

muutoksia nyt tehtyjen muutosten jälkeen. Rakentamisella ei muutenkaan vaikutettaisi ranta-alueen maisemaan, koska alueelle on kaavoitettu yli 20 rantatonttia. Kaavoitetun rakennusoikeudellisen tontin lisäksi tehty lisämaan hankinta ja uuden kiinteistön muodostaminen on tosiasiasa mahdollistanut jo nyt kiinteistöllä olevan rinteeseen säästämisen luonnontilaisena. Hakijan mukaan maisematyöluvan puitteissa kiinteistölle tehdyt muutokset ovat johtaneet tilanteeseen, jossa alue ei enää palvele kaavan mukaista tarkoitusta toimia maa- ja metsätalousalueena, vaan se soveltuu vapaa-ajan asumiseen.

Edellä esitetyillä perusteilla hakija on hakenut poikkeamislupaa loma-asunnon sijoittamiseen kaavan maa- ja metsätalousalueelle.

Varsinainen poikkeamishakemus löytyy esityslistan oheismateriaalina.

Asianosainten kuuleminen

Hakija on kuullut naapureita. MRL 173.1 §:ssä tarkoitettu naapuri on huomauttanut hankkeen suhteen seuraavaa: ” 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.”

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 loma-asunnon rakentamiselle. Lomarakennuksen (70 k-m²) sijainti on esitetty kartassa kaavan M-3 alueelle Pyhäjärvi, Nivunki, Karjalanlampi, Valkiajärvi, Valkialampi ja pienet lammet ranta-asemakaavat kartassa. (UPM Kymmene Oyj).

Hakija perustelee loma-asunnon rakentamista M-3 alueelle sillä, että varsinainen rakennuspaikka RA-3 sijaitsee rinteessä, joka edellyttäisi paljon maansiirtotöitä, kerrosrakentamista sekä liikkuminen rinnetontilla on hankalaa. Lisäksi hakija mainitsee, ettei ranta-asemakaavaa laadittaessa ole huomioitu kaikkien tonttien maastoprofiilia. Se, kuinka tonttien maastoprofiilit on huomioitu kaavassa, ei ole huomioon otettava peruste poikkeamislupaa harkittaessa. Kuten aiemmin on todettu, kyseinen ranta-asemakaava on hyväksytty Kiteen kaupunginvaltuustossa 24.10.2016 § 49 ja se on yhä voimassa oleva kaava poikkeuslupahakemuksen kohteena olevalla kiinteistöllä, joten sen asettamia määräyksiä ja tavoitteita tulee noudattaa.

Hakemuksessa lomarakennuksen sijainti on esitetty Pyhäjärvi, Nivunki, Karjalanlampi, Valkiajärvi, Valkialampi ja pienet lammet ranta-asemakaavan M-3 alueelle. Kaavan M-3 alue ei salli loma-asunnon rakentamista.

Hakijan hakemuksessa esiin nostama seikka siitä, että puunkaatomisten vuoksi alue ei enää palvele sille laadittua käyttötarkoitusta, vaan vapaa-ajan asumista, on perusteeton. M-alueen hoitamiseen kuuluu olennaisena osana myös puiden kaataminen, mitä voidaankin pitää varsin tavanomaisena ja tärkeänä toimenpiteenä maa- ja metsätalousvaltaisella alueella. Puunkaatoaminen ei siten voi muodostaa perustetta poikkeamiselle.

Ranta-asetmakaavassa kohde on myös Natura 2000 -verkostoon kuuluva alue sekä luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Poikkeamisluvan arvioinnissa on myös otettava nämä seikat huomioon. Poikkeuslupahakemuksen kohteena olevan kiinteistön ominaispiirteitä ei saa heikentää. Kohde on ympäristö-, luonto- ja maisema-arvoiltaan merkityksellinen kohde. Ranta-asetmakaavaa tehdessä on tehty luonto-, ja linnustoselvitys sekä Natura 2000 arviointi UPM:n toimesta 7.3.2016.

Natura arvioinnin 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 loma-asunnon paikka ei kuulu uusien rakennuspaikkojen alueeseen.

Ranta-asetmakaavan kaavaselostus kohta 4.5 yleismääräykset: Kaavan mukaisia ohjeellisia rakennuspaikkamääriä ei saa ylittää. Mikäli M-3 alueelle rakennetaan lomarakenus, niin varsinaisella RA-3 alueella säilyy yhä oikeus rakentaa lomarakenus. Tämä on vastoin ranta-asetmakaava-aluetta koskevaa yleismääräystä.

M-alueella tapahtuvalle rakentamiselle tulisi olla MRL 72.3 §:n mukainen peruste. Kohteen kaava määrää, että: "Alueelle saa rakentaa ainoastaan maa- ja metsätalouden harjoittamisen kannalta välttämättömiä rakennuksia, rakenteita ja laitteita". Tällöin kaavan mukaista rakentamista M-alueelle voisi esimerkiksi olla pienen ulkorakennuksen, kuten vajan tai liiterin rakentaminen. Loma-asuntoa ei voida rinnastaa maa- ja metsätalouden harjoittamisen kannalta välttämättömään rakentamiseen, eikä se siten ole kaavan mukaista rakentamista. Muuta maa- ja metsätalousalueella tapahtuvaa rakentamista voidaankin siten pitää merkittävänä, koska se ei vastaa alueen mukaista käyttötarkoitusta.

Pyhäjärvi, Nivunki, Karjalanjärvi, Valkiajärvi, Valkialampi ja pienet lammet ranta-asetmakaava (hyväksytty Kiteen kaupunginvaltuustossa 24.10.2016 § 49, UPM Kymmene Oyj) kaavaselostuksessa on selitetty mitoitusperusteet lomarakenuspaikoille: Yhteensä alueella on 138 rakennuspaikkaa, jotka on sijoitettu rakentamisen kannalta parhaille alueille. Alueelle tehdyn emätilatarkastelun ja mitoituksen perusteella ranta-asetmakaavan mitoituksiksi tulee 3,38 rakennuspaikka/km ja 4,39 rakennuspaikka / mitoitusrantaviiva. Mahdollisen poikkeamisluvan hyväksyminen rikkoo ranta-asetmakaavan laadinnassa määritellyjä mitoitusperiaatteita ja johtaa rakennuspaikkojen määrän kasvuun.

Kyseinen hanke aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, sillä siinä aiotaan rakentaa vapaa-ajan asunnon 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. Lisäksi hanke vaikeuttaa luonnonsuojelun ja ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Loma-asunnon rakentaminen maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle on siten sellaista merkittävää rakentamista, jolle tulisi olla maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukainen erityinen syy. Tällaista erityistä syytä hakija ei ole esittänyt. Tällöin loma-asunnon rakentamiselle kyseiselle kohteille ei ole löydettävissä puoltavia tekijöitä.

Yhdenvertaisuusperiaatteen mukaan poikkeamisen myöntäminen tälle kohteelle aiheuttaisi kaikille muille rantatontin ostajille saman oikeuden rakentaa kaavan M-3 alueelle. Lisäksi huomioon on otettava, 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 (434/2003) 6 §: n mukaiset yleiset hallinnon oikeusperiaatteet (mm. yhdenvertaisuus-, tarkoitussidonnaisuus- ja suhteellisuusperiaate).

Arvioitaessa poikkeusluvan myöntämistä haetulle kohteelle on huomioitava, että kohteella vallitseva ranta-asemakaava on suhteellisen uusi, jolloin myös yhdenvertaisuusperiaatteen mukaisia vaikutuksia on syytä arvioida tulevaisuusorientoituneesti. Siten poikkeamisen myöntäminen kyseiselle kohteelle voisi aiheuttaa kerrannaisvaikutuksia tulevaisuudessa, mikäli jokaisen rantatontin omistaja haluaisi rakentaa loma-asunnon maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle. Hakija on perustellut poikkeusluvan myöntämistä myös rinteiden jyrkkyydellä. Tästäkin osin asiaa on syytä arvioida yhdenvertaisuusperiaatteen mukaisesti. Jos hakijalle myönnettäisiin rinteiden jyrkkyyden perusteella poikkeuslupa, olisi siihen oikeus myös kaikkien muiden tonttien omistajilla, joilla on tontillaan jyrkkiä rinteitä samalla alueella.

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

Valmistelijä: 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.

Poikkeuslupapäätöksestä määrätään perittäväksi kaupunginhallituksen 20.6.2022 §:ssä 179 hyväksytyn taksan mukainen maksu 450 euroa. Kielteinen päätös 300 euroa. Päätös annetaan julkisanon 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

Esittelijä teki kokouksessa muutetun päätösehdotuksen ja aiemmasta päätösehdotuksesta poistettiin selkeyden vuoksi aiheettomana kappale: "Poikkeamislupa on voimassa kaksi vuotta päätöksen antopäivästä lukien. Ennen rakentamisen aloittamista on säädetyssä järjestyksessä haettava rakennuslupa ja esitettävä todistus tämän päätöksen lainvoimaisuudesta."

Esittelijän muutettu päätösehdotus on:

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.

Keskustelun aikana Olli Salmelainen teki esittelijän päätösehdotuksesta poikkeavan esityksen:

Kaupunginhallitus myöntää poikkeamisluvan hakemuksen mukaiselle hankkeelle. Hakemuksen mukaisen lomarakennuksen sijoittamisella kiinteistön M3-kaavamerkinnän mukaiselle alueelle vältetään luonnontilaisen rinnemaaston oleelliselta muokkaamiselta, joka vaikuttaisi kiinteistön luontoarvojen merkittävään muuttumiseen. Rakennus tulisi sijoittumaan noin 5-10 metrin päähän kiinteistön RA-mukaisesta kaava-alueesta. Poikkeaminen ei haittaa oleellisesti kaavan toteutumista. Poikkeamisluvalla ei saa ylittää kiinteistölle määrättyä rakennusoikeutta. Kiinteistön M3-kaavamerkinnän alueella ei ole merkittäviä erityisiä luontoarvoja.

Olli Salmelaisen esitystä ei kannatettu, joten se raukesi kannattamattomana.

Kaupunginhallituksen päätökseksi jäi yllä mainittu esittelijän kokouksessa muutettu päätösehdotus. Olli Salmelainen ilmoitti eriävän mielipiteen päätökseen.

Merkitään: Maankäyttöpäällikkö Antti Juntunen oli paikalla keskustelun aikana, mutta ei osallistunut päätöksentekoon.