

MakkonenS -nimisen kiinteistön poikkeamishakemus

130/10.03.00.01/2024

Kaupunginhallitus 13.05.2024 § 150

Kohde- ja kaavatiedot

Hakija hakee maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista vapaa-ajan asunnon (n. 73 k - m²) rakentamiselle. Kiinteistöllä on Oriveden oikeusvaikutteinen rantaosayleiskaava, joka on hyväksytty Kiteen kaupunginvaltuustossa 21.9.2015 § 86.

Suunnitellun rakennuspaikan kaavamerkintä on M (maa- ja metsätalousvaltainen alue). Poikkeamishakemuksen kohteena oleva, n. 11,2 ha: n suuruinen [REDACTED] -niminen kiinteistö (kiinteistötunnus on [REDACTED]), joka sijaitsee Kiteen kaupungissa Puhoksessa.

Rakentamisrajoitus, poikkeamisen tarve

Poikkeamisen tarve muodostuu siitä, että poikkeamishakemuksessa halutaan rakentaa kaavamerkinnän M-alueelle, jolla muu, kuin maankäyttö – ja rakennuslain 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.

Oriveden rantaosayleiskaavan tapauksessa tällaista aluetta on kaavamerkinnän M (maa- ja metsätalousalue) alainen alue. Tämän yleiskaavan A-, AT-, RA-, RA-1-, RA-2-, RA-3-, RA-4 - alueilla saa myöntää rakennusluvan yleiskaavan mukaiseen rakentamiseen ilman ranta-asemakaavaa. RA-2 alueilla tulee lisäksi selvittää ympäristöön kohdistuvat vaikutukset ennen rakennusluvan myöntämistä.

Hakijan perustelut

”Oriveden oikeusvaikutteisessa rantaosayleiskaavassa kiinteistö on merkitty metsätalousmaaksi. Nyt jo vanhentuneella saunan ja vapaa-ajan asunnon rakentamisen poikkeusluvalla rakennettu rantasauna. Haetaan nyt poikkeamislupaa rakentamattomalle paikalle suunnitellulle vapaa-ajan asunnolle.”

Asianosaisten kuuleminen

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

Lisätietoja

Kiteen kaupunginhallitus on myöntänyt aiemmin 6.11.2017 § 347 samalle rakennuspaikalle poikkeamisluvan. Tuolloin [REDACTED] on hakenut poikkeamislupaa lomarakennuksen ja rantasaunan rakentamiselle. n. 52,11 ha:n kokoiselle kiinteistölle [REDACTED]. Myönteisen poikkeamispäätöksen jälkeen tontin M-alueelle on rakennettu rantasauna (n. 20 k-m²) ilman rakennuslupaa. Rakennuslupa rantasaunalle on haettu myöhemmin. Lomarakennusta ei ole kuitenkaan rakennettu voimassa olevan poikkeamisluvan aikana, eli kahden vuoden kuluessa päätöksen antamisesta.

Aiemmassa poikkeamishakemuksessa, joka on käsitelty kaupunginhallituksessa 6.11.2017 § 347 mainitaan: *"Rakennuspaikka sijaitsee 52,11 ha:n kokoisella kiinteistöllä [REDACTED] Kiteen kaupungissa, Oriveden Asikon pohjoisella ranta-alueella, osoitteessa [REDACTED]. Kiinteistölle kaavoitetut kaksi rantatonttia ovat rakentamattomia. Tonttien länsipuolelle kaavan mukaiselle maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle (M) on rakennettu ilman rakennuslupaa noin 20 k-m²:n kokoinen saunarakennus. Molempia tontteja on tarkoitus siirtää itään päin siten, että nykyinen saunarakennus sijoittuu tontille. Suunniteltujen tonttien pinta-aloiksi muodostuu 6400 m² (tontti 1) ja 8400 m² (tontti 2). Poikkeamisen kohteena olevat rakennukset sijoittuvat tontille 2".*

Aiemman poikkeamisluvan hakemuksen kohteena olleelle kiinteistölle [REDACTED] on tehty lohkomistoimenpide 3.10.2023, jolloin nyt hakemuksen kohteena olevalle kiinteistölle [REDACTED] on asianomaisten mukaan siirretty naapurikiinteistöltä [REDACTED] yksi rakentamaton RA-paikka. Oriveden rantaosayleiskaavassa ei ole kuitenkaan poikkeamislupahakemuksen kohteena olevalla alueella RA-paikkaa. Rakentamispaikkaa ei voi siirtää kiinteistöltä toiselle naapureiden kesken suusanallisesti, vaan asia vaatii kaavamuutoksen. Mikäli kaavassa olisi osoitettu RA-paikka, poikkeamishakemus olisi tarpeeton.

Kohteessa on suoritettu maastokatselmus hakijan ja yhden naapurin kesken. Katselmuksen pöytäkirja oheismateriaalina. Katselmus on ollut tarpeellinen asemapiirustuksessa esitettyjen nykyisten rakennusten etäisyyksien suhteen selvittämiseksi. Asemapiirustusta on päivitetty katselmuksen jälkeen.

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

Kaupunginhallituksen jo aiemmin myöntämän poikkeusluvan johdosta kyseisen hakemuksen mukaista hanketta tulee arvioida etenkin jo vallitsevien olosuhteiden valossa.

Kiinteistölle on jo aiemmin myönnetty poikkeamislupa, minkä seurauksena kiinteistölle on aloitettu rakentaminen. Kiinteistöllä on rantasauna ja aitta. Kiinteistölle on myös rakennettu tie ja sähköt. Kiinteistölle on aiemmin myönnetyn poikkeusluvan johdosta tosiasiallisesti muodostunut jo rakennuspaikka, joka on vapaa-ajan asunnon kaltaisessa käytössä. Näin ollen poikkeamisen myöntämisen vaikutukset kiinteistön käyttötarkoitukseen tai alueiden käytön järjestämiseen olisivat tosiasiasa vähäiset. Ottaen huomioon kohteen nykyinen käyttötarkoitus ja tosiasiallisen rakennuspaikan olemassa oleminen, ei hankkeen voida kuitenkaan nähdä aiheuttavan suurta haittaa kaavoitukselle.

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

Kaavassa määrätään, että muu kuin alueen pääkäyttötarkoituksen tarpeita varten tapahtuva rakentaminen on kielletty. Alueen muu rakennusoikeus on siirretty A-, AT-, RA-, RA-1-, RA-2-, RA-3-, RA-4-alueille. Oriveden rantaosayleiskaavan yleisissä määräyksissä määrätään, että poikkeaminen ei saa johtaa kaavaan osoitettujen rakennuspaikkojen määrän ylittymiseen.

Oriveden rantaosayleiskaavan laadinta on tehty Ramboll Finland Oy:n mitoitusperusteet 1.12.2010 mukaan, joka on hakemuksen oheismateriaalina. Mitoitusperiaatteiden tarkoituksena on määrittää tilakohtaisesti kaava-alueen rantarakennuspaikkojen lukumäärä maanomistajia tasapuolisesti kohtelevalla tavalla sekä ympäristö ja virkistysarvot huomioiden. Mitoitettavien alueiden rantarakennusoikeus määräytyy emätilatarkastelun ja muunnetun rantaviivan pituuden mukaan. Tässä tapauksessa tarkastelussa oleva kiinteistö sijoittuu Sammalsaaren ja Siksonniemen väliseen alueeseen, jonka pituus on n. 1 km ja edullisuusvyöhyke I (=vesihuollon kannalta hyvä alue) saadaan rakentamisen tiiviys asteeksi 6 rakennuspaikkaa / muunnetturantaviivakilometri. Tarkasteltaessa kartalta kohdetta voidaan laskea nykyisten rakennuspaikkojen määrän olevan 7 kpl. Tällöin poikkeamisluvalla saatu 1 ylimääräinen rakennuspaikka ylittäisi sallitun jo kahdella rakennuspaikalla.

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). Kohteen poikkeamisluvan harkinnassa korostuu etenkin luottamuksensuoja- ja suhteellisuusperiaate.

Luottamuksensuojaperiaatteen mukaan yksityisten on voitava luottaa viranomaisten tekemien hallintopäätösten pysyvyyteen. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että viranomaisen toiminta ei saa muuttua yllättäen tai takautuvasti siten, että toiminnan muuttuminen vaikuttaisi negatiivisesti yksityisen oikeuteen tai etuun tai muutoin loukkaisi oikeudettomasti asianosaisen oikeutettuja odotuksia. Hakemuksen kohteena olevalle rakennuspaikalle on jo aiemmin myönnetty poikkeaminen, joten päätöksen muuttaminen tiedossa olevien seikkojen perusteella olisi vastoin tätä hallintolaista johdettua periaatetta. Tontilla on aloitettu rakentaminen aiemman päätöksen johdosta ja hakija on ollut siinä uskossa, että tontille on aiemman poikkeamisluvan vuoksi mahdollista saada myös uudelleen myönteinen päätös poikkeamiselle.

Suhteellisuusperiaate puolestaan ohjaa viranomaisen toiminnan mitoittamista oikeasuhtaiseksi tavoiteltuun päämäärään nähden, sekä huomioimaan oikeat, tosiasialliset olosuhteet päätöksenteon pohjana. Lisäksi suhteellisuusperiaatteeseen sisältyy vaatimus kohtuullisuudesta, jolloin erityisellä painolla on otettava huomioon myös asian erityispiirteet osallistumistahon eduksi. Käsiteltävänä olevan hakemuksen kohdalla painoarvoa on siis annettava sille, että hakemuksen kohteena olevalle hankkeelle on aikaisemman poikkeamisluvan aikana tehtyjen toimenpiteiden vuoksi muodostunut jo tosiasiallinen rakennuspaikka. Kohteen käyttötarkoitus on jo tällä hetkellä vapaa-ajan asunnon kaltaisessa käytössä.

Poikkeusluvan myöntämättä jättäminen johtaisi hakijan kohdalla kohtuuttomaan lopputulokseen, sillä aikaisemman myönnetyn poikkeusluvan perusteella kohdetta on jo muokattu ja rakentaminen aloitettu. Näin ollen poikkeamisluvan myöntämisen seuraukset ovat kaiken kaikkiaan vähäisemmät, kuin poikkeamisen epäamisestä aiheutuva kohtuuton haitta hakijalle.

Esityslistan liitteenä on Oriveden mitoitusperiaatteet ja oheismateriaalina hakemus, kiinteistörekisterin karttaote, kaavakartta määräyksineen, katselmuspöytäkirja, asemapiirustus, lohkomispöytäkirja ja aikaisempi lupahakemus liitteineen.

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 myöntää poikkeamisluvan em. hakemukselle.

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