

Erkkilä -nimisen kiinteistön poikkeamishakemus

132/10.03.00.01/2024

Kaupunginhallitus 27.05.2024 § 155

Tila- ja kaavatiedot, hakemuksen kohde

Hakija hakee maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista vapaa-ajan asunnon (120,5 k-m²) laajennukselle ja muutostöille sekä muuttamiseksi vakituiseksi asuinrakennukseksi.

Poikkeamishakemuksen kohteena olevalla n. 29,96 ha:n suuruisella ja Kiteen kaupungissa Puhoksessa sijaitsevalla kiinteistöllä [REDACTED] (kiinteistötunnus [REDACTED]) on voimassa Oriveden oikeusvaikutteinen rantaosayleiskaavan (hyväksytty kaupunginvaltuustossa 21.9.2015 § 86) kaavamerkintä RA (Loma-asuntoalue).

Vapaa-ajan asunnon lisäksi kiinteistöllä sijaitsee saunarakennus 13 k-m², liiteri 18 k-m² ja aittarakennus 40 k-m². Näin ollen rakennusoikeutta on käytetty yhteensä 191,5 k-m². Vapaa-ajan asunnon rakennusta laajennetaan asentamalla lasiseinät ja katto olemassa olevalle terassille.

Rakentamisrajoitus, poikkeamisen tarve

Oriveden rantaosayleiskaavan RA-kaavamerkintä on tarkoitettu vapaa-ajan asumista varten.

RA-kaavamääräyksen mukaan rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 250 k-m². Kiinteistöllä on käytetty yhteensä 191,5 k-m² rakennusoikeutta. Poikkeamishakemuksen suunnitelmien mukaan tehtävän laajennuksen myötä, lomarakennuksen kerrosalaksi tulee 144,5 k-m² ja tämän myötä kokonaisrakennusalaksi 215,5 k-m², joka on alle 250 k-m².

Rakennuksen etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta on 9.1.2024 päivätyn asemapiirustuksen mukaan n. 30 metriä. Oriveden rantaosayleiskaavan rakennuspaikan käyttöä ja rakennustapaa koskevien määräysten mukaan vakituisten asuinrakennusten etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla 40 metriä.

Hakijan perustelut

"Hankkeessa poiketaan kaavamääräyksestä, Oriveden rantaosayleiskaava alueen loma-asuntokiinteistöllä olevalle vapaa-ajanrakennukselle muuttaminen vakituiseksi asunnoksi. Rakennuksen etäisyys rannasta ei täytä rakennusmääräyksen mukaista asuinrakennukselle vaadittua 40 m sekä kerros-alan lisääntyminen 24 m²:llä."

Asianosaisten kuuleminen

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

Lisätiedot

Lomarakennukselle on haettu poikkeamislupaa aiemmin tekniseltä lautakunnalta 14.10.2014 § 111. Tällöin on haettu lupaa rakentaa uusi vapaa-ajanrakennus entisen puretun tilalle. Poikkeamisena on ollut yli 80 m²:n rakennuksen rakentaminen n. 30 m:n päähän keskiveden pinnasta entisen rakennuksen tilalle. Kaavan mukaisen 40 m:n etäisyyden alittamista on perusteltu maastonmuodoilla. Poikkeamislupa on myönnetty 14.10.2014. Lomarakennus on valmistunut 2016.

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.

Yhteenveto ja päätöksen perustelut

Hakija hakee maankäyttö- ja rakennuslain 171 § mukaista poikkeamista nykyisen vapaa-ajan asuinrakennuksen:

- laajennukselle asentamalla lasiseinät ja katto olemassa olevalle terassille (laajennus 24 k-m², täyttää ehdot) ja
- muuttamiseksi vakituiseksi asuinrakennukseksi, jolloin rakennuksen etäisyys rannasta ei täytä rakennusmääräysten mukaista asuinrakennukselle vaadittua 40 metriä.

Puoltavana tekijänä ja MRL 171 §:n mukaisena erityisenä syynä voidaan tässä tapauksessa pitää sitä, että hankkeessa hyödynnetään jo olevaa rakennuksen osaa, jolloin etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta ei muutu. Myöskään kerrosalan lisääntyminen muutettaessa terassi katetuksi ei laajenna rakennuksen ulkomittoja.

Kohteessa on suoritettu maastokatselmus 20.5.2024, johon osallistuivat hakija, suunnittelijan edustaja ja maankäyttöpäällikkö. Maastokatselmus on katsottu tarpeelliseksi suorittaa poikkeamislupapäätöksen tueksi.

Hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hanke ei vaikeuta luonnonsuojelun eikä rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Hanke ei aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia tai johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen.

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 oikeus- peri-aatteet (mm. yhdenvertaisuus-, tarkoitussidonnaisuus- ja suhteellisuusperiaate).

Esityslistan liitteenä ympäristökartta ja oheismateriaalina poikkeamishakemus, kiinteistörekisterin karttaote, Oriveden

rantaosayleiskaava merkintöineen, asemapiirustus, pöytäkirja aikaisemmasta poikkeamishakemuksesta ja maastokatselmuksen pöytäkirja.

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 hyväksyä em. hakemuksen

Poikkeamislupapäätöksestä määrätään perittäväksi kaupunginhallituksen 12.12.2022 §:ssä 338 hyväksytyn taksan mukainen maksu 450 euroa. Kielteisestä päätöksestä maksu on 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.