

Asikkala -nimisen kiinteistön poikkeamishakemus

Kaupunginhallitus 13.05.2024 § 136

Kohde- ja kaavatiedot

Hakija hakee asuinhuoneiston käyttötarkoituksen muutosta seurakuntaa palvelevaksi tilaksi. Hakijan tarkoitus on pitää ostetussa huoneistossa seurakunnan hartaustilaisuuksia, kokouksia ja kerhotoimintaa.

Hakija on ostanut Kesälahdella sijaitsevasta kiinteistöstä ½ osuuden osoitteesta [REDACTED]. Tilan kokonaispinta-ala on 1620 m², joka on jaettu 14.8.2002 toistaiseksi voimassa olevalla hallinnanjakosopimuksella. Tilalla sijaitsee omakotitalo ja autotalli/varasto.

Kiinteistö [REDACTED] (kiinteistötunnus [REDACTED]) sijaitsee Kiteen Kesälahden kylän asemakaava-alueella kaavamerkinnän AL-alueella. Asemakaava hyväksytty kaupunginvaltuustossa 6.10.2014. Kaavan merkintä AL on asuin-, liike-, ja toimistorakennusten korttelialue.

Rakentamisrajoitus, poikkeamisen tarve

Kiinteistöllä on kaavamerkintä AL (asuin-, liike-, ja toimistorakennusten korttelialue). Haetaan poikkeamista kaavamerkinnästä, koska kaavan AL-alueelle ei saa sijoittaa seurakuntien rakennuksia tai harjoittaa seurakuntien toimintaa.

Hakijan perustelut

Kesälahdella on tarve kokoontumistiloille. Sopivien tilojen löytäminen on ollut haastavaa.

Asianosainten kuuleminen

Hakija on kuullut naapureita. Naapureista [REDACTED] on huomauttanut seuraavaa: "[REDACTED] ei puolla hakemusta seuraavin perustein:

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan hanke on kaavan vastainen asemakaava-alueella. Kiinteistö sijaitsee asemakaavan alueella AL ja kaavan mukaan AL-alueelle ei saa sijoittaa seurakuntien rakennuksia tai olla seurakuntien toimintaa.

[REDACTED] asukkailla muuttuisi näkymä parkkipaikan katseluksi. Suunnitelman aiheuttaa lisääntyneen liikennöinnin vuoksi turvallisuusriskejä. Liikennöinti sekä parkkiongelmia myös kadun varrelle ja [REDACTED] parkkipaikalle kasvavat, Uusi suunnitelma vaikuttaa naapuruston viihtyvyyteen.

Helluntalaisilla on jo olemassa tila missä voidaan järjestää seurakunnan hartaustilaisuuksia, kokouksia sekä kerhotoimintaa. Pyydämme kunnioittavasti että kunta toimii asemakaavan mukaisesti ja ei lähde sitä muuttamaan."

Lisätietoja

Kohteeseen on suoritettu katselmus 18.4.2024. Katselmuspöytäkirja on esityslistan oheismateriaalina.

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 ei ole hakemuksessaan esittänyt sellaista maankäyttö- ja rakennuslain 171.1 §:ssä tarkoitettua erityistä syytä, minkä perusteella poikkeamislupa voitaisiin myöntää. Hanke ei myöskään täytä maankäyttö- ja rakennuslain 171.2 §:n mukaisia poikkeamisen edellytyksiä, sillä se aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle. Myös hankkeen alueella vallitsee vahva asemakaava, joka kieltää hankkeen mukaisen toiminnan.

Lisäksi naapurin huomautuksessaan esille nostamat seikat, kuten lisäytyvä liikenne, parkkiongelmien ja haitta viihtyvyydelle tukevat poikkeusluvasta epäämistä. Hakijalla on jo tällä hetkellä tila muualla ja lisätilan löytäminen sopivalta alueelta harvaanasutulla paikkakunnalla on myös mahdollista.

Hakemuksen liitteenä on Kesälahden asemakaavamerkinnot ja merkintöjen selitykset sekä oheismateriaalina poikkeamishakemus, asemapiirustus ja katselmuspöytäkirja.

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 poikkeamislupaa edellä mainitulle hankkeelle.

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.

Päätös lähetetään tiedoksi Pohjois-Karjalan ELY-keskukselle.

Päätös

Esittelijä teki kokouksessa muutetun päätösehdotuksen:

Asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi ja asiaan hankitaan lisäselvityksiä.

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi ja hankkia asiaan lisäselvityksiä.

Merkintä: Maankäyttöpäällikkö Antti Juntunen oli paikalla asian käsittelyn aikana, mutta ei osallistunut päätöksentekoon.

124/10.03.00.01/2024

Kaupunginhallitus 10.06.2024 § 170

Kohde- ja kaavatiedot

Hakija hakee asuinhuoneiston käyttötarkoituksen muutosta seurakuntaa palvelevaksi tilaksi. Hakijan tarkoitus on pitää ostetussa huoneistossa seurakunnan hartaustilaisuuksia, kokouksia ja kerhotoimintaa.

Hakija on ostanut Kesälahdella sijaitsevasta kiinteistöstä ½ osuuden osoitteesta [REDACTED]. Tilan kokonaispinta-ala on 1620 m², joka on jaettu 14.8.2002 toistaiseksi voimassa olevalla hallinnanjakosopimuksella. Tilalla sijaitsee omakotitalo ja autotalli/varasto.

Kiinteistö [REDACTED] (kiinteistötunnus [REDACTED]) sijaitsee Kiteen Kesä-lahden kylän asemakaava-alueella kaavamerkinnän AL-alueella. Asema-kaava hyväksytty kaupunginvaltuustossa 6.10.2014. Kaavan merkintä AL on asuin-, liike-, ja toimistorakennusten korttelialue.

Rakentamisrajoitus, poikkeamisen tarve

Kiinteistöllä on kaavamerkintä AL (asuin-, liike-, ja toimistorakennusten korttelialue). Haetaan poikkeamista kaavamerkinnästä, koska kaavan AL-alueelle ei saa sijoittaa seurakuntien rakennuksia tai harjoittaa seurakuntien toimintaa.

Hakijan perustelut

Kesälahdella on tarve kokoontumistiloille. Sopivien tilojen löytäminen on ollut haastavaa.

Asianosaisten kuuleminen

Hakija on kuullut naapureita. Naapureista [REDACTED] on huomauttanut aiemmin seuraavaa: "[REDACTED] ei puolla hakemusta seuraavin perustein:

"Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan hanke on kaavan vastainen asemakaava-alueella. Kiinteistö sijaitsee asemakaavan alueella AL ja kaavan mukaan AL-alueelle ei saa sijoittaa seurakuntien rakennuksia tai olla seurakuntien toimintaa.

██████████ asukkailla muuttuisi näkymä parkkipaikan katseluksi. Suunnitelman aiheuttaa lisääntyneen liikennöinnin vuoksi turvallisuusriskejä. Liikennöinti sekä parkkiongelmät myös kadun varrelle ja ██████████ parkkipaikalle kasvavat, Uusi suunnitelma vaikuttaa naapuruston viihtyvyyteen.

Helluntalaisilla on jo olemassa tila missä voidaan järjestää seurakunnan hartaustilaisuuksia, kokouksia sekä kerhotoimintaa. Pyydämme kunnioittavasti että kunta toimii asemakaavan mukaisesti ja ei lähde sitä muuttamaan.”

Samainen naapuri on muuttanut 3.6.2024 yhtiökokouksen pöytäkirjassaan kannanottoaan hankkeeseen seuraavasti: ”Asunto Oy ██████████ ei ole huomautettavaa hankkeeseen”.

Lisätietoja

Kohteeseen on suoritettu katselmus 18.4.2024. Katselmuspöytäkirja on esityslistan oheismateriaalina.

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 on hakemuksessaan esittänyt maankäyttö- ja rakennuslain 171.1 §:ssä syyn, minkä perusteella poikkeamislupa voidaan myöntää. Hanke täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 171.2 §:n mukaiset poikkeamisen edellytykset, eikä se aiheuta huomattavaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Lisäksi ainoa asiasta valittanut naapuri ██████████ on muuttanut mielipidettään hanketta kohtaan myönteiseksi. Näin ollen huomautuksia ei ole tullut.

Hakemuksen liitteenä on Kesälahden asemakaavamerkinnot ja merkintöjen selitykset sekä oheismateriaalina poikkeamishakemus, asemapiirustus, katselmuspöytäkirja ja ██████████ hallituksen kokouksen 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 myöntää poikkeamisluvan em. hankkeelle

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.