

Mäntyharju -nimisen kiinteistön poikkeamishakemus

177/10.03.00.01/2024

Kaupunginhallitus 24.06.2024 § 195

Tila- ja kaavatiedot, hakemuksen kohde

Hakija hakee maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista vapaa-ajan asunnon (78,5 k-m²) laajennukselle.

Poikkeamishakemuksen kohteena olevalla n. 1,0 ha:n suuruisella ja Kiiteen kaupungissa Kesälahdella sijaitsevalla kiinteistöllä Mäntyharju (kiinteistötunnus 260-432-1-62) on voimassa Pyhäjärven oikeusvaikutteinen rantaosayleiskaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 24.10.2016 § 48, kaavamerkintä RA-1 (loma-asuntoalue).

Vapaa-ajan asunnon lisäksi kiinteistöllä sijaitsee saunarakennus 25 k-m². Näin ollen rakennusoikeutta on käytetty yhteensä 103,5 k-m². Vapaa-ajan asunnon kerrosneliömäärää laajennetaan asentamalla yläkertaan lattiaa 22 m² (huonekorkeus yli 1.8 m). Tällöin uusi kerrosneliömäärä nousee lomarakennuksen osalta 78,5 k-m² → 100,5 k-m² ja koko kerrosneliömäärän osalta 103,5 k-m² → 125,5 k-m².

Rakentamisrajoitus, poikkeamisen tarve

Pyhäjärven oikeusvaikutteisen rantaosayleiskaavan RA-1 kaavamerkintä on tarkoitettu vapaa-ajan asumista varten. RA-1 kaavamääräyksen mukaan rakennusoikeus on mantereelle sijoittuvien rakennuspaikkojen osalta enintään 120 k-m². Rakennuspaikalle saa sijoittaa yhden loma-asunnon ja talousrakennuksia. Rakennusten lukumäärä saa olla enintään kolme. Tässä tapauksessa rakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosneliömäärä nousee yläkerran laajentamisen takia 125,5 k-m²:iin ja tämä ylittää sallitun 120 k-m² rakennusoikeuden.

Rakennuksen etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta on 5.6.2024 päivätyn asemapiirustuksen mukaan n. 30 metriä. Pyhäjärven rantaosayleiskaavan rakennuspaikan käyttöä ja rakennustapaa koskevien määräysten mukaan yli 80 k-m² lomarakennusten etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla 40 metriä. Tässä tapauksessa lomarakennuksen kerrosneliömäärä nousee 100,5 k-m²:iin, joka on yli 80 k-m², jolloin lomarakennuksen etäisyyden vaatimus 40 metriä ei täyty.

Hakijan perustelut

"Hankkeessa poiketaan kaavamääräyksestä. Pyhäjärven rantaosayleiskaavan alueen loma-asuntokiinteistöllä etäisyys rannasta ei täytä rakennusmääräyksen mukaista 40 m lisääntyneen kerrosneliömäärän takia. Aikaisempi vaatimus alle 80 k-m² etäisyys 30 m täyttyy.

Loma-asunnon kerrosneliömäärää kasvatetaan lisääntyneellä käytöllä ja tulevaisuudessa käyttöä on myös suuremmalle käyttäjämäärälle.

Asianosaisten kuuleminen

Hakija on kuullut naapureita (3 kpl). MRL 173.1 § tarkoitetuilla naapureilla ei ole huomautettavaa hankkeen suhteen.

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.

Päätöksen perustelut

Hakija hakee maankäyttö- ja rakennuslain 171 § mukaista poikkeamista nykyisen vapaa-ajan asuinrakennuksen neliöpinta-alan laajennukselle asentamalla yläkertaan lattiapinta-alaa 22 m², (huonekorkeus 1.8 m), jolloin rakennuksen etäisyys rannasta ei täytä rakennusmääräysten mukaista lomarakennukselle (>80k-m² vaadittua 40 metriä) ja rakennusten yhteenlaskettu kerrosneliömäärä nousee yli 120 k-m².

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 ei laajenna rakennuksen ulkomittoja.

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- periaatteet (mm. yhdenvertaisuus-, tarkoitussidonnaisuus- ja suhteellisuusperiaate).

Esityslistan oheismateriaalina on kartta rakennuspaikasta, poikkeamishakemus, pohjapiirustus, kiinteistörekisterin karttaote ja Pyhäjärven rantaosayleiskaava merkintöineen.

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 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.

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.