

Aittalahti -nimisen kiinteistön poikkeamislupahakemus

332/10.03.00.01/2024

Kaupunginhallitus 10.02.2025 § 36

Hakija

Hakija hakee maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista vakituisen asuinrakennuksen, talousrakennuksen ja kasvihuoneen rakentamiselle sekä nykyisen loma-asunnon muuttamiselle saunarakennukseksi.

Kaavoitustilanne, rakentamisrajoitukset

Alueella on voimassa Pyhäjärven oikeusvaikutteinen rantaosayleiskaava, joka on hyväksytty Kiteen kaupunginvaltuustossa 24.10.2016 § 48. Rakennuspaikan kaavamerkintä on loma-asuntoalue (RA). Lisäksi rakennuspaikalla ovat voimassa kaavamerkintä taajaman lähialueesta, jolla voidaan suosia ympärivuotista asumista (at-1) ja kaavamerkintä Natura 2000 verkoston alueesta (nat).

Tilatiedot ja hakemuksen kohde

Rakennuspaikka sijaitsee kokonaisuudessaan 0,8770 ha:n suuruisella Aittalahti -nimisellä kiinteistöllä, kiinteistötunnus [REDACTED] Kiteen kaupungissa, Kesälahden kylässä Ukonniemessä. Kiinteistöllä kaavamerkinnän RA-alueen pinta-ala on 0,5670 ja M-alueen pinta-ala 0,310 ha.

Poikkeamishakemuksella haetaan poikkeamislupaa rakentaa Pyhäjärven oikeusvaikutteisessa rantaosayleiskaavassa loma-asuntoalueeksi (RA) osoitetulle alalle vakituinen asuinrakennus 140 k-m², talousrakennus ja kasvihuone 79 k-m² sekä muuttaa nykyinen 31,5 k-m² loma-asunto uudeksi saunarakennukseksi. Kokonaisalaltaan kerrosneliömäärä on yhteensä 250 k-m².

Asemapiirroksen mukaan asuinrakennuksen etäisyys keskivedenkorkeuden mukaiseen rantaviivaan on n. 40 m ja kiinteistön rajaan n. 5 m.

Asianosaisten kuuleminen

Kaupunki on kuullut naapurit. Maankäyttö- ja rakennuslain 173.1 §:ssä tarkoitetuilla naapureilla ei ole huomautettavaa hankkeen suhteen. Kohteen itä- ja länsinaapurit ovat kiinteistörekisterilajiltaan merkitty yhteiseksi alueeksi. Osakasluetteloiden mukaan osakkaita on yhteensä 21 kpl. Näiden osalta on tehty kuntalain 108 § mukainen ilmoitus 21.1.2024, joka on kuulutettu kaupungin ilmoitustaululla ja nettisivuilla 21.1. – 4.2.2025 välisenä aikana.

Lisätietoja

Kohteessa on suoritettu maastokatselmus kohteen rakentajan kanssa. Katselmuksen pöytäkirja 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 hakee poikkeamista vakituisen asuinrakennuksen, talousrakennuksen, kasvihuoneen rakentamiselle ja nykyisen loma-asunnon muuttamiseksi saunarakennukseksi Pyhäjärven oikeusvaikutteisen rantaosayleiskaavan loma-asuntoalueeksi osoitetulle alueelle (RA). Poikkeamisen tarve muodostuu siitä, että kiinteistöllä on voimassa Pyhäjärven oikeusvaikutteisen rantaosayleiskaavan loma-asuntoalueen kaavamerkintä (RA).

Toinen poikkeamisen tarve muodostuu saunarakennuksen kerrosalan ylittyessä. Saunarakennuksen kerrosalan enimmäiskoko on 30 k-m² rakennuspaikan käyttöön liittyvissä kaavamääräyksissä. Asemapiirustuksen mukaan uusi saunarakennus on 31,5 k-m².

MRL 171 §:n mukaisena syynä poikkeamiselle pidetään rakennuspaikalla voimassa olevaa kaavamerkintää taajaman lähialueesta (at-1), joka mahdollistaa ympärivuotisen asumisen suosimisen alueella. Lisäksi kyseinen rakentaminen sijoittuu kylän yhteyteen ja lähialueella on vakituista asutusta. Hanke ei aiheuta suurta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Alueella vaikuttaa NATURA 2000 -verkoston alue (nat), jonka mukaan alueen suojelun perusteena on luonnonarvot, joita ei saa merkittävästi heikentää. Kyseisen uudisrakentamisen ei voida katsottavan heikentävän alueen luontoarvoja merkittävästi, sillä kohteeseen tulee kunnan ympäristönsuojelumääräysten vaatimusten mukainen jätevesikäsittelyjärjestelmä. Lisäksi jätevedet tullaan hoitamaan määräysten mukaisilla järjestelmillä (umpikaivo, sakokaivo ja imeytyskenttä). Jätehuolto järjestetään lain mukaisesti.

Poikkeamiseen sisältyy sekä laillisuus-, että tarkoituksenmukaisuus harkintaa. 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 oheismateriaalina sijaintikartta, kaavakartta ja merkinnät, kiinteistörekisteriote, kiinteistörekisterin karttaote, lainhuutotodistus, rasisustodistus, poikkeamislupahakemus, asemapiirros 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 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 läsnä keskustelun aikana, ei osallistunut päätöksentekoon.