

Honkaharju -nimisen kiinteistön poikkeamislupahakemus

33/10.03.00.01/2025

Kaupunginhallitus 31.03.2025 § 91

Tila- ja kaavatiedot, hakemuksen kohde

Hakija hakee maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista uuden talousrakennuksen (29 k-m²) rakentamiselle. Kiinteistöllä sijaitsee aiemmin rakennetut rakennukset: vapaa-ajan asunto (120 k-m² v. 2022), saunarakennus (14 k-m², v. 1968) ja talousrakennus (11 k-m², v. 1961).

5020 m²:n suuruinen kiinteistö [REDACTED], kiinteistötunnus [REDACTED], sijaitsee Kiteen kaupungissa, Kesälahden kylässä ja sillä on voimassa Puruveden oikeusvaikutteinen rantayleiskaava (hyv. Kesälahden kunnanvaltuustossa 22.9.2003 § 36) kaavamerkintä RA (loma-asuntoalue).

Rakentamisrajoitus, poikkeamisen tarve

Puruveden rantayleiskaavan yleisten määräysten mukaan talousrakennuksen tulee sijaita vähintään 20 metrin päässä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Asemapiirustuksen mukaan suunniteltu talousrakennus sijoittuu siten, että etäisyys rantaviivaan on niemenkärjen pohjoispuolella 15 metriä ja eteläpuolella 20 metriä.

Hakijan perustelut

Hakija on perustellut talousrakennuksen rakentamista alun perin vedenpuhdistuslaitteen sijoittamisella rakennettavaan talousrakennukseen. Vedenpuhdistuslaite on ollut tarkoitus sijoittaa uuteen talousrakennukseen turvallisuussyistä. Vedenpuhdistuslaite on kiinteistöllä pakollinen, koska porakaivosta saatava vesi täytyy puhdistaa liiasta raudasta, mangaanista ja kloridista. Hakija on päivittänyt hakemustaan myöhemmin seuraavanlaisesti: *"Yllä olevasta poiketen, emme tule sijoittamaan vedenpuhdistuslaitetta uuteen talousrakennukseen, vaan se jää edelleen päärakennuksen tekniseen tilaan. Uusi talousrakennus tulee toimimaan harrastetilana ja lisämajoitustilana."*

Hakija ei ole perustellut miksi talousrakennuksen sijainti täytyy olla kaavasta poiketen alle 20 metriä keskivedenpinnan rantaviivasta, kun hakemusta on täydennetty eikä vedenpuhdistuslaitetta sijoitetakaan uuteen talousrakennukseen porakaivon viereen, vaan se jää edelleen päärakennuksen tekniseen tilaan.

Asianosaisten kuuleminen

Hakija on kuullut naapureita. Maankäyttö- ja rakennuslain 173.1 §:ssä tarkoitetuilla naapureilla ei ole huomautettavaa hankkeen suhteen.

Lisätietoja

Hakija on hakenut aiemmin maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista uuden vapaa-ajan asunnon (120 k-m²) rakentamiselle, siihen liittyvän jätevesijärjestelmän rakentamisesta kaavan sallimaa lähemmäksi

rantaa sekä olevan luvattoman savusaunan (5 k-m², valmistumisvuosi ei tiedossa, hakijan mukaan rakennettu 1980-luvulla) luvittamiseksi jälkikäteen. Poikkeamista on haettu myös tonttitien muokkaukselle ja puiden kaadolle kaavanmukaisella SL-alueella. Kaupunginhallitus on hyväksynyt aiemman poikkeamislupahakemuksen 10.5.2021 § 159.

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 poikkeamislupaa uuden talousrakennuksen (29 k-m²:n) rakentamiselle kaavan asettamasta etäisyysvaatimuksesta poiketen siten, että rakennus sijoitettaisiin lähemmäksi rantaa.

Kohteessa on kaavamääräys, jonka mukaan RA -alueen rakennusoikeus saa olla yhteensä 200 m². Tässä tapauksessa yhteenlasketuksi kerrosalaksi tulee 178 m², kun uusi talousrakennus n. 29 m² rakennetaan.

Hakija on toimittanut tiedot talousrakennuksen suunnitelmasta siten, että siitä ilmenee rakennusten korkeusasema, muoto, ulkomateriaalit ja värit. Kiteen rakennusjärjestyksen mukaan ranta-alueelle rakennettaessa näihin seikkoihin tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Suunniteltu sijainti uudelle talousrakennukselle on maasto-olosuhteiden kannalta paras ja ainoa helposti toteutettavissa oleva.

Puoltavana tekijänä ja Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaisena erityisenä syynä talousrakennuksen sijoittamiseen suunnitellulle paikalle voidaan tässä tapauksessa käyttää vaikeita maasto-olosuhteita. Puoltavana tekijänä voidaan pitää myös aiempaa hyväksyttyä poikkeamislupaa, jossa vapaa-ajan asunto, jätevesijärjestelmä ja savusauna on rakennettu kaavan sallimaa lähemmäksi rantaa vaikeiden maasto-olosuhteiden takia.

Hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hanke ei vaikeuta luonnonsuojelun eikä rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Hanke ei aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristövaikutuksia tai johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen.

Poikkeamiseen sisältyy laillisuus- ja 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).

Esityslistan liitteenä on Puruveden rantayleiskaavakartta ja merkinnät määräyksineen. Esityslistan oheismateriaalina ovat sijaintikartat,

kaavakartta, kiinteistörekisteriote, kiinteistörekisterin karttaote, lainhuutotodistus, rasisustodistus, poikkeamislupahakemus, talousrakennuksen asemapiirustus, talousrakennuksen lisätiedot ja kaupunginhallituksen päätösote aikaisemmasta poikkeamishakemuksesta 10.5.2021 § 159.

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 poikkeamisen ehdollisena: Suunniteltua talousrakennusta ei saa varustaa keittiö- tai ruoanlaittovarusteilla, kuten liedellä. Lisäksi rakennuksen tulee soveltua ympäristöön.

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, mutta ei osallistunut päätöksentekoon.