

Mertakorsu -nimisen kiinteistön poikkeamislupahakemus

171/10.03.00.01/2025

Kaupunginhallitus 14.04.2025 § 3

Tila- ja kaavatiedot, hakemuksen kohde

Hakija hakee maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista vapaa-ajan rakennuksen laajennukselle. Tarkoituksena on rakentaa uusi lasitettu terassi 28 m² ja lasittaa olemassa oleva kuisti 13 m².

Nykyisen vapaa-ajan rakennuksen pinta-ala on 56 m² (rak. v. 1995) ja laajennuksien jälkeen pinta-ala nousee 97 m²:iin. Tontilla on myös sauna 11 m² (rak. v. 1995) ja talousrakennus 9 m² (rak. v. 1995). Laajennuksen myötä kaikkien rakennusten pinta-ala olisi 117 m². Tontin ala on 2180 m² ja rakennusoikeus 10 % eli 218 m².

Kohde sijaitsee Kiteen kaupungissa Säynejärven rannalla, kiinteistötunnus [REDACTED], kaavoittamattomalla alueella.

Rakentamisrajoitus, poikkeamisen tarve

Kiteen rakennusjärjestys (hyv. valtuustossa 3.2.2014 § 3) edellyttää, että muun kuin saunarakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 25 metriä ja vakituisen asuinrakennuksen sekä yli 80 m²:n suuruisen muun rakennuksen vähintään 40 metriä rantaviivasta. Tässä tapauksessa rakennuksen etäisyys laajennuksien jälkeen keskivedenpinnan mukaisesta rantaviivasta tulisi olemaan 13,7 metriä vaaditun 40 metrin sijaan. Rakennuksen nykyinen etäisyys ilman laajennusta keskivedenpinnan mukaiseen rantaviivaan on 17,0 metriä, joka on vähemmän kuin sallittu 25 metriä rakennuksen koon ollessa 56 m². Rantaviiva on osittain epämääräinen heinittyneen suoalueen takia.

Hakijan perustelut

Hakija on perustellut vapaa-ajan rakennuksen yhteyteen rakennettavaa lasitettua terassia seuraavasti: *"Terassi sijoittuu lähemmäksi rantaviivaa, kuin mitä rakennusjärjestys edellyttää. Laajennettava vapaa-ajanrakennus on Säynejärven ranta-alueella ja rakennuksen etäisyys laajennuksen jälkeen on 13,7 m ns. rantaviivasta (heinittynyt suoalue). Rakennuksen etäisyys rannasta ei täytä rakennusmääräyksen mukaista etäisyyttä rantaviivaan. Perusteluna poikkeamiselle, että kyseessä on toissijaiset tilat, ei vapaa-ajan asuinkäyttö. Terassi mahdollistaa kuitenkin luonnosta nauttimisen huonommillakin keleillä ja lisää kiinteistön viihtyvyyttä. Kohteessa on kantovesi, myös jatkossa, joten poikkeamista haettavalla hankkeella ei ole ympäristöä rasittavia vaikutuksia."*

Asianosaisten kuuleminen

Hakija on kuullut naapureita. Maankäyttö- ja rakennuslain 173.1 §:ssä 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.

Perustelut

Hakija hakee maankäyttö- ja rakennuslain 171 § mukaista poikkeamista nykyisen vapaa-ajan rakennuksen laajentamiselle. Laajentamisen (13 m² + 28 m²) myötä rakennuksen kerrosala nousisi 56 m²:stä 97 m²:iin. Tällöin suurin sallittu etäisyys keskivedenpinnan mukaisesta rantaviivasta, 40 metriä, ei täyty etäisyyden ollessa nykyisen kuistin lasituksen osalta 11,7 metriä ja etäisyyden ollessa uuden lasitetun terassin osalta 13,7 metriä.

Puoltavana tekijänä ja MRL 171 §:n mukaisena erityisenä syynä voidaan tässä tapauksessa käyttää sitä, että hankkeessa hyödynnetään jo olevaa rakennuksen osaa nykyisen kuistin lasituksen 13 m² osalta.

Uuden suunnitellun lasitetun terassin 28 m² osalta etäisyys keskivedenpinnan rantaviivaan lyhenee 3,3 metriä, jolloin poikkeamisen katsotaan olevan jo merkittävää.

Nykyinen vapaa-ajan rakennus (56 m², rakennusvuosi 1995) on alun perin rakennettu jo liian lähelle rantaviivaa. Asemapiirustuksen mukaan nykyisen vapaa-ajan asunnon etäisyys rantaan on 13,7 metriä pohjoisen suuntaan ja 17 metriä idän suuntaan. Nämä etäisyydet tulisivat muuttumaan laajennuksien myötä edellä mainitun mukaisiksi.

Hakija on perustellut lasitettujen terassien olevan toissijaisia tiloja, joita ei käytetä vapaa-ajan asuinkäyttöön vaan luonnosta nauttimiseen oleskelutilana. Olemassa olevan kuistin osalta lasituksen asentaminen on perusteltua. Uuden tulevan lasitetun terassin osalta ei ole esitetty riittävästi perusteluja miksi näin suuren poikkeamisen aiheuttamiseksi tulisi laajennus juuri tähän suuntaan suoritettava.

Hanke ei aiheuta olemassa olevan terassin lasituksen osalta suurta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hanke ei vaikeuta luonnonsuojelun eikä rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Hanke ei aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristövaikutuksia mutta uuden lasitetun kuistin osalta johtaa vaikutuksiltaan merkittävään poikkeamiseen Kiteen kaupungin rakennusjärjestyksestä.

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 Kiteen kaupungin rakennusjärjestys ja oheismateriaalina ovat sijaintikartat, kiinteistörekisterin karttaote, kiinteistörekisteriote, lainhuutotodistus, rasisustodistus, hakijan poikkeamislupahakemus ja asemapiirustus.

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 hyväksyy em. poikkeamislupahakemuksen nykyisen kuistin lasituksen osalta mutta hylkää uuden lasitetun terassin osalta.

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. Mikäli hanke vaatii rakentamisluvan, on ennen rakentamisen aloittamista säädetyssä järjestyksessä haettava rakentamislupa 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 ajan, mutta ei osallistunut päätöksentekoon.