

Neliranta -nimisen kiinteistön poikkeamislupahakemus

175/10.03.00.01/2025

Kaupunginhallitus 28.04.2025 § 123

Tila- ja kaavatiedot, hakemuksen kohde

Hakija hakee maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista uuden talousrakennuksen (29 k-m²) rakentamiselle. Kiinteistöllä sijaitsee aiemmin rakennettu sauna (25-m²), aitta (45-m²), varasto (22-m²) ja grillikatos-rakennelma (18-m²).

4450 m²:n suuruinen kiinteistö Neliranta, kiinteistötunnus [REDACTED], sijaitsee Kiteen kaupungissa, Kyyrönniemessä ja kiinteistöllä on voimassa Vanhanpaikan rantakaava (hyv. Kiteen kaupunginvaltuustossa 28.9.1992 § 87) kaavamerkintä RA (loma-asuntoalue).

Rakentamisrajoitus, poikkeamisen tarve

Vanhanpaikan rantakaavan määräysten mukaan rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon sekä erillisen talousrakennuksen, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 125 k-m². Nämä rakennukset tulee sijoittaa vähintään 30 metrin päähän keskivedenpinnan mukaisesta rantaviivasta. Lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 25 m² suuruisen saunan.

Poikkeaminen säännöksistä:

1. Etäisyys rantaviivasta. Uuden talousrakennuksen (aitan) rakentaminen sijoittuu kohtaan, jossa etäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta jää alle 30 metriin ja se on noin 25 metriä.
2. Rantakaavasta poikkeaminen talousrakennusten määrästä. Nyt tontilla on käytetty rakennusoikeutta 67 k-m² talousrakennuksien osalta. Varsinaista loma-asuntoa tontille ei ole rakennettu. Poikkeamisen jälkeen tontilla olisi kolme talousrakennusta, joiden yhteenlaskettu pinta-ala olisi 96 k-m². Poikkeamisen myötä kasvanut käytetty kerrosala ei ylitä sallittua 125 k-m².

Hakijan perustelut

Hakija perustelee hakemustaan seuraavasti: ” Aitan rakennus Heinoniemeen. [REDACTED], [REDACTED]. Tontti kuuluu asemakaavaan ja rakennusoikeutta kaikkiaan 150 m² + 25 m² sauna. Rakennusoikeutta käytetty 65 m², eli tontille on rakennettu sauna, aitta ja talousrakennus. Haluaisimme nyt rakentaa tontille aittarakennuksen saadaksemme lisää nukkumapaikkoja perheelle.”

” 1. Etäisyys rantaviivasta jää alle 30 m eli se on noin 25 m. Perustelemme tätä rakennuspaikkaa sillä, että siinä on maastollisesti hyvä paikka valmiina rakennukselle. Se sijoittuu hyvin luonnonympäristöön ja siihen jää hyvä suojapuusto rakennuksen ja rannan väliin sekä muihin rakennuksiin. Tämän tontin Vanhapaikan rantakaavan selostuksessa on maininta, että rannoilla on pyrittävä säilyttämään suojapuusto. Tulevaisuudessa jää vielä mahdollisuus rakentaa varsinainen loma-asunto ylemmäs tontin parhaimpaan mahdolliseen paikkaan.

2. Asemakaava poikkeaminen. Vanhapaikan rantakaavan mukaan tontille saa rakentaa yhden loma-asunnon sekä erillisen talousrakennuksen sekä

25 m2 sauna, joiden yhteinen kerrosala saa olla enintään 150 m2 sekä 25 m2 sauna. Nyt tontille on rakennettu sauna, aitta ja talousrakennus sekä grillikatos rakennelma. Rakennusoikeutta on käytetty 65 m2 ja jäljellä, vielä 110 m2. Perusteluna asemakaavan poikkeamiseen on, että haluaisimme rakentaa aitan, että saamme lisää nukkumatilaa perheelle.”

Tarkennuksena mainittakoon, että hakija on maininnut hakemuksessaan, että yhden loma-asunnon ja erillisen talousrakennuksen kerrosala saa olla enintään 150 k-m². Vanhanpaikan rantakaavamääräyksissä sanotaan kuitenkin kyseisen rakennuspaikan osalta (kortteli 4), että yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 125 m².

Asianosaisten kuuleminen

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

Lisätiedot

Kohteessa on tehty maastokatselmus 7.4.2025 klo 12. Paikalla [REDACTED] ja Antti Juntunen. Maastokatselmuspöytäkirja on tämän 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 hakee poikkeamislupaa uuden talousrakennuksen (29 k-m²:n) rakentamiselle kaavan asettamasta etäisyysvaatimuksesta poiketen siten, että rakennus sijoitettaisiin lähemmäksi rantaa, kuin rantakaava sallii sekä poikkeamista Vanhanpaikan rantakaavasta rakennettaessa toinen talousrakennus (aitta) kaavan salliessa rakentaa lomarakennus ja vain yksi talousrakennus.

Puoltavana tekijänä ja Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaisena erityisenä syynä talousrakennuksen sijoittamiseen suunnitellulle paikalle voidaan tässä tapauksessa käyttää maasto-olosuhteita. Talousrakennuksen sijoitus suhteessa kiinteistön olemassa oleviin rakennuksiin on perusteltu, koska tällöin rakennusten etäisyys toisistaan pysyy riittävänä.

Lisäksi huomionarvoista on, ettei kiinteistölle ole rakennettu varsinaista lomarakennusta, jolloin uuden talousrakennuksen myötä rakennusten yhteenlaskettu pinta-ala ei ylitä. Hakija on tietoinen kaavamääräyksistä, jolloin varsinaiselle mahdollisesti myöhemmin rakennettavalle lomarakennukselle jäisi käytettäväksi 29 k-m².

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).

Talousrakennukselle ei tänä vuonna (v. 2025) tarvitse enää hakea rakentamislupaa mutta sen tulee siitä huolimatta täyttää sille kaavoissa, kaupungin rakennusjärjestyksessä ja rakentamislaisissa asetetut vaatimukset.

Kiteen rakennusjärjestyksen mukaan rakennettaessa ranta-alueelle, tulee erityistä huomioita kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väritykseen. Näitä seikkoja ei poikkeamisluvan yhteydessä pystytä arvioimaan, ellei niitä ole hakemuksella kerrottu tai esitetty suunnitelmin.

Vanhanpaikan rantakaavamääräykset talousrakennuksen rakentamiseen ovat:

- rakennusten alin perustamistalo on +78.0 N60 korkeusjärjestelmässä.
- rakennusten julkisivumateriaali on oltava väritykseltään tummasävyistä puuta.
- kirkkaita kateaineita ei saa käyttää
- kattokaltevuus uusille rakennuksille on 1:3
- rakennuspaikkojen rakentamaton osa on säilytettävä luonnonmukaisessa tilassa.

Esityslistan liitteenä on Oriveden rantaosayleiskaavakartta ja merkinnät määräyksineen sekä Vanhanpaikan rantakaavakartta ja merkinnät määräyksineen. Esityslistan oheismateriaalina ovat sijaintikartat, tarkemmat kaavakartat, kiinteistörekisteriote, kiinteistörekisterin karttaote, lainhuutotodistus, rasiustodistus, poikkeamislupahakemus, talousrakennuksen asemapiirustus ja maastokatselmuksen 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 hyväksyy em. poikkeamishakemuksen seuraavilla ehdoilla:

Rakennettaessa on noudatettava Vanhanpaikan rantakaavamääräyksiä:

- rakennusten alin perustamistalo on +78.0 N60 korkeusjärjestelmässä
- rakennusten julkisivumateriaali on oltava väritykseltään tummasävyistä puuta
- kirkkaita kateaineita ei saa käyttää
- kattokaltevuus uusille rakennuksille on 1:3
- rakennuspaikkojen rakentamaton osa on säilytettävä luonnonmukaisessa

tilassa.

Huomioitava jäljelle jäävä rakennusoikeus, mikäli tulevaisuudessa rakennetaan varsinainen loma-asunto.

Kiteen rakennusjärjestyksen mukaan rakennettaessa ranta-alueelle, tulee erityistä huomioita kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väriytykseen.

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.