

Kalaranta -nimisen kiinteistön poikkeamislupahakemus

245/10.03.00.01/2025

Kaupunginhallitus 02.06.2025 § 167

Hakija

Hakija hakee poikkeamista vapaa-ajanasunnon laajentamista varten. Koska hakemus on jätetty vuoden 2024 puolella, siihen sovelletaan rakentamislain (751/2023, RakL) 194 §:n siirtymäsäännöksen mukaan hakemusajankohtana voimassa olleita säännöksiä. Poikkeamisasia on siis ratkaistava maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n (196/2016) perusteella, noudatettava menettelyssä MRL 173 §:ää ja päätöksenteossa 174 §:ää.

Kaavoitustilanne

Kiinteistöllä on voimassa oikeusvaikutteinen Pyhäjärven rantaosayleiskaava, joka on hyväksytty Kiteen kaupunginvaltuustossa 24.10. 2016 § 48. Rakennuspaikan kaavamerkintä on loma-asuntoalue (RA). Lisäksi rakennuspaikalla on voimassa viivatyypinen kaavamerkintä pv-2, joka tarkoittaa vedenhankintaan soveltuvaa pohjavesialuetta.

Tilatiedot ja poikkeamisen tarve

Nykyinen vapaa-ajanasunto (63 k-m², v. 1983) sijaitsee 2880 m²:n kokoisella [REDACTED]-nimisellä kiinteistöllä, kiinteistötunnus [REDACTED], Kiteen Kesälahdella Sarvisalossa Pyhäjärven rannalla. Rakennuspaikalla sijaitsee myös talousrakennus 13 k-m² ja saunarakennus 16 k-m².

Pyhäjärven oikeusvaikutteisen rantaosayleiskaavan rakennuspaikan käyttöä ja rakentamistapaa koskevien määräysten mukaan vapaa-ajanasunnon vähimmäisetäisyyden tulee olla 40 metriä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta, mikäli kerrosala on yli 80 k-m². Olevaa vapaa-ajanasuntoa 63 k-m² laajennetaan uudella 37 k-m²:n laajennusosalla, jolloin hankkeen jälkeen rakennuksen kerrosala yhteensä tulisi olemaan n. 100 k-m² ja laajennusosan etäisyyden ollessa rantaan 20 metriä. Poikkeamisen tarve aiheutuu rakennuksen rantaetäisyydestä.

Hakijan perustelut

Hakija perustelee laajennuksen sijaintia seuraavasti: ” *Lisärakentaminen muualle tontille on vaikeaa tontin jyrkkyyden takia. Maa nousee nykyisen loma-asunnon kohdalta noin 6 metriä 30 metrin matkalla, tontin yläreunalla olevalle tielle.*

Tontin sisällä jouduttaisiin metsän pitkälti poistamaan, sekä maan kaltevuuden takia varautumaan isoihin maansiirto ja pengerystöihin. Tontin maastonäkymä olisi karu, joka näkyisi kauas järvelle.”

Asianosaisten kuuleminen

Kaupunki on kuullut naapureita. MRL 173.1 §:ssä tarkoitetuilla naapureilla ei ole huomautettavaa hankkeen suhteen yhtä naapuria lukuun ottamatta. Kiinteistön [REDACTED] omistaja ei ole vastannut kuulemispyyntöön maankäyttö- ja rakennusasetuksen 86 §:n mukaisessa ajassa.

Lisätietoja

Kohteessa on tehty maastokatselmus 23.5.2025. Paikalla olivat hakijat [REDACTED] ja [REDACTED], suunnittelija [REDACTED] ja maankäyttöpäällikkö Antti Juntunen. Maastokatselmus on katsottu tarpeelliseksi suorittaa poikkeamislupapäätöksen tueksi. Maastokatselmuspöytäkirja on esityslistan oheismateriaalina.

Perustelut

Poikkeamisen tarve muodostuu siitä, että vapaa-ajanrakennuksen tuleva laajennus sijaitsee 20,0 metrin etäisyydellä rannasta. Pyhäjärven oikeusvaikutteisen rantaosayleiskaavan rakennuspaikan käyttöä ja rakentamista-paa koskevien määräysten mukaan vakituisen asunnon etäisyyden tulee olla 40 metriä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta, kun rakennuksen kerrosala on yli 80 k-m².

Puoltavana tekijänä ja Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaisena syynä laajennuksen sijoittamiseen suunnitellulle paikalle voidaan tässä tapauksessa käyttää vaikeita maasto-olosuhteita. Maa nousee nykyisen loma-asunnon kohdalta n. 6 metriä ylöspäin n. 30 metrin matkalla rannalta kohti tietä.

Puoltavana tekijänä voidaan katsoa myös se, että laajennusosa ei tuo rakennusta juuri lähemmäksi rantaviivaa, vaan rakentaminen pysyy rantaviivan suuntaisena. Täten rakentaminen ei aiheuta merkittävää haittaa kaavoitukselle. Lisärakentaminen ei ylitä tontin rakennusoikeutta, joka on 10 % rakennuspaikan pinta-alasta kuitenkin enintään 250 k-m².

Hanke ei vaikeuta luonnonsuojelun eikä rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Hanke ei aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristövaikutuksia eikä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen.

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 on kaavakartta ja kaavamääräykset. Oheismateriaalina kiinteistörekisteriote, kiinteistörekisterin karttaote, lainhuutotodistus, rasisustodistus, poikkeamishakemus 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 myöntää poikkeamisluvan hakemuksen mukaiselle hankkeelle

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.