

Uutela -nimisen kiinteistön poikkeamislupahakemus

263/10.03.00.01/2025

Kaupunginhallitus 02.06.2025 § 169

Kohde- ja kaavatiedot

Hakija hakee rakentamislain 57 §:n mukaista poikkeamista saunarakennuksen (26 k-m²) rakentamiseksi. Kiinteistöllä on voimassa Pyhäjärven oikeusvaikutteinen rantaosayleiskaava, joka on hyväksytty Kiteen kaupunginvaltuustossa 24.10.2016 § 48. Suunnitellun rakennuspaikan kaavamerkintä on M (maa- ja metsätalousvaltainen alue). Poikkeamishakemuksen kohteena oleva noin 73 hehtaarin suuruinen ■■■■■-niminen kiinteistö, kiinteistötunnus ■■■■■ sijaitsee Kiteen kaupungissa, Tikanniemessä, Juurikan kylällä Pyhäjärven rannalla. Kiinteistö koostuu yhdeksästä palstasta ja on yhteispinta-alaltaan noin 73 hehtaaria. Poikkeamislupahakemuksen kohteena oleva palsta Pyhäjärven rannalla on noin 20,5 hehtaarin suuruinen.

Rakentamisrajoitus, poikkeamisen tarve

Poikkeamisen tarve muodostuu siitä, että poikkeamishakemuksessa halutaan rakentaa alueelle, jolla muu, kuin alueidenkäyttölain 72 § ranta-alueita koskevien erityisien säännöksiin mukainen rakentaminen on kielletty.

Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennuskohdetta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena.

Kaavan M maa- ja metsätalousvaltaisella alueella saa rakentaa:

- 1) maa- ja metsätalouden tai kalatalouden harjoittamista varten tarpeellinen rakentaminen;
- 2) maanpuolustuksen tai rajavalvonnan tarpeisiin tapahtuva rakentaminen;
- 3) merenkulun tarpeisiin tapahtuva rakentaminen;
- 4) olemassa olevan asuinrakennuksen kanssa samaan pihapiiriin kuuluvan talousrakennuksen rakentaminen; ja
- 5) olemassa olevan asuinrakennuksen korjaaminen tai vähäinen laajentaminen.

Pyhäjärven oikeusvaikutteisen osayleiskaavan tapauksessa tällaista aluetta on kaavamerkinnän M (maa- ja metsätalousalue) alainen alue. Alueella on n. 200 metrin syvyydellä keskivedenkorkeuden mukaisella rantavyöhykkeellä muu kuin alueidenkäyttölain 72 §:n rakentaminen kielletty.

Hakijan perustelut

Hakija perustelee hakemustaan seuraavasti: *"Haetaan poikkeamislupaa rakennuspaikan perustamiseksi rantasaunalle. Kiinteistöllä ei ole rantaviivaa Pyhäjärvellä muualla kuin tässä kohdassa."*

Asianosaisten kuuleminen

Kiteen kaupunki on kuullut naapureita. Rakentamislain 57 §:ssä tarkoitettulla naapureilla ei ole huomautettavaa hankkeen suhteen.

Lisätietoja

Paikalle on valmis tie. Asemapiirustuksen mukaan harmaat vedet johdetaan jätevesien imeytyskenttään. Ei vesiliittymää eikä sähköliittymää.

Poikkeamisen edellytykset

Rakentamislain 57 §: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 perustelee tarvetta rakentamiselle kohteeseen, koska kiinteistöllä [REDACTED] on järvenrantaa Pyhäjärvellä, vain tällä kohtaa. Rantaviivan pituus kiinteistöllä on noin 340 metriä. Hakija ei ole perusteluissaan tuonut esille sellaista rakentamislaissa tarkoitettua erityistä syytä, minkä vuoksi hanke tulisi toteuttaa Pyhäjärven rantaosayleiskaavan mukaiselle (M) maa- ja metsätalousalueelle.

Kiinteistölle, josta Uutela-kiinteistö on lohkottu ei ole Pyhäjärven rantaosayleiskaavaa laadittaessa annettu siihen oikeuttavaa kaavamerkintää (esim. RA), sillä kiinteistön emätilan [REDACTED] laskennallinen rakennusoikeus on ollut tuolloin jo käytetty (Pyhäjärven rantaosayleiskaava, mitoitus-tarkastelu, s. 20, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy 6.9.2016). Emätilan mitoitus-tarkastelussa alkuperäiselle emätilalle on myönnetty 2 rakennuspaikkaa/muunneltu rantaviivakilometri. Rantaviivan muuntoperusteet on esitetty kaavaselostuksessa. Emätilan laskennallinen rakennusoikeus on kaksi (2) rakennuspaikkaa, jotka on jo käytetty ja rakennusoikeutta ei ole jäljellä. [REDACTED]-kiinteistö on lohkottu ennen Pyhäjärven rantaosayleiskaavan voimaantuloa.

Hanke aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, sillä siinä aiotaan rakentaa saunarakennus kaavan (M) maa- ja metsätalousalueelle. Poikkeamisen myöntäminen hankaloittaisi Pyhäjärven rantaosayleiskaavan ohjaavaa vaikutusta ja haittaisi siten alueiden käytön järjestämistä. Hanke olisi siten myös merkittävää rakentamista. Rantasaunan rakentamiselle ei ole löydettävissä puoltavia tekijöitä tai rakentamislain 57 §:n mukaista erityistä syytä.

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). Tämän poikkeamisen hyväksyminen johtaisi yhdenvertaisuusperiaatteen mukaan myös muiden Pyhäjärven rantaosayleiskaavan alueella olevien (M) maa- ja metsätalousalueiden kiinteistöjen rakentamiseen.

Esityslistan liitteenä ovat Pyhäjärven rantaosayleiskaavakartta, kaavamerkinnot ja määräykset sekä kaavaselostus. Oheismateriaalina sijaintikartta, tarkempi kaavakartta, kiinteistörekisteriote, kiinteistörekisterin karttaote, lainhuutotodistus, rasisuustodistus, poikkeamishakemus, asemapiirustus, rantaosayleiskaavan mitoitusperusteet, mitoitusaulukko, taulukkoselite, mitoitusvyöhykkeet ja kohteen ■■■■■ mitoitusaulukko.

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 ei myönnä poikkeamislupaa 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.

Keskustelun aikana kaupunginhallituksen jäsen Olli Salmelainen ehdotti, että poikkeamislupa myönnetään, koska hanke ei aiheuta merkittävästi haittaa kaavoitukselle. Ehdotusta ei kannatettu.

Merkintä: Maankäyttöpäällikkö Antti Juntunen oli läsnä keskustelun aikana, ei osallistunut päätöksentekoon.