

Laiskankangas -nimisen kiinteistön poikkeamislupahakemus

291/10.03.00.01/2025

Kaupunginhallitus 16.06.2025 § 196

Tila- ja kaavatiedot, hakemuksen kohde

Hakija hakee rakentamislain 57 §:n mukaista poikkeamista vapaa-ajan asunnon muuttamiseksi vakituiseksi asuinrakennukseksi ja uuden talousrakennuksen (varaston) rakentamiseksi purettavan tilalle.

Poikkeamishakemuksen kohteena olevalla n. 0,65 hehtaarin suuruisella ja Kesälahdella Puruveden rannalla sijaitsevalla kiinteistöllä [REDACTED] on voimassa Puruveden rantayleiskaavan (hyväksytty kaupunginvaltuustossa 22.9.2003 § 36) kaavamerkintä RA (Loma-asuntoalue). Lisäksi kohteen alueella on kaavamerkintä pv, joka tarkoittaa tärkeää vedenhankintaan soveltuvaa pohjavesialuetta.

Vapaa-ajan asunnon 166 k-m² lisäksi kiinteistöllä sijaitsee saunarakennus 22 k-m², talousrakennus 24 k-m² sekä toinen talousrakennus 10 k-m². Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala 222 k-m².

Rakentamisrajoitus, poikkeamisen tarve

Puruveden rantayleiskaavan RA-kaavamerkintä on tarkoitettu vapaa-ajan asumista varten.

Nykyisen vapaa-ajan rakennuksen etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta on 26.2.2025 päivätyn asemapiirustuksen mukaan n. 22 metriä. Puruveden rantayleiskaavan rakennuspaikan käyttöä ja rakennustapaa koskevien määräysten mukaan vakituisten asuinrakennusten etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla 40 metriä.

Uuden rakennettavan talousrakennuksen 112 k-m² etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta on 26.2.2025 päivätyn asemapiirustuksen mukaan 33,2 metriä. Ilmakuvaista mitattaessa tulevan talousrakennuksen etäisyys rantaviivaan suorinta tietä on noin 18 metriä. Puruveden rantayleiskaavan määräysten mukaan muiden rakennusten etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla 20 metriä.

Poikkeamislupahakemuksen mukaan lautarakenteinen talousrakennus 24 k-m² puretaan ja tilalle rakennettaisiin uusi varasto 112 k-m² ja hirsinen talousrakennus 10 k-m² muutetaan katokseksi, jolloin tämän osalta kerrosneliömäärät jäävät pois. Yhteenlasketuksi uudeksi kerrosneliömääräksi tulee 300 k-m². Puruveden rantayleiskaavan määräysten mukaan, mikäli rakennuspaikka on vähintään 5 000 m², niin rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 200 k-m².

Hakijan perustelut

Hakija on perustellut hakemustaan seuraavasti: *"Haetaan poikkeamislupaa loma-asunnon muuttamiselle vakituiseksi asunnoksi. Haetaan poikkeamista rakennusoikeuden ylittämiseksi 100 k-m² neliöllä. 1960 luvulla rakennettu ja 2016 vuodesta meillä käytössä ollut loma-asunto halutaan muuttaa vakituisen asumisen käyttöön. Olemme luopumassa nykyisestä vakituisesta asunnosta ja vaihtoehtoina ovat paikkakunnalta poismuuttaminen tai nykyisen loma-asunnon muuttaminen vakituiseksi asunnoksi. Rakennus on erittäin hyväkuntoinen betoni / tiilirunkoinen rakennus. Koko rakennus peruskorjattu vuosina 2016–2025 laajasti säilyttäen sen alkuperäinen arkkitehtoninen muoto. Rakennus vastaa vakituisen asumisen tarpeita ja tulee palvelemaan asukkaitaan vielä pitkään. Myös jätevesien käsittely on parannettu vastaamaan nykymääräyksiä.*

Tontilla sijaitsevat vanhat talousrakennukset tullaan kunnostamaan ja osittain purkamaan pois. Niiden tilalle tarvitaan uusi varasto ja autotalli rakennus. Käytetty rakennusoikeus on jo ylitetty tällä hetkellä noin 22 k-m² verran. Uusi suunniteltu talousrakennus tullaan rakentamaan osittain maan alle jolloin sen vaikutukset maisemaan pysyvät mahdollisimman vähäisinä. Tontin kokonaispinta-ala on kuitenkin 6500 m², joten tilaa riittää uudelle talousrakennukselle.

Hakijan poikkeamiset säännöksistä perusteluineen on esitetty kokonaisuudessaan esityslistan liitteenä oheismateriaalina.

Asianosaisten kuuleminen

Hakija on kuullut naapurit. Kohteessa on 5 rajakiinteistöä ja näillä kaikilla on sama omistaja eikä hänellä ole huomautettavaa hankkeen suhteen.

Lisätiedot

Kohteessa on suoritettu maastokatselmus 9.6.2025, johon osallistuivat hakija [REDACTED] ja maankäyttöpäällikkö Antti Juntunen. Maastokatselmus on katsottu tarpeelliseksi suorittaa poikkeamislupapäätöksen tueksi. Maastokatselmuksessa hakija muutti tulevan talousrakennuksen uudeksi kerrosalaksi 100 k-m² entisen 112 k-m² tilalle. Katselmuksessa todettiin myös uuden talousrakennuksen (varasto) takapuolella oleva jyrkkäreunainen harju. Tämä rajoittaa rakennuksen sijoittamista. Katselmuspöytäkirja on esityslistan liitteenä oheismateriaalina.

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.

Päätöksen perustelut

Puoltavana tekijänä ja rakentamislain 57 §:n mukaisena erityisenä syynä vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutokselle vakituiseksi asunnoksi voidaan tässä tapauksessa pitää sitä, että 1960-luvulla rakennettu vapaa-ajan asunto on peruskorjattu vuosina 2016–2025 vastaamaan vakitukselle asumiselle asetetut vaatimukset ja jätevesijärjestelmä on saneerattu vastaamaan nykymääräyksiä. Nykyistä vapaa-ajan asuntoa ei tulla laajentamaan ja näin ollen etäisyys rannan keskivedenpintaan tulisi säilymään samana, vaikka ei täytä kaavan 40 metrin etäisyysvaatimusta.

Uuden talousrakennuksen (varasto 100 k-m²) rakentamisen osalta vanhan purettavan talousrakennuksen kerrosala on asemapiirustuksen mukaisesti 24 k-m². Näin ollen uusi talousrakennus olisi 76 kerrosneliötä suurempi kuin vanha. Uuden talousrakennuksen rakentamisen myötä rakennusten yhteenlaskettu kerrosala nousisi yli sallitun (200 k-m²) 288 k-m²:iin. Kerrosalan nousu olisi merkittävä. Lisäksi uuden talousrakennuksen etäisyys (20 m) keskivedenpinnan mukaiseen rantaviivaan ei täyttyisi. Talousrakennuksen suurta kokoa hakija perustelee autojen ym. tavarain säilytystilojen tarpeella. Tarvetta lisää myös se, että lomarakennuksen autotalli muutetaan toiseen käyttöön. Puoltavana tekijänä tässä asiassa on vanhan huonokuntoisen lautarakenteisen talousrakennuksen purkaminen uuden tieltä ja toisen hirsisen talousrakennuksen (10 k-m²) muuttaminen pelkäsi katokseksi, jolloin tämän osalta rakennusten kokonaisneliömäärä pienenee.

Rakennusten yhteenlaskettuun kerrosneliömäärään vaikuttaa poikkeuksellisen suuri lomarakennuksen koko 166 k-m². Lomarakennus on rakennettu 1960-luvulla, jolloin kiinteistö on käsittänyt suuremman alueen ja sisältänyt kokonaan esim. Neulaniemen alueen. Tämän jälkeen suuremmasta alueesta on lohkottu kiinteistö 0,65 hehtaaria vuonna 2013. Kaava on laadittu ja hyväksytty 22.9.2003 eli ennen lohkomista.

Suuri talousrakennus ei tule näkymään Puruveden pohjoissuuntaan korkean harjun takia ja Neulaniemi peittää osaltaan näkyvyyden länsisuuntaan. Lisäksi rakennuksen ja rannan väliin on jätettävä riittävä suojapuusto suojaamaan näkyvyyttä.

Hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hanke ei vaikeuta luonnonsuojelun eikä rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Hanke ei aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia 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-, tarkoituksidonnaisuus- ja suhteellisuusperiaate).

Esityslistan liitteenä Puruveden rantayleiskaavakartta ja merkintöjen selitykset. Oheismateriaalia sijaintikartat, kiinteistörekisteriote, kiinteistörekisterin karttaote, lainhuutotodistus, rasiustodistus, poikkeamislupahakemus, asemapiirustus ja maastokatselmuspöytäkirja.

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 poikkeamisluvan em. hakemukselle seuraavilla ehdoilla:

- Talousrakennuksen kokoa rajoitetaan 100 k-m²:iin ja se tulee rakentaa sijainniltaan niin, että Puruveden rantayleiskaavan määräysten mukainen rakennuksen etäisyys keskivedenpinnan mukaisesta rantaviivasta on vähintään 20 metriä.

- Talousrakennuksen ja rannan väliin tulee jättää riittävä suojapuusto.

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.