

## Tilan Paloniemi 260-421-21-5 poikkeamishakemus

9/10.03.00.01/2022

### Kaupunginhallitus 22.08.2022 § 217

#### Tila- ja kaavatiedot, hakemuksen kohde

Hakija hakee maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista vakituisen asuinrakennuksen (180 k-m<sup>2</sup>) rakentamiseksi.

Poikkeamishakemuksen kohteena olevalla, 1,355 ha:n suuruisella ja Kiteen kaupungissa sijaitsevalla kiinteistöllä Paloniemi, kiinteistötunnus 260-421-21-5, on voimassa Pyhäjärven oikeusvaikutteisen rantaosayleiskaavan (hyv. kv 24.10.2016 § 48) kaavamerkintä A (Asuinrakennusten alue) ja RA (Loma-asuntoalue). Uudisrakentaminen on suunniteltu sijoitettavan A-alueelle.

#### Rakentamisrajoitus, poikkeamisen tarve

29.4.2022 päivätyn asemapiirustuksen mukaan vakituisen asuinrakennuksen etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta on **32 metriä**. Pyhäjärven rantaosayleiskaavan rakennuspaikan käyttöä ja rakennustapaa koskevien määräysten mukaan vakituisen asuinrakennusten etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla **40 metriä**.

#### Hakijan perustelut

Hakija perustelee hakemustaan mm. seuraavasti: "Alueella on nykyään noin 50 m<sup>2</sup> kesämökki, joka on rakennettu 80 luvulla. Nykyinen mökki on tarkoitus purkaa ja alueelle rakentaa noin 150 m<sup>2</sup> ympärivuotiseen käyttöön tarkoitettu omakotitalo...

... Hankkeen tarkoitus on suojella luontoa ja jättää alue mahdollisimman luonnonvaraiseksi. Rakennuksen mallit, värit ja muodot sovitetaan ympäröivään luontoon sopiviksi...

.... Hankkeen visiona on rakentaa rakennus, joka tehdään kestävästi ja ekologisesti huomioiden ympäristö sekä energiataloudellisuus. Tarkoitus olisi, että rakennus olisi vielä pystyssä 100 vuoden päästäkin lasten ja heidän lasten kokoontumispaikkana. Ekologisuus ja ympäristö huomioidaan hankinnoissa ja suunnittelussa. Rakennuksessa käytetään mahdollisimman paljon paikallisia palveluita ja paikallisia valmistajia, että hiilijalan jälki hankkeessa jäisi mahdollisimman pieneksi. Materiaalivalinnoissa huomioidaan kierrätettävyys sekä pitkäikäisyys ja hengittävyys. Kaavassa mainitaan, että suojapuusto tulee säilyttää ja rakennusten väriytyy ja muoto valita siten että sopivat ympäröivään luontoon. Lisäksi luontoon on tarkoitus koskea mahdollisimman vähän. Siksi tähän hyvä otetaan pihasuunnittelija mukaan.

Jätevesijärjestelmä kaksoisjärjestelmä. Harmaat vedet käsitellään vestelin tai vastaavalla järjestelmällä ja johdetaan kivipesään ja tummat/WC vedet umpisäiliöön

Haetaan poikkeamista rakentaa 32 metrin päähän rannasta suuntansa

Rakennuspaikka on niemi, jonka halkaisija on rakennuspaikan kohdalla on noin 76-80 metriä. Suojaetäisyys rantayleiskaavassa on yli 80m2 rakennukselle 40 metriä ja alle 80 m2 metriselle rakennukselle 25 metrin rannasta. Muuten alueelle ei voi rakentaa mitään, joka palvelisi meidän tarkoitusta."

### **Asianosaisten kuuleminen**

Hakija on kuullut naapureita. MRL 173.1 §:ssä tarkoitetuilla naapureilla ei ole huomautettavaa hankkeen suhteen.

### **Lisätietoja**

Tieyhteys on, Wc-vedet umpisäiliöön, harmaat vedet biopuhdistamoon, talousvesi suunnitelmassa vesijohtoverkostosta.

### **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 poikkeamista vakituisen asuinrakennuksen (180 k-m<sup>2</sup>) rakentamiseksi. Poikkeamishakemuksen kohteena olevalla, 1,355 ha:n suuruisella ja Kiteen kaupungissa sijaitsevalla kiinteistöllä Paloniemi, kiinteistötunnus 260-421-21-5, on voimassa Pyhäjärven oikeusvaikutteisen rantaosayleiskaavan (hyv. kv 24.10.2016 § 48) kaavamerkintä A (Asuinrakennusten alue) ja RA (Loma-asuntoalue). Uudisrakentaminen on suunniteltu sijoitettavan A-alueelle. Poikkeamisen tarve muodostuu siitä, että suunniteltu uudisrakennuksen sijainti ei täytä kaavan vaatimusta rantaetäisyydestä.

Puoltavana tekijänä ja MRL 171 §:n mukaisena erityisenä syynä voidaan tässä tapauksessa käyttää sitä, että kaavanmukaisella rakennuspaikalla (niemi) ei ole mahdollista täyttää kaavan vaatimuksia rantaetäisyydestä.

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 sekä laillisuus- että 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 oheismateriaalina on ympäristökartta, kaavaote ja asemapiirustus.

Valmistelija: maankäyttöpäällikkö Juha Kervinen, puh. 040 105 1232, juha.kervinen@kitee.fi

Esittelijä: kaupunginjohtaja Pekka Hirvonen, puh. 040 105 1001, pekka.hirvonen@kitee.fi

## **Päätösehdotus**

Kaupunginhallitus myöntää poikkeamisen hakemuksenmukaiselle hankkeelle.

Poikkeamislupapäätöksestä määrätään perittäväksi kaupunginhallituksen 14.4.2020 §:ssä 108 hyväksytyn taksan mukainen maksu 310,00 euroa, sillä hakemus on tullut vireille ennen uusimman taksan (hyv. kh 20.6.2022 § 179) voimaantuloa.

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.

Päätöksen antopäivä 26.8.2022

Luvan viimeinen voimassaolopäivä 26.8.2024

## **Päätös**

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Merkintä: maankäyttöpäällikkö Juha Kervinen oli läsnä asian käsittelyn ajan klo. 16:02 - 16:22.