

## Tilan Haapavalkama 260-432-1-60 poikkeamishakemus

9/10.03.00.01/2022

Kaupunginhallitus 14.11.2022 § 296

### Tila- ja kaavatiedot, hakemuksen kohde

Hakija hakee maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista olevan vapaa-ajanrakennuksen (132,5 k-m<sup>2</sup>, v:lta 2003) käyttötarkoituksen muuttamiseksi vakituiseksi asuinrakennukseksi.

Poikkeamishakemuksen kohteena olevalla, 10,4743 ha:n suuruisella ja Kiteen kaupungissa sijaitsevalla kiinteistöllä Haapavalkama, kiinteistötunnus 260-432-1-60, on voimassa Pyhäjärven oikeusvaikutteisen rantaosayleiskaavan (hyv. kv 24.10.2016 § 48) kaavamerkintä RA (Loma-asuntoalue) ja M (Maa- ja metsätalousalue). Kiinteistöllä on kaksi RA-paikkaa. Poikkeamishakemus kohdentuu niistä toiselle.

### Rakentamisrajoitus, poikkeamisen tarve

Pyhäjärven rantaosayleiskaavan RA-kaavamerkintä on tarkoitettu vapaa-ajan asumista varten.

Rakennuksen etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta on 2.11.2022 päivätyn asemapiirustuksen mukaan **n. 22 metriä**. Pyhäjärven rantaosayleiskaavan rakennuspaikan käyttöä ja rakennustapaa koskevien määräysten mukaan vakituisten asuinrakennusten etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla **40 metriä**.

### Hakijan perustelut

Hakija perustelee hakemustaan mm. seuraavasti: ”Huvilani on rakennettu laadukkaasti niin rakenteiden kuin jäteasioiden kohdalta.”

### Asianosaisten kuuleminen

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

### Lisätietoja

Tieyhteys ja sähkö on, wc-vedet umpisäiliöön ja harmaat vedet 2-osastaisen sakokaivon kautta maahanimeyttämöön. Käyttövesi omasta kaivosta.

### 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 olevan vapaa-ajanrakennuksen (132,5 k-m<sup>2</sup>, v:ita 2003) käyttötarkoituksen muuttamiseksi vakituiseksi asuinrakennukseksi. Poikkeamishakemuksen kohteena olevalla, 10,4743 ha:n suuruisella ja Kiteen kaupungissa sijaitsevalla kiinteistöllä Haapavalkama, kiinteistötunnus 260-432-1-60, on voimassa Pyhäjärven oikeusvaikutteisen rantaosayleiskaavan (hyv. kv 24.10.2016 § 48) kaavamerkintä RA (Loma-asuntoalue) ja M (Maa- ja metsätalousalue). Kiinteistöllä on kaksi RA-paikkaa. Poikkeamishakemus kohdentuu niistä toiselle.

Poikkeamisen tarve muodostuu siitä, että rakennuspaikalla on RA-kaavamerkintä ja siitä, että siinä oleva vapaa-ajanrakennus sijaitsee **n. 22 metrin** etäisyydellä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta, kun kaavan vaatimus on 40 metriä.

Puoltavana tekijänä ja MRL 171 §:n mukaisena erityisenä syynä voidaan tässä tapauksessa käyttää sitä, että hankkeessa hyödynnetään olevaa rakennuskantaa, eikä uutta rakentamista siten muodostu. Puoltavana tekijänä ja erityisenä syynä voidaan tässä tapauksessa käyttää myös sitä, että lähialueelle on rantaosayleiskaavassa osoitettu vakituisen asumisen alueita.

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 hakemuksen mukaiselle hankkeelle.

Poikkeamislupapäätöksestä määrätään perittäväksi kaupunginhallituksen 20.6.2022 §:ssä 179 hyväksytyn taksan mukainen maksu 450 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 Juha Kervinen oli läsnä asian käsittelyn ajan klo. 16:02 - 16:05.