

## Tilan Immosenniemi poikkeamishakemus

336/10.03.00.01/2022

**Kaupunginhallitus 14.08.2023 § 188**

### **Tila- ja kaavatiedot, hakemuksen kohde**

Hakija hakee maankäyttö- ja rakennuslain 171 § mukaista poikkeamista nykyisen vapaa-ajan asuinrakennuksen (61 m<sup>2</sup>) muutostyölle:  
- luoteis-/pohjoissivun terassin kattamiselle ja kattomuodon muutokselle

Poikkeamishakemuksen kohteena olevalla 8 350 m<sup>2</sup> suuruisella Kiteen kaupungissa sijaitsevalla kiinteistöllä Immosenniemi, kiinteistötunnus [REDACTED] on voimassa Pyhäjärven oikeusvaikutteisen rantaosayleiskaavan (hyv. kv 24.10.2016 § 48) kaavamerkintä RA (loma-asuntoalue).

### **Rakentamisrajoitus, poikkeamisen tarve**

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

Rakennuksen etäisyys keskivedenmukaisesta rantaviivasta on 15.7 m. Etäisyys rantaan terassin kattamisen ja kattomuodon muutoksen jälkeen on 19.5.2023 päivätysssä asemapiirustuksessa 12.0 m.

Pyhäjärven rantaosayleiskaavan rakennuspaikan käyttöä ja rakennustapaa koskevien määräysten mukaan loma-asuntojen, joiden kerrosala on alle 80 k-m<sup>2</sup>, etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla 25 m.

### **Hakijan perustelut**

Rakennus on rakennettu 1994, silloin voimassaolleiden määräysten mukaisesti, etäisyys rantaviivasta 15 m. Terassi on jo olemassa ja tarkoitus on kattaa terassi osin nykyisen katon pellillä ja loput reilu 3 m valokatteella.

Mökki sijaitsee niemen länsisivulla ja terassi avautuu lahden suuntaan pohjoiseen, ei järvenselälle itään päin. Niemen kärki on suojaisa ja näkymä järveltä päin ei käytännössä muuttuisi, katos näkyisi ainoastaan lahdelta päin. Mökkiä käytetään pääsääntöisesti touko- lokakuun ajalla, joten katettu avoterassi toisi lisää tarvittavaa käyttöalaa. Mökin laajentaminen ei ole varsinainen vaihtoehto, nukkumapaikkoja on riittävästi, joten tarve on ulko-oleskelutilalle ja kattamisella saataisiin sääsuoja oleskelulle ja toiminnoille.

### **Asianosaisten kuuleminen**

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

### **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.

### **Yhteenveto ja päätöksen perustelut**

Hakija hakee maankäyttö- ja rakennuslain 171 § mukaista poikkeamista nykyisen vapaa-ajan asuinrakennuksen (61 m<sup>2</sup>) muutostyölle:  
- luoteis-/pohjoissivun terassin kattamiselle ja kattomuodon muutokselle

Poikkeamishakemuksen kohteena olevalla, 8350 m<sup>2</sup>:n suuruisella kiinteistöllä Immosenniemi, kiinteistötunnus [REDACTED], on voimassa Pyhäjärven oikeusvaikutteisen rantaosayleiskaavan (hyv. kv 24.10.2016 § 48) RA (Loma-asuntoalue).

Poikkeamisen tarve muodostuu siitä, että rakennuspaikalla on RA-kaavamerkintä ja siitä, että siinä oleva vapaa-ajanasuinrakennus sijaitsee terassin kattamisen jälkeen **12 metrin** etäisyydellä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta, kun kaavan vaatimus on **25 metriä**.

Puoltavana tekijänä ja MRL 171 §:n mukaisena erityisenä syynä voidaan tässä tapauksessa käyttää sitä, että hankkeessa hyödynnetään jo olevaa terassia ja sen kattamisesta ei lisää rakennuksen kerrosalaa.

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-, tarkoituksidonnaisuus- ja suhteellisuusperiaate).

Esityslistan oheismateriaalina on ympäristökartta, Pyhäjärven rantaosayleiskaava-, kaavaote ja määräykset ja asemapiirustus.

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 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 Antti Juntunen oli läsnä keskustelun aikana, ei osallistunut päätöksentekoon.

Päätöksen antopäivä 18.8.2023

Luvan viimeinen voimassaolopäivä 18.8.2025