

Perälä-nimisen kiinteistön poikkeamislupahakemus

47/10.03.00.01/2026

Kaupunginhallitus 23.02.2026

Tila- ja kaavatiedot, hakemuksen kohde

Hakija hakee rakentamislain (751/2023) 57 §:n mukaista poikkeamista vapaa-ajanasunnon laajentamiselle.

Poikkeamisen kohteena oleva n. 0,8129 hehtaarin suuruisella ja Puruveden rannalla sijaitsevalla kiinteistöllä Perälä (kiinteistötunnus 260-407-30-65) on voimassa Puruveden rantayleiskaava (hyväksytty kaupunginvaltuustossa 22.9.2003 § 36) kaavamerkintä RA (Loma-asuntoalue) ja kaavamerkintä M (Metsä- ja metsätalousvaltainen alue).

Nykyinen vapaa-ajanasunto on kerrosalaltaan 52 m² (rakennusvuosi 2011) Lasitetun kesähuoneen ala on 18,5 m². Laajennuksen jälkeen pinta-ala nousee 70,5 m²:iin. Lisäksi kiinteistöllä sijaitsee varastorakennus 30 m², aittarakennus 19,5 m² ja sauna 19 m². Rakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu käytetty pinta-ala 139 k-m² ja kaavan mukaista rakentamisoikeutta kiinteistöllä on 200 k-m².

Rakentamisrajoitus, poikkeamisen tarve

Koska vapaa-ajanasunnon laajennus on aikanaan toteutettu ilman virallista rakentamislupaa ja sijoittuu kaavamääräyksen edellyttämää vähimmäisetäisyyttä lähemmäs rantaviivaa, on tarve käsitellä laajennuksen sijainti kaavasta poikkeavana.

Puruveden rantayleiskaavan yleisten määräysten mukaan loma-asuntojen vähimmäisetäisyys keskivedenpinnan mukaisesta rantaviivasta on 30 metriä silloin, kun rakennuksen kerrosala on alle 120 m². Tässä tapauksessa vapaa-ajanasunnon laajennuksen etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta on 22.1.2026 päivätyn asemapiirustuksen mukaan noin 13,1 metriä.

Hakijan perustelut

Hakija on perustellut hakemusta seuraavasti: ” Olen tuore kiinteistön omistaja ja en ole tiennyt edesmenneen isäni tehneen kesähuoneen noin 10 vuotta sitten ilman hankkeelle haettua rakennuslupaa. Tämä tuli minulle täytenä yllätyksenä, kun rupesin selvittämään kiinteistöllä olevien rakennusten lupatilannetta silmällä pitäen mahdollista kiinteistön myyntiä edelleen. Tahtotilani on, että tehty laajennus saatetaan nyt toimestani luvanvaraiseksi ja ettei siitä muodostu ongelmaa mahdollisen kiinteistökaupan myötä rakennuksen seuraavalle omistajalle. Vanhojen ilmakuviin perusteella nykyisen venepaikan ja laiturin alue on muokattu aikahaarukassa 1980-1990 luvuilla kaivamalla olemassa olevaa ranta-alueita, joten pyydän ottamaan tämän huomioon päätöstä tehdessä. Rantapenkki on erittäin kivinen ja rannan hyödyntäminen virkistyskäyttöön on lähes mahdotonta ilman rannan puhdistamisesta kiviaineksesta. Oletukseni on, että rannan luontainen rantapenkki on sijainnut samassa

linjassa myös kaivetulla alueella. On myös ollut mahdollista, että kesähuoneen rakennusaikaan noin 10 vuotta sitten, laajennuksen rakentanut kiinteistön edesmennyt omistaja, isäni on ollut yhteydessä silloiseen rakennusvalvonnan viranhaltiaan ja asiasta on sovittu suullisesti ja näin hankkeelle on saatu rakennusvalvonnan hyväksyntä, valitettavasti tästä ei ole kirjallista näyttöä olemassa, että näin olisi sovittu, joten emme asiaa pysty näyttämään toteen.”

Asianosaisten kuuleminen

Hakija on kuullut naapurit. Naapureilla ei ole huomautettavaa rakennuslain 64 § mukaisesti hankkeen suhteen.

Lisätiedot

Kohteessa on suoritettu maastokatselmus 17.2.2026, johon osallistuivat hakija ja maankäyttöpäällikkö Antti Juntunen. Maastokatselmus on katsottu tarpeelliseksi suorittaa poikkeamispäätösehdotuksen tueksi. Katselmuksen pöytäkirja on esityslistan 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 voidaan todeta, että vapaa-ajanasunto on aikanaan rakennettu vanhan rakennuksen paikalle, jolloin sen sijoittaminen lähemmäs rantaa kuin rantayleiskaavan 30 metrin vähimmäisetäisyys on ollut mahdollista. Rakennuspaikan rakennuskanta sijoittuu jo lähtökohtaisesti kaavamääräyksen edellyttämää etäisyyttä lähemmäs rantaa, ja tarkasteltava laajennus tukeutuu olemassa olevaan rakennusryhmään muuttamatta rakennuspaikan rakentamisen kokonaisluonnetta tai sijoittelua. Puoltavana tekijänä voidaan pitää myös nykyisten omistajien oma-aloitteisuutta rakennuksen laajennuksen saamista lupien mukaiseksi.

Poikkeamisen tarve johtuu siitä, että laajennuksen (kesähuoneen) etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta jää alle Puruveden rantayleiskaavassa alle 120 m²:n loma-asunnoille edellytetyn 30 metrin vähimmäisetäisyyden. Hakijan esittämän aineiston mukaan venepaikan ja laiturin alueella on tehty maankäsittelytoimia 1980–1990-luvuilla, jolloin rantavyöhykettä on kaivettu ja muokattu. Tämän seurauksena keskivedenkorkeuden mukainen rantaviiva ei enää vastaa alueen alkuperäistä luonnontilaista rantapenkkää. Selvitykset tukevat arviota siitä, että rakennuksen alkuperäinen sijoittuminen ja sen myöhemmin tehty laajennus perustuvat jo ennestään muuttuneisiin rantarakenteisiin. Näin ollen laajennuksen sijainti ei aiheuta lisäheikennystä rannan

luonnontilaisille ominaispiirteille eikä muuta rantavyöhykkeen näkyvää maisemakuvaa.

Maastokatselmuksessa todetut olosuhteet osoittavat, että laajennus tukeutuu olemassa olevaan rakennusryhmään eikä muuta rakennuspaikan kokonaiskäyttöä. Maastokatselmuksessa on tarkistettu etäisyys laajennuksen seinälinjasta keskivedenpinnan mukaiseen rantaviivaan. Hanke ei lisää rakentamisen määrää kaavan sallimaa enempää, eikä sillä ole haitallisia vaikutuksia alueiden käytön järjestämiseen, luonnonarvoihin tai maisemaan.

Hanke ei aiheuta haittaa alueiden käytön järjestämiselle. Hanke ei vaikeuta huomattavasti 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 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 oikeus- periaatteet (mm. yhdenvertaisuus-, tarkoitussidonnaisuus- ja suhteellisuusperiaate).

Esityslistan liitteenä Puruveden rantayleiskaavakartta ja merkintöjen selitykset. Oheismateriaalina sijaintikartta, kiinteistörekisteriote, kiinteistörekisterin karttaote, lainhuutotodistus, rasiustodistus, asemapiirustus, pohjapiirustukset, julkisivupiirustus, leikkauspiirustukset, valokuvat, Ilmakuvat, vapaa-ajanasunnon rakennuslupa, poikkeamislupahakemus 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.

Koska poikkeamishakemus on jätetty ennen 1.2.2026 poikkeamislupapäätöksestä määrätään perittäväksi vanhan kaupunginhallituksen 12.12.2022 §:ssä 338 hyväksytyn taksan mukainen maksu 450 euroa. Kielteinen päätös 300 euroa. Päätös annetaan julkisanon 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 Lupa- ja valvontavirastoon.

Päätös