

## Saukkola-nimisen kiinteistön poikkeamislupahakemus

74/10.03.00.01/2026

Kaupunginhallitus 13.04.2026

### Tila- ja kaavatiedot, hakemuksen kohde

Hakija hakee rakentamislain (751/2023) 57 §:n mukaista poikkeamista vapaa-ajanasunnon muuttamiseksi vakituiseksi asuinrakennukseksi sekä asunnon laajennukselle.

Poikkeamishakemuksen kohteena olevalla n. 95,9800 hehtaarin suuruisella kaavoittamattomalla alueella Kiteellä Nauriskosken varrella sijaitsevalla kiinteistöllä Saukkola (kiinteistötunnus 260-427-1-5) on voimassa Kiteen kaupungin rakennusjärjestys (hyväksytty Kiteen kaupunginvaltuustossa 3.2.2014 § 3).

Nykyinen vapaa-ajanasunto on kerrosalaltaan 60 k-m<sup>2</sup> (rakennusvuosi 2006). Laajennuksen kerrosala on 20 k-m<sup>2</sup>. Laajennuksen jälkeen pinta-ala nousee 80 k-m<sup>2</sup>:iin. Lisäksi rakennuspaikalla sijaitsee varastorakennus (1) 75 k-m<sup>2</sup>, varastorakennus (2) 26 k-m<sup>2</sup>, grillikatos + varasto 23 k-m<sup>2</sup>, savusauna 24 k-m<sup>2</sup>, aitta 15 k-m<sup>2</sup> ja laavu 15 k-m<sup>2</sup>. Rakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu käytetty pinta-ala on 258 k-m<sup>2</sup>. Rakennuspaikan rakennusoikeus on 10 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Laajennus on hakijan antamien tietojen mukaan tehty jo rakennusvaiheessa, mutta sille ei ole haettu muutoslupaa, eikä sitä ole huomioitu loppukatselmuksen yhteydessä.

### Rakentamisrajoitus, poikkeamisen tarve

Alueidenkäyttölain (132/1999) 72 §:n mukaan meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennuskohdetta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena.

Rakennuksen etäisyys keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta on 5.2.2026 päivätyn asemapiirustuksen mukaan n. 30,2 metriä. Kiteen kaupungin rakennusjärjestyksen rakentamisen sijoittamista koskevien määräysten mukaan, vakituisen asuinrakennuksen sekä kerrosalaltaan yli 80 k-m<sup>2</sup> tai muun rakennuksen etäisyys rantaviivasta tulee olla vähintään 40 metriä.

Koska vapaa-ajanasunnon laajennus on aikanaan toteutettu myönnetystä rakennusluvasta poiketen, laajennus on tarpeen käsitellä samassa yhteydessä käyttötarkoituksen muutoksen kanssa. Poikkeamisluvan käsittelyn yhteydessä arvioidaan sekä aiemmin toteutetun laajennuksen luvanvaraisuuden edellytykset että sen vaikutus rakennuskokonaisuuteen.

## Hakijan perustelut

Hakija on perustellut hakemusta seuraavasti: ” *Loma-asunto käytölle ei varsinaista tarvetta ja tarkoituksena vuokrata kyseinen kiinteistö vakituiseen asumiskäyttöön, jottei kiinteistö jäisi täysin käyttämättömäksi. Vuokralainen on tiedossa ja heillä tarkoitus asua kiinteistöllä pitemmän aikaa, useita vuosia, jos kiinteistö saadaan muutettua vakituiseksi asunnoksi.*”

Hakijan perustelut kokonaisuudessaan löytyvät esityslistan oheismateriaalina olevasta poikkeamislupahakemuksesta.

## Asianosaisten kuuleminen

Kiteen kaupunki on kuullut naapurit. Naapureilla ei ole huomautettavaa Rakentamislain 64 § mukaisesti hankkeen suhteen.

## Lisätiedot

Kohteessa on suoritettu maastokatselmus 20.3.2026, johon osallistuivat hakija, vuokralainen ja maankäyttöpäällikkö Antti Juntunen. Maastokatselmus on katsottu tarpeelliseksi suorittaa poikkeamispäätösehdotuksen tueksi. Katselmuksen pöytäkirja on esityslistan oheismateriaalina.

Kiinteistöllä on sähköliittymä, tieyhteys, talousvesi omasta juomavesikaivosta, kiinteistön jätevedet johdetaan umpisäiliöön. Lisäksi kiinteistö kuuluu järjestetyn jätteenkuljetuksen piiriin ja tieyhteyden talvihoito on järjestetty.

## 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 täyttää tiloiltaan ja teknisiltä ratkaisuiltaan vakituisen asuinrakennuksen vaatimukset. Kiinteistöllä on sähköliittymä, tieyhteys, oma talousvesikaivo sekä jätevesien käsittely umpisäiliön kautta. Kiinteistö kuuluu järjestetyn jätteenkuljetuksen piiriin, ja tieyhteyden talvihoito on järjestetty.

Poikkeaminen on tarpeen Alueidenkäyttölain 72 §:n mukaisella rannan suunnittelutarvealueella, sillä rakennusjärjestyksen määräysten mukaan vakituinen asuinrakennus sekä kerrosalaltaan yli 80 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen rakennus tulee sijoittaa vähintään 40 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Asemapiirustuksen mukaan rakennus sijoittuu noin 30,2 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Etäisyys alittaa rakennusjärjestyksen mukaisen vähimmäisvaatimuksen, mutta

poikkeamisen edellytyksiä voidaan arvioida kokonaisuutena ottaen huomioon rakennuspaikan olosuhteet ja rakennuksen ominaisuudet.

Toinen poikkeamisen peruste liittyy vapaa-ajanasunnon laajennukseen, joka on hakijan antamien tietojen mukaan toteutettu jo rakennusvaiheessa pohjapiirustuksista poikkeavalla tavalla. Laajennukselle ei ole haettu muutoslupaa eikä sitä ole huomioitu loppukatselmuksen yhteydessä, minkä vuoksi laajennuksen luvanvaraisuus käsitellään nyt samassa yhteydessä rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen kanssa.

Hanketta puoltavat myös se, että laajennuksen yhteydessä ullakkoon sijoittuva noin 9 m<sup>2</sup> tila on suunniteltu yksinomaan harrastekäyttöön. Tila ei täytä asuinhuoneen vaatimuksia eikä sitä ole tarkoitettu asuinkäyttöön. Ullakkotilan käyttötarkoitus on siten luonteeltaan vähäinen eikä lisää rakennuksen varsinaista asuinpinta-alaa. Varsinainen asuinpinta-alan lisäys muodostuu vain alakerran noin 9 m<sup>2</sup>:n laajennuksesta. Lisäys on suhteessa rakennuksen olemassa olevaan kerrosalaan vähäinen, ja sen vaikutukset ympäristöön, rakennuksen käyttöön ja mittasuhteisiin ovat hyvin maltillisia.

Laajennus on toteutettu siten, että osa alkuperäisessä suunnitelmassa kuistiksi osoitetusta tilasta on muutettu asuintilaksi. Merkittävä osa laajennuksena pidettävästä pinta-alasta on siis sijainnut rakennuksen ulkomittojen sisällä jo aiemmassa suunnitteluratkaisussa. Muutos ei näin ollen muuta rakennuksen pohjapinta-alaa, ja asuinkäyttöön tarkoitettujen tilojen määrä kasvaa vain vähäisesti.

Hanke ei aiheuta haittaa alueiden käytön 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 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 kaupungin rakennusjärjestys 2014. Oheismateriaalina sijaintikartta, kiinteistörekisteriote, kiinteistörekisterin karttaote, lainhuutotodistus, rasiustodistus, asemapiirustus, pohjapiirustukset, julkisivupiirustus, leikkauspiirustukset, valokuvat, pohjapiirustus 18.3.1998 (rakentamislupa 98-0038 R), 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. hankkeelle.

Käyttötarkoituksen muutokselle tulee hakea rakentamislupa vähintään kahden vuoden kuluessa poikkeamispäätöksen tulosta lainvoimaiseksi. (Rakentamislaki: 42 § Rakentamislupa tarvitaan, kun muutetaan rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitusta olennaisesti)

Poikkeamislupapäätöksestä määrätään perittäväksi kaupunginhallituksen 12.1.2026 5 §:ssä hyväksytyt taksan mukainen maksu 540 euroa. Kielteinen päätös 360 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 Lupa- ja valvontavirastolle.

## **Päätös**