

Vakanlahti-nimisen kiinteistön poikkeamislupahakemus

361/10.03.00.01/2025

Kaupunginhallitus 24.11.2025 § 385

Tila- ja kaavatiedot, hakemuksen kohde

Hakija hakee rakennuslain 57 §:n mukaista poikkeamisesta saunarakennuksen rakentamiselle rantayleiskaavan M-alueelle.

Poikkeamishakemuksen kohteen oleva 55,2670 hehtaarin suureisella ja Kesälahdella Puruveden rannalla sijaitsevalla kiinteistöllä Vakanlahti (kiinteistötunnus [REDACTED]) on voimassa Puruveden rantayleiskaava (hyväksytty kaupunginvaltuustossa 22.9.2003 § 36) kaavamerkintä M (Metsä- ja metsätalousvaltainen alue) ja kaavamerkintä RA (Loma-asuntoalue).

Kaavan M-alueella suunnitellun uuden saunarakennuksen 22 k-m² lisäksi kiinteistöllä sijaitsee navettarakennus 336 k-m², jonka rakennusala ei lasketa kokonaispinta-alaan, koska navettarakennus on maa- ja metsätalouteen liittyvä rakennus. Lisäksi kiinteistöllä kaavan RA-alueella sijaitsee vapaa-ajanasunto 135 k-m², talousrakennus (RAK2) 113 k-m² ja talousrakennus (RAK3) 168 k-m². RA-alueen yhteenlaskettu käytetty pinta-ala on 438 k-m², kun kaavan sallittu yhteenlaskettu rakennusmäärä on 200 k-m².

Rakentamisrajoitus, poikkeamisen tarve

Poikkeamisen tarve muodostuu siitä, että poikkeamishakemuksessa halutaan rakentaa alueelle, jolla muu, kuin alueidenkäyttölain 72 § ranta-alueita koskevien erityisien säännöksiin mukainen rakentaminen on kielletty.

Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalle rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennuskohdetta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena.

Kaavan M maa- ja metsätalousvaltaisella alueella saa rakentaa:

- 1) maa- ja metsätalouden tai kalatalouden harjoittamista varten tarpeellinen rakentaminen;
- 2) maanpuolustuksen tai rajavalvonnan tarpeisiin tapahtuva rakentaminen;
- 3) merenkulun tarpeisiin tapahtuva rakentaminen;
- 4) olemassa olevan asuinrakennuksen kanssa samaan pihapiiriin kuuluvan talousrakennuksen rakentaminen; ja
- 5) olemassa olevan asuinrakennuksen korjaaminen tai vähäinen laajentaminen.

Puruveden oikeusvaikutteisen rantayleiskaava tapauksessa tällaista aluetta on kaavamerkinnän M (maa- ja metsätalousalue) alainen alue. Alueella on n. 200 metrin syvyisellä keskivedenkorkeuden mukaisella rantavyöhykkeellä muu kuin alueidenkäyttölain 72 §:n rakentaminen kielletty.

Hakijan perustelut

Hakija on perustellut hakemusta seuraavasti: ”Rakennetaan uusi saunarakennus. Poiketaan Puruveden rantayleiskaavasta sijoittamalla uusi rakennus M-alueelle, jossa ei ole kaavan osoittamaa aluevarausta rakennuspaikalle. Perustelut: Tilan mitoituksen mukaisia rantarakennuspaikkoja on käyttämättä. Rakennus soveltuu ympäröivään maisemaan muotonsa sekä julkisivumateriaaleidensa puolesta.”

Asianosaisten kuuleminen

Kiteen kaupunki on kuullut naapurit. Yhdellä naapureilla oli huomautettavaa Rakentamislain 64 § mukaisesti hankkeen suhteen. ”Pyydän kunnan päättäjiä ja viranhaltijoita kuitenkin huomioimaan epäreilun asetelman, joka vierekkäisille kiinteistöille muodostuu: kiinteistön puolella rakennusoikeutta on käytetty yli kaksinkertaisesti sallitusta määrästä ja muutaman metrin päässä minun kiinteistöni puolella ei saa rakentaa mitään luonnonsuojelumerkinnän vuoksi. Nämä ovat vahvassa ristiriidassa keskenään ja mikään suojeltu luonnon eläin ei tunnista kartan rajoja. Toivon oikeudenmukaisuutta itselleni eli rakennuskiellon kumoamista mailtani seuraavan rantakaavan uudistamisessa”. Tässä yhteydessä huomautus ei ole oleellinen asian käsittelyn kannalta.

Lisätiedot

Paikalla on valmis tie. Rakennuksessa kantovesi, asemapiirustuksen mukaan tulevat harmaat vedet johdetaan harmaavesisuodattimeen.

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 tässä tapauksessa pitää sitä, että Puruveden rantayleiskaavassa oleva merkintä (29:9. ra 5), joka osoittaa ko. tilan mitoituksen mukaisen omarantaisten rakennuspaikkojen lukumäärän, joita ei ole osoitettu kaavaan aluevarauksina. Kuntaliiton ohjeen mukaisesti on mahdollista, että hakija käyttää yhden näistä kaavaan merkityistä M-alueen rakennusoikeuksista saunarakennuksen rakentamista varten. Saunarakennuksen etäisyys RA ja M-alueen rajaan tulee olla vähintään 4 metriä ja etäisyys keskivedenpinnan mukaiseen rantaviivaan 15 metriä päivitetyn asemapiirustuksen (6.11.2025) mukaisesti.

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 oikeus- periaatteet (mm. yhdenvertaisuus-, tarkoitussidonnaisuus- ja suhteellisuusperiaate).

Esityslistan liitteenä Puruveden rantayleiskaavakartta ja merkintöjen selitykset. Oheismateriaalina tarkemmat kaavatiedot, kiinteistörekisteriote, kiinteistörekisterin karttaote, lainhuutodistus, rasiustodistus, asemapiirustus, pohjapiirustus, julkisivupiirustus, leikkauspiirustus ja poikkeamislupahakemus.

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 hyväksyä em. poikkeamislupahakemuksen.

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti. Rakentamishankkeeseen ryhtyvällä on oltava hankkeen vaativuuden mukaiset edellytykset sen toteuttamiseen.

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakentamishankkeessa on kelpoisuusvaatimukset täyttävät suunnittelijat ja että muillakin rakentamishankkeessa toimivilla on heidän tehtäviensä vaativuuden edellyttämä asiantuntemus ja ammattitaito.

Poikkeamislupapäätöksestä määrätään perittäväksi kaupunginhallituksen 12.12.2022 §:ssä 338 hyväksytyn taksan mukainen maksu 450 euroa. Kielteinen päätös 300 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.

Päätös lähetetään tiedoksi Pohjois-Karjalan ELY-keskukselle.

Päätös

Keskustelun aikana Juha Lintumäki teki muutetun päätösehdotuksen seuraavasti: Asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi puutteellisten perusteluiden johdosta, liittyen mm. yhdenvertaisuusperiaate ja viranomaisen toiminnan tasapuolisuus (hallintolaki 6 §), vertailu aiempiin vastaaviin poikkeamislupapäätöksiin, haitat kaavoitukselle ja kaavan ohjausvaikutukselle, tarkat ja selkeät viittaukset kuntaliiton antamaan ohjeeseen ja pykälään, johon heidän tulkinta perustuu. Juha Lintumäen esitystä ei kannatettu, joten se raukesi kannattamattomana. Esittelijän alkuperäinen päätösehdotus jäi kaupunginhallituksen päätökseksi. Juha Lintumäki jätti päätökseen kirjallisen eriyvän mielipiteen, joka on pöytäkirjan liitteenä. Merkintä: Maankäyttöpäällikkö Antti Juntunen oli läsnä keskustelun aikana, ei osallistunut päätöksentekoon.

