

Kivenlahti -nimisen kiinteistön poikkeamislupahakemus

260/10.03.00.01/2025

Kaupunginhallitus 02.06.2025 § 168

Tila- ja kaavatiedot, hakemuksen kohde

Hakija hakee rakentamislain 57 §:n mukaista poikkeamista vapaa-ajan asunnon muuttamiseksi vakituiseksi asuinrakennukseksi.

Poikkeamishakemuksen kohteena olevalla n. 0,634 ha:n suuruisella ja Kiteen kaupungissa Puhoksessa Oriveden rannalla sijaitsevalla kiinteistöllä [REDACTED] on voimassa Oriveden oikeusvaikutteinen ranta-osayleiskaavan (hyväksytty kaupunginvaltuustossa 21.9.2015 § 86) kaavamerkintä RA (Loma-asuntoalue).

Vapaa-ajan asunnon lisäksi kiinteistöllä sijaitsee saunarakennus 26 k-m² ja talousrakennus 29 k-m².

Rakentamisrajoitus, poikkeamisen tarve

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

Rakennuksen etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta on 19.6.2022 päivätyn asemapiirustuksen mukaan n. 30 metriä. Oriveden rantaosayleiskaavan rakennuspaikan käyttöä ja rakennustapaa koskevien määräysten mukaan vakituisten asuinrakennusten etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla 40 metriä.

Hakijan perustelut

Hakija on perustellut hakemusta seuraavasti: ”Vapaa-ajan asunnon muutoshanke vakituiseen asuinkäyttöön. Rakennus on uusi (rakennettu v.2023) ja on täysin soveltuva vakituiseen ja ympärivuotiseen asuinkäyttöön. Vaatimukset on huomioitu ja täytetty jo rakennusvaiheessa. Omistajat haluaisivat muuttaa rakennukseen vakinaisiksi asukkaiksi. Kiinteistö sijaitsee Oriveden rantaosayleiskaava-alueella, merkinnällä RA, loma-asuntoalue. Vakituiset asunnot etäisyys rantaviivasta 40 metriä.”

Asianosaisten kuuleminen

Kiteen kaupunki on kuullut naapurit yhtä naapuria lukuun ottamatta. Kiinteistön [REDACTED] osalta omistajaan ei ole saatu yhteyttä asianomaisen asuessa ulkomailla. Asianomaiselle on lähetetty postia mutta vastausta ei ole saatu maankäyttö- ja rakennusasetuksen § 86 mukaisesti kohtuullisessa ajassa. Muilla naapureilla ei ole huomautettavaa hankkeen suhteen.

Lisätiedot

Kohteessa on suoritettu maastokatselmus 22.4.2025, johon osallistuivat hakijat ja maankäyttöpäällikkö. Maastokatselmus on katsottu tarpeelliseksi suorittaa poikkeamislupapäätöksen tueksi. Esityslistan liitteenä on katselmuspöytäkirja.

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 vapaa-ajan asunto on rakennettu v. 2023 ja rakennusvaiheessa on huomioitu ympärivuotisen rakennuksen vaatimukset.

Muita hanketta puoltavia asioita ovat rakennuspaikan koko joka on riittävä, kiinteistöllä on kunnallinen vesijohto ja määräysten mukainen kiinteistökohtainen jätevesijärjestelmä sekä kiinteistölle on kohtuullinen pääsytie, jota pitkin esim. pelastuslaitos, sairaankuljetus ja jätehuoltoyritykset pääsevät saapumaan. Pääsytietä tulee parantaa vielä jatkossa kulkuyhteyden varmistamiseksi. Rakennus on tiloiltaan ja teknisiltä rakenteiltaan pysyväksi asuinrakennukseksi soveltuva. Lisäksi se on yksikerroksinen, väritykseltään tavanomainen ja soveltuu hyvin ympäröivään maisemaan.

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 Oriveden rantaosayleiskaavakartta ja merkintöjen selitykset. Oheismateriaalia sijaintikartat, kiinteistörekisteriote, kiinteistörekisterin karttaote, lainhuutotodistus, rasiustodistus, poikkeamislupahakemus, asemapiirustus 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 seuraavilla ehdoilla:

- Kiinteistö tulee liittää järjestetyn jätteenkuljetuksen piiriin ja käyttötarkoituksen muutokselle tulee hakea rakentamislupa vähintään kahden vuoden kuluessa poikkeamispäätöksen tulosta lainvoimaiseksi.

Poikkeamislupapäätöksestä määrätään perittäväksi 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 Pohjois-Karjalan ELY-keskukselle.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Merkintä: Maankäyttöpäällikkö Antti Juntunen oli läsnä keskustelun aikana, ei osallistunut päätöksentekoon.