

Hannunniemi -nimisen kiinteistön poikkeamislupahakemus

290/10.03.00.01/2025

Kaupunginhallitus 16.06.2025 § 195

Tila- ja kaavatiedot, hakemuksen kohde

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

Poikkeamishakemuksen kohteena olevalla n. 0,26 hehtaarin suuruisella ja Kiteellä Kesälahdella Puruveden rannalla sijaitsevalla kiinteistöllä [REDACTED] on voimassa Puruveden oikeusvaikutteinen rantayleiskaavan (hyväksytty Kesälahden kunnanvaltuustossa 22.9.2003 § 36) kaavamerkintä RA (loma-asuntoalue).
Lisäksi alue on merkitty kaavamerkinnän pv -alueeksi eli tärkeäksi vedenhankintaan soveltuvaksi pohjavesialueeksi.

Vapaa-ajan asunnon koko on 91 k-m². Lisäksi kiinteistöllä sijaitsee saunarakennus 26 k-m² ja talousrakennus 12 k-m². Rakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu käytetty pinta-ala on 129 k-m² ja kaavan mukaista rakennusoikeutta on 150 k-m².

Rakentamisrajoitus, poikkeamisen tarve

Puruveden rantayleiskaavan RA-kaavamerkintä on tarkoitettu vapaa-ajan asumista varten.

Rakennuksen etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta on 26.2.2025 päivätyn asemapiirustuksen mukaan n. 16,5 metriä. Puruveden rantayleiskaavan rakennuspaikan käyttöä ja rakennustapaa koskevien määräysten mukaan vakituisten asuinrakennusten etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla 40 metriä

Hakijan perustelut

Hakija on perustellut hakemusta seuraavasti: ”Haen kaavasta poikkeavaa lupaa loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttamiseksi pysyvään asumiseen. Vuonna 2020–21 rakennuttamani loma-asunto (Kastellin omakotitalo) rakennettiin pitäen mielessä mahdollinen myöhempi paikkakunnalle muutto. Vietän nyt jo yli puolet vuodesta loma-asunnolla ja ajatus on muuttaa kesällä 2025 pääkaupunkiseudun ruuhkista pysyvästi Kesälahden Kaunisniemeen ja samalla luopua Järvenpään asunnosta. Jäin eläkkeelle vuonna 2022 ja teen sivutoimisesti oman yritykseni kautta projektinhallinnan konsultointia, jonka voin mainiosti hoitaa myös Kesälahdelta käsin.”

Asianosaisten kuuleminen

Hakija on kuullut naapurit. Naapureilla ei ole huomautettavaa hankkeen suhteen.

Lisätiedot

Kohteessa on suoritettu maastokatselmus 9.6.2025, johon osallistuivat hakija [REDACTED] ja maankäyttöpäällikkö Antti Juntunen. 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. 2020–2021 ja rakennusvaiheessa on huomioitu ympärivuotisen rakennuksen vaatimukset.

Muita hanketta puoltavia asioita ovat liittyminen kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon, kiinteistölle on kunnollinen pääsytie, 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 Puruveden rantayleiskaavakartta ja merkintöjen selitykset. Oheismateriaalina 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:

- 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 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.