

Valkama -nimisen kiinteistön poikkeamislupahakemus

293/10.03.00.01/2025

Kaupunginhallitus 30.06.2025 § 241

Tila- ja kaavatiedot, hakemuksen kohde

Hakija hakee rakentamislain 57 §:n mukaista poikkeamista talousrakennuksen säilyttämiseksi rakennusoikeuden ylittyessä.

Poikkeamishakemuksen kohteena olevalla n. 0,511 hehtaarin suuruisella ja Kiteellä Puhoksessa Pyhäjärven rannalla sijaitsevalla kiinteistöllä (kiinteistötunnus) on voimassa Pyhäjärven oikeusvaikuttaisen rantaosayleiskaavan (hyväksytty Kiteen kaupunginvaltuustossa 24.10.2016 § 48) kaavamerkintä RA (loma-asuntoalue). Lisäksi alue on merkitty kaavamerkinnän pv-2 alueeksi eli vedenhankintaan soveltuvaksi pohjavesialueeksi.

Kiinteistöllä sijaitsee lomarakennus 110 m², rantasauna 12 m², varastorakenus 25 m², autotalli 105 m², talousrakennus 26 m² ja aittarakennus 25 m². Rakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu käytetty pinta-ala on 303 k-m² ja kaavan mukaista rakennusoikeutta 250 k-m².

Rakentamisrajoitus, poikkeamisen tarve

Hakija on rakennuttanut v. 2024–2025 kiinteistölle uuden tallirakennuksen, jonka kerrosala on 105 k-m². Rakennusluvan (Kiteen rakennusvalvonnan lupapäätös 28.6.2024) myöntämisen ehtona on ollut aittarakennuksen 25 k-m² purkaminen, jotta kaavan mukainen rakennusoikeus ei ylity huomattavasti. Kaikkien rakennusten yhteenlaskettu pinta-ala on 303 k-m² ja kaavan mukaista rakennusoikeutta 250 k-m². Aittarakennuksen purkamisen jälkeen yhteenlaskettu pinta-ala laskisi 278 k-m²:iin, joka ylittää sallitun 28 k-m²:llä eli 11,2 %:lla. Kiteen kaupungin rakennusvalvonta myöntää yleisesti rakennusluvan yhteydessä n. 10 % poikkeamisen ja tässä tapauksessa rakennusluvan myöntämisen perusteena on ollut juuri tämä aittarakennuksen purkaminen.

Hakija on jättänyt poikkeamislupahakemuksen kaavamääräysten mukaisen kiinteistön yhteenlasketun rakennusoikeuden ylittymisestä. Hakija haluaa säilyttää rakennusluvan ehtona olevan purettavaksi määrätyn aitta rakennuksen. Uudelleen tarkasti mitatun aitan koko on 10,6 k-m² ja tällöin rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on (ilman purkamisia) 289 k-m² ylittäen sallitun 39 k-m²:llä eli n. 16 %:lla. Poikkeamisen tarve tulee rakennusten yhteenlasketun kerrosalan ylittymisestä kaavamääräyksistä.

Hakijan perustelut

Hakija on perustellut poikkeamislupahakemustaan seuraavasti: ”*Rakennutimme 8/2024-02/2025 välisenä aikana mökillämme uuden varasto- ja tallirakennuksen veneiden, pihatyökoneiden, peräkärryn ja auton säilyttämistä varten. Rakennusluvassa edellytettiin, että mökin pihapiirissä oleva nukkuma-aitta tulisi purkaa, jotta rakennusoikeus ei ylittyisi vähäistä enempää. Haluaisimme säilyttää aitan. Aitta ei näy naapureiden tonteille. Olemme espoolaisia ja mökillämme vierailee sekä sukua että ystäviä Etelä-Suomesta ja muualta, joten kesämajoitustiloille on käyttöä. Siksi haluaisimme säilyttää nukkuma-aitan. Aitta on rakennusvalvonnan tiedostoissa ollut kooltaan 25 m². Kun se on nyt mitattu, aitan koko onkin vain 10,6 m² eli se on olennaisesti pienempi kuin on luultu. Aitta on siisti sekä hyvässä kunnossa ja maalissa. Se on kuulunut mökkimme pihapiiriin jo kymmenien vuosien ajan. Aitan etäisyys tontin rajasta on noin 20 metriä ja rannasta runsaat 10 metriä. Aitan purkaminen aiheuttaisi ylimääräistä jätettä ja kuljetustarvetta. Aitan säilyttäminen säilyttäisi nykyisen tilanteen”.*

Asianosaisten kuuleminen

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

Lisätiedot

Kohteessa on suoritettu maastokatselmus 19.6.2025, johon osallistuivat hakija [REDACTED] ja maankäyttöpäällikkö Antti Juntunen. Maastokatselmus on katsottu tarpeelliseksi suorittaa poikkeamislupapäätöksen tueksi. Katselmuksessa todettiin aittarakennuksen pinta-alaksi 10,6 m². Katselmuspöytäkirja 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 tässä tapauksessa pitää sitä, että rakennusoikeus ylittyy n. 16 prosentilla ja rakennusluvan myöntämisen perusteena on ollut rajana n. 10 prosentin ylitys, joten poikkeama ei ole merkittävä. Katselmuksen yhteydessä aittarakennuksen kerrosala mitattiin, jonka mukaan todellinen kerrosala on 10,6 k-m², eikä rakennusvalvonnan tietojen mukaan 25 k-m². Aittarakennus on lisäksi säilynyt hyvässä kunnossa ja julkisivut on maalattu.

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 Pyhäjärven rantaosayleiskaavakartta ja merkintöjen selitykset. Oheismateriaalina sijaintikartat, kiinteistörekisteriote, kiinteistörekisterin karttaote, lainhuutotodistus, rasiustodistus, poikkeamislupahakemus, asemapiirustus, Kiteen rakennusvalvonnan lupapäätös 28.6.2024 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.

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.