

Potkupirtti-nimisen kiinteistön poikkeamislupahakemus

330/10.03.00.01/2025

Kaupunginhallitus 08.09.2025 § 295

Tila- ja kaavatiedot, hakemuksen kohde

Hakija hakee rakentamislain 57 §:n mukaista poikkeamista uuden vapaa-ajanasunnon rakentamiseksi vanhan heikkokuntoisen vapaa-ajanasunnon tilalle.

Poikkeamishakemuksen kohteena olevalla n. 2,22 hehtaarin suuruisella ja Kiteellä Pyhäjärven rannalla sijaitsevalla kiinteistöllä Potkupirtti (kiinteistötunnus [REDACTED]) on voimassa Pyhäjärven oikeusvaikutteinen rantaosayleiskaavan (hyväksytty Kiteen kaupunginvaltuustossa 24.10.2016 § 48) kaavamerkintä RA (loma-asuntoalue). Lisäksi alue on merkitty kaavamerkinnän pv-2 alueeksi eli vedenhankintaan soveltuvaksi pohjavesialueeksi.

Vapaa-ajan asunto sijaitsee 0,6 hehtaarin määräalalla, joka on vuokrattu kiinteistöstä Potkupirtti ja kiinteistöstä Heikkilä (kiinteistötunnus [REDACTED]). Vuokrasopimuksessa on maininta, jossa vuokranantaja on antanut luvan määräalalla olevien heikkokuntoisten rakennusten purkamiseen ja uusien rakentamiseen.

Nykyisen vapaa-ajan asunnon koko on 44,5 k-m², josta terassia 11 k-m². Rakennuspaikan rakennuksen yhteenlaskettu käytetty pinta-ala on 55,5 k-m² ja kaavan mukaista rakennusoikeutta on 250 k-m².

Hakijalla on tarkoitus purkaa vanha 45,5 k-m² vapaa-ajan asunto ja rakentaa tilalle uusi 55,5 k-m² vapaa-ajanasunto asemapiirroksessa (23.5.2025) esitetyn mukaisesti vanhan vapaa-ajan asunnon sijainnille.

Rakentamisrajoitus, poikkeamisen tarve

Pyhäjärven rantaosayleiskaavan RA-kaavamerkintä (loma-asuntoalue) on tarkoitettu vapaa-ajan asumista varten.

Rakennuksen etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta on 23.5.2025 päivätyn asemapiirustuksen mukaan n. 15 metriä. Pyhäjärven rantaosayleiskaavan rakennuspaikan käyttöä ja rakennustapaa koskevien määräysten mukaan loma-asunnot, kerrosala alle 80 k-m² etäisyys rantaviivasta tulee olla 25 metriä.

Hakijan perustelut

Hakija on perustellut hakemusta seuraavasti: ” Rakennetaan nykyisen vapaa-ajanrakennuksen tilalle uusi pohja-alaltaan vastaavan kokoinen vapaa-ajanasunto samaan paikkaan. Nykyisen vapaa-ajanasunnon huonon kunnon vuoksi rakennuksen peruskorjaaminen ei ole perustelua. Rakenteet edustavat ko. rakentamisen ajan tietämystä sekä näkemystä ja sisältävät riskirakenteita. Korjaamisen laajuus ulottuisin perustuksista vesikattoon saakka. Nykyisessä vapaa-ajan asunnossa on paikalla rakennettu puurunko purutäytteellä, julkisivut pystylautaverhottu, maanvaraiselle betonilaatalle perustettu. Vesikatto peltiä. Vapaa-ajan asunto on varustettu sähköllä. Lämmitys puutakalla ja sähköpattereilla/ilmalämpöpumpulla.

Nykyisen rakennuksen kerrosala on 44,5 m², jonka lisäksi on katettua terassia 11 m². Uudessa rakennuksessa katetun terassin ala otetaan sisätiläkäyttöön, jolloin uusi kerrosala tulee olemaan 55,5 m². Uuteen rakennukseen tulee lisäksi matala parvi, joka ei lisää, joka ei kuulu kerrosalaan. Vapaa-ajanasunto rakennettaisiin ympärivuotiseen käyttöön soveltuvaksi. Uuden vapaa-ajanasunto rakennetaan paikan päällä myös puurunkoisena. Julkisivuverhous vaakapuupanelointi, vesikatto peltiä. Alapohjarakenteet toteutetaan tuulettavana alapohjana. Rakennus varustetaan vesi- ja viemäreillä. Jäte- sekä harmaita vesiä varten tontille asennetaan umpisäiliö, josta vedet kuljetetaan kaupungin jätevesienkäsittelyyn.

Hakijan perustelut kokonaisuudessaan löytyvät esityslistan oheismateriaalina olevasta poikkeamislupahakemuksesta.

Asianosaisten kuuleminen

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

Lisätiedot

Kohteessa on suoritettu maastokatselmus 1.9.2025, johon osallistuivat hakija ja maankäyttöpäällikkö Antti Juntunen. Maastokatselmus on katsottu tarpeelliseksi poikkeamislupapäätöksen tueksi. 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

Rakennukselle on myönnetty rakennuslupa [REDACTED] ja se on loppukatselmoitu 11.11.1981 ilman erityisiä huomautuksia tai tietoja muutoksista hyväksyttyihin rakennuslupapiirustuksiin. Näin ollen rakennus on rakennusrekisterissä kooltaan 30 k-m². 1.9.2025 suoritetussa maastokatselmuksessa vapaa-ajanrakennuksen pinta-alaksi on mitattu noin 54 m², josta osa on terassia.

Pyhäjärven rantaosayleiskaavan rakentamista koskevan määräyksen mukaan voimassa olevan lainsäädännön nojalla myönnetyn luvan perusteella rakennettua rakennusta saa peruskorjata ja tuhoutunut rakennus saadaan korjata vastaavalla uudella rakennuksella. Tässä tapauksessa vanha heikkokuntoinen rakennus on tarkoitus korvata uudella parvellisella ja kerrosaltaan 55,5 k-m² rakennuksella. Vastaavuus vanhaan rakennukseen ei täyty pinta-alan suhteen. Rakennuksen kerrosala kasvaa noin 11 m², koska uudessa rakennuksessa katetun terassin ala otetaan sisätilakäyttöön. Uuteen rakennukseen tulee lisäksi matala parvi, jonka huonekorkeus on alle 1600 mm. Parven pinta-alaa 18,5 m² ei lasketa kerrosalaan kuuluvaksi, mutta tällä on ulkonäöllisesti suuri vaikutus ja rakennuksen harjakorkeus nousee huomattavasti, joka on havaittavissa oheismateriaalina olevasta havainnekuvasta.

Kiteen rakennusjärjestyksen mukaan rakennettaessa ranta-alueelle, tulee erityistä huomioita kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väriytykseen.

Kohteessa suoritettua maastokatselmuksen perusteella kiinteistön topografia antaa mahdollisuuden rakentaa uusi vapaa-ajan asunto kaavamääräysten mukaisesti vähintään 25 metrin etäisyydelle keskivedenpinnan rantaviivasta.

Hankkeesta aiheutuu haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle, kaavamääräysten toteutumiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hanke ei aiheuta kuitenkaan merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia mutta johtaa vaikutuksiltaan kohtalaiseen rakentamiseen.

Hanke ei vaikeuta luonnonsuojelun eikä rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

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 Pyhjärven rantaosayleiskaavakartta ja merkintöjen selitykset. Oheismateriaalina tarkemmat kaavatiedot, kiinteistörekisteriote, kiinteistörekisterin karttaote, lainhuutotodistus, rasiustodistus, asemapiirustus, pohjapiirustus, julkisivupiirustus, leikkauspiirustus poikkeamislupahakemus, vuokrasopimus ja ulkohavainnekuva 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 ei myönnä poikkeamista hakemuksen mukaiselle hankkeelle.

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 Paula Tolvanen teki esittelijän päätösehdotuksesta poikkeavan esityksen ja esitti, että kaupunginhallitus myöntää poikkeamislupahakemuksen. Paula Tolvasen esitystä ei kannatettu, joten se raukesi kannattamattomana.

Esittelijän päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

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