

Onnela-nimisen kiinteistön poikkeamislupahakemus

336/10.03.00.01/2025

Kaupunginhallitus 22.09.2025 § 312

Tila- ja kaavatiedot, hakemuksen kohde

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

Poikkeamishakemuksen kohteena olevalla n. 0,254 hehtaarin suuruisella kaavoittamattomalla alueella Kiteellä Säynejärven rannalla sijaitsevalla kiinteistöllä **Onnela (kiinteistötunnus 260-431-1-24)** on voimassa Kiteen kaupungin rakennusjärjestys (hyväksytty Kiteen kaupunginvaltuustossa 3.2.2014 § 3).

Vapaa-ajan asunnon koko on 101,8 k-m² lisäksi on 30 k-m² on kylmää terassikatosta. Lisäksi kiinteistöllä sijaitsee talousrakennus 38 k-m², varasto 12 k-m², saunarakennus 12 k-m², grillimaja 10 k-m², kellari 8 k-m², suojateltta 18 k-m² ja talousrakennus 10 k-m². Rakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu käytetty pinta-ala on 250 k-m². Rakennuspaikan pinta-ala on 2 540 m² ja rakennusoikeus on 10 % eli 254 m².

Poikkeamislupahakemuksen mukaan lautarakenteinen talousrakennus 10 k-m² ja pressutalli 18 k-m² puretaan pois, jolloin tämän osalta kerrosneliöt jäävät pois. Yhteen lasketuksi uudeksi kerrosneliömääräksi tulee 222 k-m².

Rakentamisrajoitus, poikkeamisen tarve

Rakennuspaikan kokonaispinta-ala 2540 m² alittaa Kiteen kaupungin rakennusjärjestyksen edellyttämän rantavyöhykkeen rakennuspaikan 5000 m²:n vähimmäisvaatimuksen.

Rakennuksen etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta on 2.6.2025 päivätyn asemapiirustuksen mukaan n. 28.5 metriä. Kiteen kaupungin rakennusjärjestyksen rakentamisen sijoittamista koskevien määräysten mukaan, vakituinen asuinrakennuksen sekä kerrosalaltaan yli 80 k-m² muun rakennuksen etäisyys rantaviivasta tulee olla 40 metriä.

Lisäksi poikkeamisen tarve ilmenee rakennuksen sisäkorkeudessa. Ympäristöministeriön asetuksen asuin-, majoitus- ja työtilasta (1008/2017) 4 §:n mukaan ”Asuin-, majoitus- ja työtilan huonekorkeuden on oltava vähintään 2,5 metriä. Pientalossa mainittu vähimmäiskorkeus on oltava 2,4 metriä. Asuin-, majoitus- ja työtilan vähäinen osan huonekorkeus voi olla edellä sanottua pienennettykin, ei kuitenkaan alle 2,2 metriä.” 30.5.2025 päivitettyjen leikkauspiirustusten mukaan olevan vapaa-ajan asunnon

huoneisto alasta 18,5 % (16.8 m²) alittaa em. säädöksen mukaisen huoneistokorkeuden, 2,2 metriä.

Hakijan perustelut

Hakija on perustellut hakemusta seuraavasti: *"Haetaan poikkeamislupaa loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttamiselle vakituiseksi asunnoksi. Kiinteistön omistajan tarkoituksena muuttaa asumaan nykyiseen loma-asuntoon ympärivuotisesti lähivuosien aikana. Kiinteistö kunnostettu laajasti silmälläpitäen tulevaa käyttötarkoituksen muutosta, joten nykyinen loma-asunto soveltuu rakenteiltaan ja varustukseltaan vakituiseen asumiseen. Anottava käyttötarkoituksen muutos ei aiheuta haittaa naapureille eikä ympäröivälle luonnolle.*

Alueella ei vallitsevaa kaavaa vaan noudatetaan Kiteen Kaupungin Rakennusjärjestystä vuodelta 2014. Loma-asuntoa käytetään vapaa-ajanviettoon sekä etätöiden tekemiseen useita kuukausia vuodessa. Kiinteistöllä sähköliittymä, tieyhteys, oma juoma-vesikaivo, loma-asunnon syntyvät harmaat sekä wc vedet johdetaan yhteen umpisäiliöön. Kiinteistöllä syntyvät jätteet käsitellään jätemääräysten mukaisesti ja kiinteistöllä on jätehuoltosopimus. Tieyhteyden talvihoito järjestetty ulkopuolisen urakoitsijan toimesta. Loma-asuntoa remontoitu laajasti viime vuosien aikana muuttaen rakenteita ja tiloja niin että rakennus palvelee myös ympärivuotista asumista kiinteistöllä."

Hakijan perustelut kokonaisuudessaan löytyvät esityslistan oheismateriaalina olevasta poikkeamislupahakemuksesta.

Asianosaisten kuuleminen

Kiteen kaupunki on kuullut naapurit. Naapureilla ei ole huomautettavaa Rakentamislain 64 § mukaisesti hankkeen suhteen. Yksi naapuri esitti kuitenkin huomautuksessaan seuraavan kysymyksen: "Onko asemapiirroksen merkitty kaikki tällä hetkellä tontilla olevat rakennukset?" Tässä yhteydessä huomautus ei ole oleellinen asian käsittelyn kannalta.

Lisätiedot

Kiinteistöllä on sähköliittymä, tieyhteys, talousvesi omasta juoma-vesikaivosta, kiinteistön jätevesille on umpisäiliö, kiinteistö on liitetty järjestetyn jätteenkuljetuksen piiriin ja tieyhteyden talvihoito on järjestetty.

Kohteessa on suoritettu maastokatselmus 15.9.2025, johon osallistuivat hakija ja maankäyttöpäällikkö Antti Juntunen. Maastokatselmus on katsottu tarpeelliseksi suorittaa poikkeamislupapäätöksen tuoksi. Katselmuksen pöytäkirja 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 vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutoksella vakituiseksi asunnoksi voidaan tässä tapauksessa pitää sitä, että vapaa-ajan asuntoa on peruskorjattu ja v. 2015-2025 ja peruskorjausten yhteydessä on huomioitu ympärivuotisen rakennuksen vaatimukset.

Muita hanketta puoltavia asioita ovat ympäristö vaatimukset täyttävä jätevesijärjestelmä, omakotitalotalon energiatehokkuuden täytyminen, kiinteistölle on kunnollinen pääsytie ja rakennus on teknisiltä rakenteiltaan pysyväksi asuinrakennukseksi soveltuva.

Rakennusjärjestyksen mukainen rakennuspaikan vähimmäiskokovaatimus jää tässä tapauksessa täyttymättä. Rakennuspaikan kokonaispinta-ala 2 540 m² alittaa rakennusjärjestyksen edellyttämän rakennuspaikan 5 000 m²:n vähimmäisvaatimuksen. Alitus on huomattava ja nykyinen pinta-ala on vain n. puolet vaaditusta määräyksestä.

Rakennusjärjestyksen rakentamisen sijoittamista koskevien määräysten mukaan vakituisen asuinrakennuksen sekä kerrosalaltaan yli 80 k-m² rakennuksen etäisyys rantaviivasta tulee olla 40 metriä ja tässä tapauksessa etäisyys on 28,5 metriä. Etäisyys määräyksestä on huomattava.

Ympäristöministeriön asetuksen asuin-, majoitus- ja työtilasta (1008/2017) 4 §:n mukaan ”Asuin-, majoitus- ja työtilan huonekorkeuden on oltava vähintään 2,5 metriä. Pientalossa mainittu vähimmäiskorkeus on oltava 2,4 metriä. Asuin-, majoitus- ja työtilan vähäinen osan huonekorkeus voi olla edellä sanottua pienennettykin, ei kuitenkaan alle 2,2 metriä.” 30.5.2025 päivitettyjen leikkauspiirustusten mukaan olevan vapaa-ajanasunnon huoneisto alasta 18,5 % (16.8 m²) alittaa em. säädöksen mukaisen huoneistokorkeuden, 2,2 metriä. Vapaa-ajanasunnon yläkerta on käyttötarkoitukseltaan asuintila ja huonekorkeus on 2.0 metriä keskellä ja 1.4 metriä seinän vieressä.

Näin ollen alitus asetuksen mukaisesta huonekorkeudesta on huomattava.

Poikkeamistarpeita on tässä tapauksessa kolmesta asiasta ja poikkeamiset ovat huomattavia ja näin ollen perusteita poikkeamisluvan myöntämiselle ei ole.

Hanke aiheuttaa haittaa rakennusjärjestyksen toteutumiselle ja alueiden käytön järjestämiselle. Hanke ei vaikeuta kuitenkaan huomattavasti 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).

Tämän poikkeamisluvan hyväksyminen johtaisi myös muiden vastaavien poikkeamishakemusten hyväksymiseen.

Esityslistan liitteenä Kiteen kaupungin rakennusjärjestys. Oheismateriaalina sijaintikartta, kiinteistörekisteriote, kiinteistörekisterin karttaote, lainhuutotodistus, rasisutodistus, asemapiirustus, pohjapiirustus, julkisivupiirustus, leikkauspiirustus, poikkeamislupahakemus 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

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

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

