

Kumpula-nimisen kiinteistön poikkeamislupahakemus

337/10.03.00.01/2025

Kaupunginhallitus 06.10.2025 § 331

Tila- ja kaavatiedot, hakemuksen kohde

Hakija hakee rakentamislain 57 §:n mukaista poikkeamista uuden vapaa-ajanasunnon rakentamiseksi vanhan heikkokuntoisen saunan tilalle sekä sen laajentamiselle. Lisäksi hakija hakee poikkeamislupaa venevajan rakentamiselle.

Kiinteistö koostuu kahdesta palstasta yhteispinta-alaltaan n 8,4776 hehtaaria. Poikkeamislupahakemuksen kohteena oleva palsta on Pyhäjärven rannalla sijaitseva kiinteistö Kumpula (kiinteistötunnus 260-405-35-11), jonka pinta-ala on noin 6,5200 hehtaaria. Alueella on voimassa Pyhäjärven rantaosayleiskaava (hyväksytty Kiteen kaupunginvaltuustossa 24.10.2016 § 48) kaavamerkintä A (Asuinrakennusten alue) ja kaavamerkintä M (Maa- ja metsätalousvaltainen alue) Lisäksi rakennuspaikalla ovat voimassa kaavamerkintä nat (Natura 2000 verkoston alue) sekä pr (alueen osa, jolla sijaitsee pohjaruusu- ja kasvillisuutta).

Kiinteistöllä sijaitsee asuinrakennus 214 k-m², saunarakennus 29 k-m², talousrakennus (1) 15 k-m², talousrakennus (2) 20 k-m², talousrakennus (3) 13 k-m², talousrakennus (4) 12 k-m² ja aitta 10 k-m². Rakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu käytetty pinta-ala on 303 k-m² ja kaavan mukaista rakentamisoikeutta 400 k-m². Lisäksi kiinteistöllä sijaitsee maatalouskäytössä olevia rakennuksia, varastorakennus 475 k-m², konesuoja 200 k-m², kuivaamo 200 k-m², riipi 55 k-m² ja lato 16 k-m² yhteensä 946 k-m². Maatalouskäytössä olevien rakennuksien pinta-ala saa ylittää suurimman sallitun kerrosalan.

Poikkeamislupahakemuksen mukaan kiinteistöllä oleva vanha saunarakennus 29 k-m² puretaan ja tilalle rakennetaan uusi, jota laajennetaan 20 k-m² ja käyttötarkoitus tulisi muuttumaan loma-ajanasunnoksi, jonka pinta-ala olisi yhteensä 49 k-m². Kiinteistölle on myös aikomus rakentaa uusi sauna rakennus 30 k-m² ja grillikatos 10 k-m², jotka eivät kuulu poikkeamisen tarpeen piiriin. Kiinteistölle tulisi myös venevaja 48 k-m², joka sijaitsee kaavan M-alueella (Maa- ja metsätalousalue). Kiinteistöltä olevat aitta 10 k-m² ja maatalouskäytössä oleva lato 16 k-m² puretaan pois, jolloin näiden osalta kerrosneliöt jäävät pois. Yhteenlasketuksi rakennuspaikan uudeksi kerrosneliömääräksi tulee 401 k-m², sekä maatalouskäytössä olevien rakennusten yhteenlaskettu kerrosneliömäärä on 914 k-m². Maatalouskäytössä olevien rakennuksien pinta-alaa ei huomioida kiinteistön rakennuskerrosalassa.

Rakentamisrajoitus, poikkeamisen tarve

Nykyisen saunarakennuksen etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta on 25.9.2025 päivitetyn asemapiirustuksen mukaan n. 8.5 metriä. Pyhäjärven rantaosayleiskaavan rakennuspaikan käyttöä ja rakennustapaa koskevien määräysten mukaan vapaa-ajan asunnon, sekä kerrosaltaan alle 80 k-m² rakennuksen etäisyys rantaviivasta tulee olla 25 metriä

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 saunarakennus on tarkoitus purkaa ja tilalle rakentaa uusi kerrosaltaan laajempi loma-rakennus. Kiinteistöllä on voimassa kaavan A merkintä (asuinrakennusten alue), jonka takia saunan muuttaminen loma-ajan asunnoksi vaatii poikkeamista kaavan rakennuspaikan käyttötarkoitusta koskevasta määräyksestä.

Venevajan poikkeamisen tarve muodostuu siitä, että poikkeamishakemuksessa halutaan rakentaa M-alueelle, jolla muu, kuin alueidenkäyttölain 72 § ranta-alueita koskevien erityisien säännöksiin mukainen rakentaminen on kielletty.

Hakijan perustelut

Hakija on perustellut hakemusta seuraavasti: " *Haetaan poikkeamista Pyhäjärven rantaosayleiskaavan määräyksestä, loma-asunnot alle 80 k-m² etäisyys keski-veden korkuden määräämästä rantaviivasta min 25m. Suunnitelmissa kunnostaa huonokuntoinen ja vanha saunarakennus loma-asunto käyttöön. Nykyinen saunarakennus on kooltaan 29 k-m² ja siihen on suunnitteilla 20 m² laajennus. Nykyisen saunarakennuksen etäisyys rannasta on tällä hetkellä noin 8,5 m. Etäisyys rantaan tullaan säilyttämään ennallaan. Samalla ranta-alueella sijaitsevia vanhoja ja huonokuntoisia rakennuksia kunnostetaan ja osa puretaan pois. Loma-asunnon läheisyyteen rakennetaan uusi saunarakennus alle 30 k-m² sekä venevaja 48 k-m² joka sijoittuu kiinni rantapenkkaan. Loma-asunnon ja saunarakennuksen käyttöveden saanti toteutetaan kantovedellä. Syntyvien vähäisten harmaiden vesien käsittely toteutetaan määräysten mukaisella laitteistolla, saunakaivo/Harmaavesisuo datin tyyppisillä ratkaisulla. Rakennukset sähköistetään. Ranta-alueella olevat vanhat rakennukset ovat olleet alueella sijainneen leirintäalueen käytössä jonka toiminta on loppunut.*

Rakennukset kunnostetaan ja käyttötarkoitukset muutetaan yksityiskäyttöön soveltuviksi.

Hakijan perustelut kokonaisuudessaan löytyvät esityslistan oheismateriaalina olevasta poikkeamishakemuksesta.

Asianosaisten kuuleminen

Kiteen kaupunki on kuullut naapurit. Naapureista kahdella oli huomautettavaa Rakentamislain 64 § mukaisesti hankkeen suhteen. Hakija on lausunut vastineet huomautuksiin. Huomautukset ja niiden vastineet löytyvät esityslistan oheismateriaalina.

Lisätiedot

Kohteessa on suoritettu maastokatselmus 29.9.2025, johon osallistuivat hakija ja maankäyttöpäällikkö Antti Juntunen. Maastokatselmus on katsottu tarpeelliseksi suorittaa 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

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 saunarakennus on tarkoitus korvata uudella ja kerrosalaltaan suuremmalla 49 k-m² lomarakennuksella. Vastaavuus vanhaan rakennukseen ei täyty pinta-alan suhteen eikä käyttötarkoituksen suhteen.

Pyhäjärven rantaosayleiskaavaan merkitty rakentamispaikan kaava merkintä A (asuinrakennusten alue) ei mahdollista loma-asunnon rakentamista, tässä tapauksessa poikkeamisen takia tälle rakennuspaikalle muodostuisi kaksi erillistä rakennuspaikkaa yhden rakennuspaikan sijasta.

Kaavan yleiset määräykset kieltävät poikkeamisen, jossa rakennuspaikkojen lukumäärä kasvaa.

Hankkeesta on haittaa kaavoitukselle, sillä siinä aiotaan rakentaa vapaa-ajan asunto kaavan A (asuinrakennusten) alueelle. Poikkeamisen myöntäminen hankaloittaisi Pyhäjärven rantaosayleiskaavan ohjaavaa vaikutusta ja haittaisi alueiden käytön järjestämistä.

Venevajan rakentaminen kaavan M (maa- ja metsätalousvaltainen) alueelle. Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennuskohdetta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena.

Kaavan M (maa- ja metsätalousvaltaisella) alueella saa rakentaa:

- 1) maa- ja metsätalouden tai kalatalouden harjoittamista varten tarpeellinen rakentaminen;
- 2) maanpuolustuksen tai rajavalvonnan tarpeisiin tapahtuva rakentaminen;
- 3) merenkulun tarpeisiin tapahtuva rakentaminen;
- 4) olemassa olevan asuinrakennuksen kanssa samaan pihapiiriin kuuluvan talousrakennuksen rakentaminen; ja
- 5) olemassa olevan asuinrakennuksen korjaaminen tai vähäinen laajentaminen.

Pyhäjärven oikeusvaikutteisen osayleiskaavan tapauksessa tällaista aluetta on kaavamerkinnän M (maa- ja metsätalousalue) alainen alue. Alueella on n 200 metrin syvyyisellä keskikorkeuden mukaisella rantavyöhykkeellä muu kuin alueidenkäyttölain 72 § 3 mom. rakentaminen kielletty.

Hanke ei vaikeuta 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).

Esityslistan liitteenä Pyhäjärven rantaosayleiskaavakartta ja merkintöjen selitykset. Oheismateriaalina tarkemmat kaavatiedot, kiinteistörekisteriote, kiinteistörekisterin karttaote, lainhuutotodistus, rasisutodistus, asemapiirustus, pohjapiirustus, poikkeamislupahakemus, maastokatselmuspöytäkirja ja vastineet naapureiden huomautuksiin.

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: Kaupunginvaltuuston 2. varapuheenjohtaja Sanna Halttunen (yleislausekejäävi: asianosaisen työnantaja) poistui kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

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