

Linnunlahti-nimisen kiinteistön poikkeamislupahakemus

456/10.03.00.01/2025

Kaupunginhallitus 10.11.2025 § 372

Tila- ja kaavatiedot, hakemuksen kohde

Hakija hakee rakentamislain 57 §:n mukaista poikkeamista aittarakennuksen rakentamiseksi alle säädetyn etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Poikkeamishakemuksen kohteena oleva n. 0,4470 hehtaarin suuruisella kaavoittamattomalla alueella Kiteen Villasenjärven rannalla sijaitsevalla kiinteistöllä Linnunlahti (kiinteistötunnus 260-433-54-1) on voimassa Kiteen kaupungin rakennusjärjestys (hyväksytty Kiteen kaupunginvaltuustossa 3.2.2014 § 3).

Aittarakennuksen koko on 22 k-m². Lisäksi kiinteistöllä sijaitsee vapaa-ajan rakennus 55 k-m², varastorakennus 25 k-m², aittarakennus 9 k-m² sekä puucee 2 k-m². Rakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu käytetty pinta-ala on 112 k-m². Rakennuspaikan pinta-ala on 4 470 m² ja rakennusoikeus on 10% kiinteistön pinta-alasta eli 447 m².

Rakentamisrajoitus, poikkeamisen tarve

Rakennuksen etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta on 31.7.2025 päivätyn asemapiirustuksen mukaan n. 15 metriä. Kiteen kaupungin rakennusjärjestyksen rakentamisen sijoittamista ranta-alueella koskevien määräysten mukaan, muun kuin saunarakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla 25 metriä.

Hakijan perustelut

Hakija on perustellut hakemusta seuraavasti: *"Haetaan poikkeamislupaa aittarakennuksen rakentamiselle n. 15 m päähän rantaviivasta. Tontille ei pysty sijoittamaan järkevästi aittarakennusta toiseen paikkaan, johtuen tien, toisten rakennusten ja kosteiden rakennuspaikkojen vuoksi. Lisäksi samalla rannalla useammalla eri naapurikiinteistöllä on rakennuksia lähellä rantaviivaa - perustelemme hakemusta myös yhdenvertaisuusperiaatteen perusteella. Rakennus sijoitetaan siten, ettei se suoraan näy järvelle (edessä puustoa)".*

Asianosaisten kuuleminen

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

Lisätiedot

Kohteessa on suoritettu maastokatselmus 24.10.2025, johon osallistuivat hakija puhelimen välityksellä sekä 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

Poikkeamisen tarve muodostuu siitä, aittarakennuksen etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta on n. 15 metriä. Kiteen kaupungin rakennusjärjestyksen rakentamisen sijoittamista ranta-alueella koskevien määräysten mukaan talousrakennuksen, jonka kerrosala on alle 80m² etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla 25 metriä.

Puoltavana tekijänä ja rakentamislain 57 §:n mukaisena erityisenä syynä rakennuksen sijoittamiseksi suunnitellulle paikalle voidaan tässä tapauksessa perustella kiinteistön läpi viistävää tietä, joka rajoittaa rakennuksen sijoittamista kiinteistöllä. Lisäksi vaihtoehtoisen sijoituspaikan maaperä on pehmeää ja kosteikkoista, mikä osaltaan puoltaa suunniteltua rakennuspaikkaa.

Puoltavana tekijänä voidaan pitää myös sitä, että rakennus sijoitetaan siten, että rannan ja rakennuksen väliin jätetään riittävä suojapuusto. Suojapuusto vähentää rakennuksen näkyvyyttä etelän suunnasta ja säilyttää rantamaiseman luonnonmukaisena.

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 Kiteen kaupungin rakennusjärjestys. Oheismateriaalina sijaintikartta, kiinteistörekisteriote, kiinteistörekisterin karttaote, lainhuutotodistus, rasiustodistus, asemapiirustus, pohjapiirustus, leikkauspiirustus, poikkeamislupahakemus, valtakirja 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 hyväksyä em. poikkeamislupahakemuksen.

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.