

Leppäniemi-nimisen kiinteistön poikkeamislupahakemus

455/10.03.00.01/2025

Kaupunginhallitus 08.12.2025

Tila- ja kaavatiedot, hakemuksen kohde

Hakija hakee rakentamislain (751/2023) 57 §:n mukaista poikkeamista vapaa-ajan asunnon muuttamiseksi vakituiseksi asuinrakennukseksi.

Poikkeamishakemuksen kohteena olevalla n. 0,3600 hehtaarin suuruisella kaavoittamattomalla alueella Kiteellä Säjnejärven rannalla sijaitsevalla kiinteistöllä Leppäniemi (kiinteistötunnus 260-431-1-49) on voimassa Kiteen kaupungin rakennusjärjestys (hyväksytty Kiteen kaupunginvaltuustossa 3.2.2014 § 3).

Vapaa-ajan asunnon yhteenlaskettu kerrosala on 103 k-m², josta hirsimökki 27,5 k-m² ja laajennusosa 75,6 k-m². Lisäksi kiinteistöllä sijaitsee puuvaja 14 k-m² sekä ulkosauna 10 k-m². Rakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu käytetty pinta-ala on 127,1 k-m². Rakennuspaikan pinta-ala on 3600 m² ja rakennusoikeus on 10 % eli 360 k-m². Poikkeamista haetaan vapaa-ajan asunnon laajennusosalle.

Rakentamisrajoitus, poikkeamisen tarve

Alueidenkäyttölain (132/1999) 72 §:n mukaan 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. Kohteessa suoritettun maastokatselmuksen aikana keskiveden korkeuden mukaisen rantaviivan etäisyyden vapaa-ajan asunnon laajennukseen on todettu olevan noin 27 metriä. Kiteen kaupungin rakennusjärjestyksen rakentamisen sijoittamista koskevien määräysten mukaan, vakituisen asuinrakennuksen sekä kerrosaltaan yli 80 k-m² tai muun rakennuksen etäisyys rantaviivasta tulee olla vähintään 40 metriä.

Poikkeamisen tarve 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*”.

Lisäksi rakennuspaikan kokonaispinta-ala 3 600 m² alittaa Kiteen kaupungin rakennusjärjestyksen edellyttämän rantavyöhykkeen rakennuspaikan 5 000 m²:n vähimmäisvaatimuksen.

Hakijan perustelut

Hakija on perustellut hakemusta seuraavasti: *"Haetaan poikkeamislupaa loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttamiselle vakinaiseksi asunnoksi. Kohde sijaitsee Kiteen Säynejärven kylässä. Alueella ei vallitsevaa kaavaa, noudatetaan Kiteen kaupungin rakennusjärjestystä vuodelta 2014. Loma-asuntoa tullaan käyttämään vakituksena asuntona. Kiinteistöllä sähköliittymä, tieyhteys, oma juomavesikaivo, asunnosta syntyvät harmaat vedet sekä wc vedet johdetaan umpisäiliöön. Kiinteistöllä syntyvät jätteet käsitellään jätemääräysten mukaisesti, kiinteistöllä oma jätehuoltosopimus. Tieyhteyden talvihoito järjestetty ulkopuolisen urakoitsijan toimesta. Lomarakennusta laajennettu sekä jätevesijärjestelmän rakentaminen toteutettu vuonna 2015. Muutoksen jälkeen loma-asunnon kokonais krs-ala on 103.1 k-m². Laajennusosan rakenteissa on huomioon otettu loma-asunnon muuttaminen vakituiseksi asunnoksi. Loma-asuntoa tullaan jatkossa käyttämään vakituksena asuntona, asukkaat tulevat eläköitymään lähiaikoina. Rakennuspaikan koko jää alle vaaditun 4000m². Kiinteistöjen kokonaiskoko 127.1 m² Rakennuksen etäisyys ranta-viivasta tulee olla >80 m² min 40 m".*

Asianosaisten kuuleminen

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

Lisätiedot

Kiinteistöllä on sähköliittymä, tieyhteys, talousvesi omasta juomavesikaivosta, kiinteistön jätevesille ja harmaille vesille on umpisäiliö, kiinteistö on liitetty järjestetyn jätteenkuljetuksen piiriin ja tieyhteyden talvihoito on järjestetty.

Kohteessa on suoritettu maastokatselmus 2.12.2025, johon osallistuivat hakija ja maankäyttöpäällikkö Antti Juntunen. Maastokatselmus on katsottu tarpeelliseksi suorittaa poikkeamispäätöksen tueksi. 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 kiinteistöllä on ympäristövaatimukset täyttävä jätevesijärjestelmä, kuuluu jätteenkuljetuksen piiriin sekä kiinteistölle on kunnollinen pääsytie talvihoitoineen.

Rakennusjärjestyksen mukainen rakennuspaikan vähimmäiskokovaatimus jää tässä tapauksessa täyttymättä. Rakennuspaikan pinta-ala 3 600 m² alittaa rakennusjärjestyksen edellyttämän rakennuspaikan 5 000 m²:n vähimmäisvaatimuksen. Alitus on kohtalainen ja nykyinen pinta-ala on noin 70 % vaaditusta määräyksestä.

Rakennusjärjestyksen rakentamisen sijoittamista koskevien määräysten mukaan vakituisen asuinrakennuksen sekä kerrosalaltaan yli 80 k-m² rakennuksen etäisyys rantaviivasta tulee olla 40 metriä. Tässä tapauksessa rakennuksen etäisyys rantaviivaan on noin 27 metriä, mikä poikkeaa määräyksestä huomattavasti.

Ympäristöministeriön asetuksen asuin-, majoitus- ja työtilasta 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.”

29.5.2015 päivitettyjen pohjapiirustuksen sekä leikkauspiirustuksen mukaan olevan vapaa-ajan asunnon huoneisto alasta noin 78 % (50,4 m²) alittaa em. säädöksen mukaisen huoneistokorkeuden 2,4 metriä. Vapaa-ajan asunnon laajennuksen alakerta on käyttötarkoitukseltaan merkitty pohjakuviin asuintilaksi, leikkauspiirustuksessa on alakerran huonekorkeudeksi merkitty 2,150 metriä ja yläkerran huonekorkeudeksi 2,00 metriä. Näin ollen voidaan todeta, että alitus asetuksen mukaisesta huonekorkeudesta on tässä tapauksessa merkittävä.

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

Hanke aiheuttaa haittaa 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 tarkoituksenmukaisuus harkintaa. 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, julkisivupiirustus, leikkauspiirustus, poikkeamislupahakemus, poikkeamislupahakemus laajennukselle, ympäristöministeriön asetus huonekorkeudesta 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 kaupungin-hallituksen 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