

Sepänmäki-nimisen kiinteistön poikkeamislupahakemus

398/10.03.00.01/2026

Kaupunginhallitus 05.10.2026 § 268

Tila- ja kaavatiedot, hakemuksen kohde

Hakija hakee rakentamislain (751/2023) 57 §:n mukaista poikkeamista Pyhäjärven rantaosayleiskaavan ja Kiteen kaupungin rakennusjärjestyksen määräyksistä, jotka koskevat rakennusten vähimmäisetäisyyttä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Poikkeamisen kohteena olevalla n. 0,3000 hehtaarin suuruisella Kiteen Pyhäjärven rannalla sijaitsevilla kiinteistöllä Sepänmäki (kiinteistötunnus 260-241-4-70) on voimassa Pyhäjärven oikeusvaikutteinen rantaosayleiskaavan (hyväksytty Kiteen kaupunginvaltuustossa 24.10.2016 § 48) kaavamerkintä RA (loma-asuntoalue).

Kiinteistöllä sijaitsee loma-asunto 59 k-m², saunarakennus 7 k-m², aitta 19 k-m², varasto 4 k-m², grillikatos 6 k-m², pumppukoppi 2 k-m² ja kuivakäymälä 2 k-m². Rakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu käytetty pinta-ala on 99 k-m², kaavan mukaista rakennusoikeutta kiinteistöllä on yhteensä 250 k-m².

Poikkeamisen kohteena olevat rakennukset ja rakennelmat ovat olemassa olevia. Hakemuksen mukainen poikkeaminen ei mahdollista uuden rakennuspaikan muodostamista eikä vaikutuksiltaan merkittävää lisärakentamista. Rakennuspaikka säilyy käyttötarkoitukseltaan nykyisenä lomarakennuspaikkana.

Rakentamisrajoitus, poikkeamisen tarve

Saunan etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta on 4.8.2026 päivätyn asemakaavapiirustuksen mukaan n. 9 metriä. Pyhäjärven rantaosayleiskaavan rakennuspaikan käyttöä ja rakennustapaa koskevien määräysten mukaan saunan etäisyyden rantaviivasta tulee olla 15 metriä.

Kiteen kaupungin rakennusjärjestyksen rakentamisen sijoittamista ranta-alueella koskevien määräysten mukaan, muun kuin saunarakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee kuitenkin olla vähintään 25 metriä. 4.8.2026 päivätyn asemakaavapiirustuksen mukaan aitta rakennuksen etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta on n. 9 metriä. Rakennusjärjestyksen mukaan rakennelma (kota, katos, tms.) tulee sijoittaa vähintään 10 metrin etäisyydelle rantaviivasta asemapiirustuksen mukaan grillikatoksen etäisyys rantaviivaan on n. 1.5 metriä ja pumppukopin n. 3 metriä.

Hakijan perustelut

Hakija on perustellut hakemusta seuraavasti: *"Hakemuksen kohteena ovat aittarakennus, saunarakennus, grillikatos rakennelma sekä pumppukoppi rakennelma. Rakennukset on ilmeisesti rakennettu 1980 luvulla nykyisille*

paikoilleen. Tehdyille rakennuksille ei ole löytynyt dokumentaatiota niiden rakennusluvista tai katselmuksista. Alueella on voimassa oleva Pyhäjärven rantaosayleiskaava, hyväksytty 24.10.2016. Kiinteistöllä merkintä RA, loma-asunto-alue. Aluetta koskee myös voimassa oleva kiteen rakennusjärjestys vuodelta 2014 niiltä osin, kun etäisyysmäärettä kyseiselle rakennustyyppille ei kaavamääräyksissä ole erikseen mainittu. Kiinteistö on myynnissä ja nykyiset omistajat haluavat saada olemassa olevien rakennusten sijainnit hyväksytyiksi poikkeamisluvan kautta. Kiinteistön maanpinnan muoto on aiheuttanut rakennusvaiheessa rakennusten sijoittamisen hyvin lähelle vesistön rajaa, jolloin niiden etäisyysvaatimukset keskivedenkorkeuden määräämään vesirajaan eivät täyty. Tontti laskee hyvin voimakkaasti rantaa kohden. Kiinteistön omistajien kertoman mukaan rakennuksille on saatu suullinen lupa silloiselta rakennusvalvonta viranomaiselta. Mitään dokumentaatiota tästä ei ole löytynyt. Rakennukset sijainneet nykyisillä paikoillaan noin 40 vuotta eikä niistä ole ollut haittaa ympäristölle tai naapureille.”

Asianosaisten kuuleminen

Kiteen kaupunki on kuullut naapurit. Naapureilla ei ole huomautettavaa rakennuslain 64 § mukaisesti hankkeen suhteen.

Lisätiedot

Kohteessa on suoritettu maastokatselmus 23.9.2026, johon osallistuivat hakija ja maankäyttöpäällikkö Antti Juntunen. Maastokatselmus on katsottu tarpeelliseksi suorittaa poikkeamispäätösehdotuksen 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 sekä rakentamislain 57 §:n mukaisena erityisenä syynä voidaan todeta, että kyseiset rakennelmat on rakennettu ja ne ovat valmistuneet ennen Pyhäjärven rantaosayleiskaavan voimaantuloa 24.10.2016. Lisäksi hanketta puoltavana tekijänä voidaan pitää rakennuspaikan maasto-olosuhteita. Rakennuspaikalla on huomattava korkeusero, sillä maanpinta nousee rannasta rakennuspaikalle noin viisi metriä 30 metrin matkalla. Tämän vuoksi rakennusten tarkoituksenmukainen sijoittaminen kauemmaksi rannasta olisi ollut maasto-olosuhteiden vuoksi haastavaa ja olisi voinut edellyttää merkittäviä maanrakennustöitä.

Lisäksi voidaan todeta, että poikkeaminen koskee olemassa olevia rakennelmia eikä poikkeamisen hyväksyminen johda uuden rakentamisen ranta-alueelle. Rakennelmat ovat olleet paikallaan jo pitkään, ne ovat

sopeutuneet ympäristöönsä eikä niiden ole todettu aiheuttavan haittaa alueen kaavoitukselle, luonnonympäristölle tai maisemakuvalle.

Puoltavana tekijänä voidaan pitää myös nykyisten omistajien oma-aloitteisuutta rakennelmien saattamiseksi lupien ja voimassa olevan lainsäädännön mukaisiksi.

Poikkeamisen tarve muodostuu siitä, että saunarakennuksen etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta on noin 9 metriä. Pyhäjärven rantaosayleiskaavan rakennuspaikan käyttöä ja rakentamistapaa koskevien määräysten mukaan saunarakennuksen etäisyyden rantaviivasta tulee olla vähintään 15 metriä.

Kiteen kaupungin rakennusjärjestyksen ranta-alueelle sijoittamista koskevien määräysten mukaan muun kuin saunarakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 25 metriä. Lisäksi rakennusjärjestyksen mukaan rakennelman, kuten kodan, katoksen tai muun vastaavan rakennelman, etäisyyden rantaviivasta tulee olla vähintään 10 metriä. Asemapiirustuksen mukaan grillikatoksen etäisyys rantaviivasta on noin 1,5 metriä ja pumppukopin noin 3 metriä. Rakennelmat ovat kuitenkin pienikokoisia, olemassa olevaan pihapiiriin kuuluvia ja käyttötarkoitukseltaan ranta-alueeseen liittyviä rakennelmia. Niiden säilyttäminen nykyisillä paikoillaan ei vaikeuta alueen kaavan toteuttamista eikä aiheuta haitallisia ympäristö- tai maisemavaikutuksia.

Hanke ei aiheuta haittaa alueiden käytön 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 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 Pyhäjärven rantaosayleiskaavakartta, merkintöjen selitykset ja Kiteen kaupungin rakennusjärjestys 2014. Oheismateriaalina tarkemmat kaavatiedot, kiinteistörekisteriote, kiinteistörekisterin karttaote, lainhuutotodistus, rasisutodistus, asemapiirustus, valokuvat, korkoeroselostus, 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 päättää myöntää poikkeamisluvan em. hakemukselle.

Poikkeamislupapäätöksestä määrätään perittäväksi kaupunginhallituksen

12.1.2026 5 §:ssä hyväksytyn taksan mukainen maksu 540 euroa.
Kielteinen päätös 360 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.

Poikkeamislupa on voimassa kaksi vuotta päätöksen antopäivästä lukien.

Päätös lähetetään tiedoksi Lupa- ja valvontavirastolle.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

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