Saunaranta-nimisen kiinteistön poikkeamislupahakemus

203/10.03.00.01/2026

Kaupunginhallitus 09.11.2026

Tila- ja kaavatiedot, hakemuksen kohde

Hakija hakee Rakentamislain (751/2023) 57 §:n mukaista poikkeamista vapaa-ajanasunnon rakentamiseksi osayleiskaavan AP (asuinpientalo-alueelle).

Poikkeamishakemuksen kohteena olevalla n. 0,5550 hehtaarin suuruisella ja Kytänniemessa sijaitsevalla kiinteistöllä Saunaranta (kiinteistötunnus 260-423-16-27) on voimassa Kiteen keskustan osayleiskaava (hyväksytty kaupunginvaltuustossa 22.6.2022 § 26). Kaavamerkintä AP (pientalovaltainen asuntoalue) ja VL (lähivirkistysalue).

Asemapiirustuksessa (päivätty 18.5.2026) esitetty vapaa-ajanasunto on kerrosalaltaan 45 k-m² ja rakennuspaikan rakennusoikeus on 10 % rakennuspaikan pinta-alasta eli 225 k-m^2.

Rakentamisrajoitus, poikkeamisen tarve

Alueidenkäyttölain (132/1999) 72 §:n mukaan meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalle rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennuskohdetta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena.

Kiteen keskustan osayleiskaavan yleisten määräysten mukaan osayleiskaavaa voidaan käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena vain T-1 (teollisuus- ja varastoalue) ja ET-1 (yhdyskuntateknisen huollon alue).

Kiteen keskustan osayleiskaavan yleiskaavamerkintöjen ja -määräysten mukaan AP yleiskaavamerkintä (pientalovaltainen asuntoalue) ei salli vapaa-ajan rakennusten sijoittamista alueelle.

Hakijan perustelut

Hakija on perustellut hakemusta seuraavasti: ”*Vapaa-ajanrakennuksen rakentaminen kiinteistön AP alueelle. Kiinteistöllä on oma jätevesiviemärijärjestelmä, joka on liitetty kunnalliseen verkkoon. Kiinteistölle tulee kunnallinen vesijohto. Yleiskaavasta poikkeaminen, AP tontille rakennetaan vapaa-ajanrakennus ja rakentaminen ranta-alueelle*”. Hakijan perustelut kokonaisuudessaan löytyvät esityslistan oheismateriaalina olevasta poikkeamislupahakemuksesta.

Asianosaisten kuuleminen

Hakija on kuullut naapurit. Naapureista kolmella oli huomautettavaa Rakentamislain 64 § mukaisesti hankkeen suhteen. Hakija on lausunut vastineet huomautuksiin. Naapureiden huomautukset koskevat rakennuksen sijoittumista ja etäisyyttä naapurikiinteistöistä sekä

VL-alueesta, hankkeesta mahdollisesti aiheutuvaa melu- ja yksityisyyshaittaa, rakennuksen soveltumista alueen rakennuskantaan ja rantamaisemaan, vesi- ja viemärijärjestelyjä sekä kiinteistöllä ennen lupapäätöstä tehtyjä puuston harvennus- ja raivaustoimenpiteitä. Huomautukset ja niiden vastineet löytyvät esityslistan oheismateriaalina.

Lisätiedot

Samalla kiinteistöllä on aikaisemmin 19.9.2022 ollut vireillä 220 k-m²:n suuruisen vakituisen asuinrakennuksen rakentamista koskeva poikkeamis- ja suunnittelutarveratkaisuhakemus osayleiskaavan VL-alueelle. Itä-Suomen hallinto-oikeus kumosi asiassa tehdyn päätöksen ja palautti asian uudelleen käsiteltäväksi 15.3.2023. Kiinteistö myytiin uudelle omistajalle 21.11.2025, minkä jälkeen aikaisemman hakemuksen käsittely päätettiin hakijan kirjallisesta pyynnöstä Kiteen kaupunginhallituksen päätöksellä 30.3.2026 § 86.

Nyt käsiteltävänä on uuden omistajan 45 k-m²:n suuruisen vapaa-ajanasunnon rakentamista koskeva poikkeamishakemus.

Kiinteistöllä on oma jätevesiviemärijärjestelmä, joka on liitetty kunnalliseen jätevesiverkkoon.

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 aiheutuu siitä, että haettu 45 k-m²:n suuruinen vapaa-ajanasunto sijoittuu Kiteen keskustan oikeusvaikutteisen osayleiskaavan AP-alueelle, joka on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi ja jonka kaavamääräys ei mahdollista vapaa-ajanasunnon rakentamista. Lisäksi rakennuspaikka sijaitsee alueidenkäyttölain 72 §:ssä tarkoitetulla ranta-alueella, jolla ei ole asemakaavaa eikä sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jota voitaisiin käyttää AP-alueella suoraan rakentamisluvan myöntämisen perusteena.

Puoltavana tekijänä ja rakentamislain 57 §:n mukaisena erityisenä syynä voidaan pitää sitä, että hanke sijoittuu oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa rakentamiseen osoitetulle AP-alueelle ja on luonteeltaan pienimuotoista rakentamista. Erityistä syytä arvioitaessa on otettu kokonaisuutena huomioon rakennuksen käyttötarkoitus ja koko, rakennuspaikan kaavallinen sijainti, rakentamisen sijoittuminen kokonaisuudessaan AP-alueelle, hankkeen tukeutuminen olemassa olevaan tie- ja vesihuoltoverkostoon sekä se, ettei rakentaminen ulotu osayleiskaavan VL-alueelle.

Poikkeamisella ei muodosteta uutta rakennuspaikkaa eikä lisätä rantarakennuspaikkojen lukumäärää. Kyseessä on yksittäinen ja vaikutuksiltaan vähäinen rajattu rakennushanke.

Naapureiden huomautukset rakennuksen sijainnista, VL-alueen läheisyydestä, mahdollisesta melu- ja yksityisyyshaitasta, rakennuksen ympäristöön soveltumisesta, vesihuollosta sekä kiinteistöllä tehdyistä puuston käsittelytoimenpiteistä on otettu päätösharkinnassa huomioon. Rakennus sijoittuu hakemusasiakirjojen mukaan noin 8,5 metrin etäisyydelle lähimmästä kiinteistön rajasta. Rakennuksen koko, sijainti ja etäisyydet huomioon ottaen hankkeesta ei arvioida aiheutuvan naapureille sellaista kohtuutonta rasitusta tai muuta haittaa, joka estäisi poikkeamisen myöntämisen.

Vastaava hyväksytty poikkeamislupapäätös, jossa on hyväksytty vapaa-ajan asuntojen rakentaminen AP-alueelle löytyy esimerkiksi Tornion kaupungin alueelta. Myönteisen päätöksen on tehnyt Tornion teknisten palvelujen lautakunta.

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 Kiteen keskustan osayleiskaavakartta ja merkintöjen selvitykset. Oheismateriaalina sijaintikartta, kiinteistörekisteriote, kiinteistörekisterin karttaote, lainhuutotodistus, rasitustodistus, asemapiirustus, pohjapiirustukset, julkisivupiirustus, leikkauspiirustukset, poikkeamislupahakemus, poikkeamislupapäätöksen peruuttaminen 30.3.2026 § 86, Tornion teknisten palveluiden lautakunta 24.6.2026 § 133 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 päättää hyväksyä em. poikkeamislupahakemuksen.

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. Ennen rakentamisen aloittamista on säädetyssä järjestyksessä haettava rakennuslupa ja esitettävä todistus tämän päätöksen lainvoimaisuudesta.

Päätös lähetetään tiedoksi Lupa- ja valvontavirastolle.

Päätös