

Poikkeamishakemus Karhualueen rakennusten ja rakennelmien rakentamiseen kiinteistön 146-406-17-94 Kotimäki määräalalle

Kuntaympäristölautakunta 25.06.2024 § 37
220/10.03.00.02/2024

2024-0002-POI

Valmistelija tekninen johtaja Jari Ahponen, jari.ahponen@ilomantsi.fi

Hakija:

Maaseudun Sivistysliiton Vaara-Karjalan Kulttuuriyhdistys Ry

Hakemus ja hakijan perustelut:

Poikkeaminen vuokrattavan määräalan asemakaavan mukaisesta pääsääntöisestä käyttötarkoituksesta.

Hakija esittää perustelunaan poikkeamiseen: Karhumetsä on osa ilomantsilaista lähihistoriaa ja Karhufestivaali on Ilomantsin merkittävin tapahtuma, jolla on laaja yleisön tuki. Vuorattava alue tullaan aitaamaan ja alue on jo osin saatettu karhuveistotapahtuman paikaksi ja aluetta on myös tätä tapahtumaa varten hoidettu. Hakijalla on oleva vuokrasopimus kahteen vuokrattavalla alueella sijaitsevaan rakennukseen.

Kiinteistötiedot:

Määräala Kiinteistötunnus: 146-406-17-94 KOTIMÄKI, vuokrattavan rakennuspaikan pinta-ala on noin 2,7 ha.

Rakennushanke:

Näyttelytiloina: kaksikerroksinen Karhutalo, lisäksi kolme paviljonkia ja erilaisia pienehköjä, veistoksille tarkoitettuja katosrakenteita yli 40 kpl. Rakennukset ja rakennelmat ovat osin avonaisia.

Kaavallinen tilanne:

Voimassa olevassa asemakaavassa (Kirkonkylän rakennuskaava, 1979) suunnittelualueella on kaavamerkinnot YO, opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue ja PL, luonnontilassa säilytettävä puistoalue. YO alueen kerrosluvuksi on merkitty kaksi ja tehokkuusluvuksi $e=0,4$. Vuonna 2022 hyväksytyssä Ilomantsin kirkonkylän osayleiskaavassa rakennuspaikka sijoittuu asuin- ja liiketilojen alueelle (AL) ja osin virkistysalueelle (V). Lisäksi kulttuurikeskuksen alue on osoitettu valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY2009) ja kolme alueella sijaitsevaa rakennusta rakennussuojelukohteiksi, joilla on valtakunnallista, maakunnallista tai paikallista merkitystä (SR).

Rakennusjärjestys:

Alueella on voimassa kunnanvaltuuston 28.5.2007 hyväksymä Ilomantsin kunnan rakennusjärjestys, jonka määräyksiä on noudatettava.

Rakennuskiellot:

Alueella ei ole MRL 53 §:n mukaista rakennuskieltoa.

Poikkeamiset:

Haetaan poikkeamista vuokrattavan määrään asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta.

Naapureiden kuuleminen:

Naapureiden kuuleminen on suoritettu.

MRL 173 §:n 1 momentissa tarkoitetuilla naapureilla tai muilla asianomaisilla ei ole ollut huomautettavaa.

Lausunnot:

Lausunnot on pyydetty ja saatu seuraavilta viranomaisilta: Pohjois-Karjalan Ympäristöterveys, Pohjois-Karjalan Pelastuslaitos, Pohjois-Karjalan ELY-keskus ja Pohjois-Karjalan vastuullinen aluemuseo.

Lupaviranomaisen toimivalta:

MRL 171 § mukaan toimivaltainen viranomainen on kunta.

Selvitykset ja lausunto:

Alla on kuvattuna poikkeamishakemukseen liittyen keskeisimmät ja merkittävimmät asiat, jotka on otettu huomioon jäljempänä perusteluita ja päätösehdotusta laadittaessa.

Kiinteistö ja rakennuspaikka

Kiinteistöllä sijaitsee kolme (SR)-merkinnällä olevaa rakennusta talousrakennuksineen ja näistä kaksi sijaitsee vuokrattavalla alueella (Kansallistalo ja Katri Vala-keskus), joiden käytöstä on hakijalla vuokrasopimukset. Lisäksi vuokra-alueelle jää ns "karhuareena" ja sen rakennelmat.

Rakennettavien rakennusten kohdetiedot

Suunnitelman mukaan alueelle karhuareenan viereen on tarkoituksena rakentaa kaksikerroksinen Karhutalo (rakennettavat alat: 1-kr 217 m² ja 2-kr 117 m²). Yksi paviljonki on tarkoitettu sijoittamaan Katri Vala-keskuksen pohjoispuolelle ja kaksi muuta paviljonkia vuokra-alueen länsipuolelle Katri Vala-keskuksen ja Kansallistalon väliin. Lisäksi alueelle sijoitetaan infotauluja, viittoja, silta ja erilaisia katosrakenteita.

Liikennejärjestelyt

Hakijan mukaan normaalisti riittää Katri Vala-keskuksen ja kansallistalon parkkialueet, mutta karhunveistotapahtuman aikaan näihin ajaa rajoitetaan ja liikenne ohjataan vuokra-alueen läheisyydessä olevien katsastusaseman, Kalevalantien hiekkakentän ja puretun kerrostalon markatuille paikoille.

Vaikutukset kaavoitukseen ja ympäristöön

Näyttelytilojen sijoittaminen asemakaavan mukaiselle opetustointa palvelevien rakennusten korttelialueelle ei vaikeuta merkittävästi voimassa olevan vanhentuneen asemakaavan toteuttamista. Vanha kansakoulurakennus on aiemmin muutettu Katri Vala kulttuurikeskukseksi ja veistotaiteen näyttelytilojen mahdollistaminen ja kulttuuritapahtumaan liittyvä rakentaminen sen ympäristössä lienee alueen nykyiseen käyttöön soveltuva.

Kaksi vuotta sitten hyväksytyssä osayleiskaavassa kyseinen puistoalue on osoitettu virkistysalueeksi (V). Virkistysalue on puistojen, urheilu-, ulkoilu- ja uimaranta-alueiden sekä muiden vastaavien alueiden yleisnimitys, jonka käyttötarkoitus on ulkoilu ja virkistys. Mikäli asemakaavaa päivitetäisiin, mahdollistaisi ohjaavan yleiskaavan V-merkintä puiston

asemakaavoittamisen myös taidepolun sisältäväksi hoidetuksi puistoalueeksi.

Näillä perusteilla poikkeamishakemuksen mukaisella rakentamisella ei ole haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Muutoksella ei vaikeuteta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, eikä se johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Esittelijä tekninen johtaja Ahponen Jari

Päätösehdotus Koska luvan myöntämiselle on olemassa MRL 171 §:n mukaiset edellytykset päättää kuntaympäristölautakunta myöntää hakijalle poikkeamisluvan hakemuksen mukaiseen rakentamiseen. Varsinainen rakentaminen vaatii vielä hyväksytyn päätöksen erikseen hakijan rakennusvalvonnalle toimittamaan rakennuslupahakemukseen

Perustelut: Hakija on perustellut poikkeamista kuten hakemus ja hakijan perustelut kohdassa on kuvattu.

Hakemuksessa kuvattu rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Rakentaminen ei myöskään vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, eikä se johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Yksityiskohtaiset perustelut on esitetty kohdassa selvitykset ja lausunto.

Sovelletut lainkohdat:
MRL 171 §
MRL 173-174 §:t

Päätös Hyväksyttiin.

Päätöksen antopäivä: 27.6.2024.
Päätöksen viimeinen voimassaolopäivä: 27.6.2026.

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

Toimenpiteitä varten ja tiedoksi

1. Hakija
2. Rakennusvalvonta
3. Pohjois-Karjalan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus