

## Poikkeamishakemus kiinteistöille 146-406-3-202 ja 146-406-3-239

Kuntaympäristölautakunta 05.11.2024 § 61  
316/10.03.00.02/2024

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

### **Hakija:**

Yksityinen yritys / Lastenkoti Aarre Oy

### **Hakemus ja hakijan perustelut:**

Poikkeaminen asemakaavan käyttötarkoituksesta. Suunniteltu uudisrakennus on tarkoitus rakentaa kirkonkylän asemakaavan asuin- ja liikerakennusten korttelialueelle (AL-1) ja virkistys/puistoalueelle (VP).

Hakijan perustelut poikkeamiseen:  
Poikkeamista haetaan kerrosalan ylittämiseen ja kaavamääräyksestä sekä kaavan vastaisesta rakentamisesta.  
Hakemuksen perusteluissa todetaan, että poikkeamisen myöntäminen parantaisi rakennuksen käyttötarkoitusta, mahdollistaisi asiakaspaikkojen lisäämisen sekä hakijan elinkeinon ja Ilomantsin kuntakeskuksen kehittämisen.

### **Rakennushanke:**

Lastenkodin laajennus 82 m<sup>2</sup>.

### **Kiinteistö ja sijainti:**

Kiinteistöt: 146-406-3-202 ja 146-406-3-239.  
Pinta-alat: 936 m<sup>2</sup> ja 1363 m<sup>2</sup>, yhteensä 2299 m<sup>2</sup>.  
Hakija omistaa molemmat kiinteistöt.  
Sijainti: rakennuspaikka sijaitsee kirkonkylän asemakaava-alueella Kauppatien varrella.

### **Kaavallinen tilanne:**

Alueella on voimassa 1988 hyväksytty kirkonkylän asemakaava. Asemakaavassa hakemuksen mukainen rakennuspaikka on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL-1), jossa asuinrakentamiseen on varattava 50 % ja liike- ja toimistorakentamiseen 50 % kerrosalasta. AL-1 alueen tonttitehokkuus on  $e=0,3$  ja kerrosluku on kaksi (II).

Rakennuspaikaksi tarkoitettu lisäalue, kiinteistö 146-406-3-239, on asemakaavan puistoaluetta (VP). VP-alueella ei ole rakennusoikeutta.

### **Rakennusjärjestys:**

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

### **Rakennuskiellot:**

Alueella ei ole voimassa MRL 53 §:n mukaista rakennuskieltoa.

### **Poikkeamiset:**

Poikkeamista haetaan asemakaavan käyttötarkoituksesta ja asemakaavassa hyväksytyyn rakennusoikeuden ylitykseen. Lastenkodin laajennusosa on tarkoitettu rakentaa suurelta osin asemakaavan mukaiselle puistoalueelle (VP), jolla ei ole rakennusoikeutta.

Laajennettava lastenkodin rakennuspaikka sijaitsee asemakaavan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueella (AL-1). Rakennuspaikan pinta-ala on 936 m<sup>2</sup>. Rakennuspaikan rakennusoikeus on e=0,3. Tämän mukaan AL-1 korttelialueeseen kuuluvan rakennuspaikan rakennusoikeus on 281 k-m<sup>2</sup>, josta asumiseen on varattava 50 %.

Pohjois-Karjalan ympäristökeskus on myöntänyt 15.6.2000 poikkeamisluvan asuinrakennuksen laajennukseen 91 m<sup>2</sup>:llä kiinteistölle 146-406-3-202. Rakennusoikeuden ylitykseksi on tullut 82 k-m<sup>2</sup>.

Hakemuksen mukaisella rakennuspaikalla sijaitsee asuinrakennus (305 k-m<sup>2</sup>), autotalli (35 k-m<sup>2</sup>) ja autokatos (ei kerrosalaa), yhteenlaskettu kerrosala on 340 k-m<sup>2</sup>. Lastenkotia on tarkoitettu laajentaa 82 k-m<sup>2</sup>, jolloin rakennuspaikan kokonaiskerrosalaksi tulee 422 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeuden ylitys kaavan mukaiseen rakennusoikeuteen on 141 k-m<sup>2</sup>, 50 %.

Laajennuksen jälkeen rakennuspaikka muodostuu kahdesta eri kiinteistöstä, jonka yhteenlaskettu pinta-ala on 2299 m<sup>2</sup>.

### **Naapureiden kuuleminen ja tiedot:**

Kunta on kuullut naapureita. Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hakemuksesta.

### **Lausunnot:**

Pohjois-Karjalan ELY-keskus on antamassaan lausunnossa todennut:

62 %:n suuruinen rakennusoikeuden ylitys on merkittävä poikkeamisena sekä haittaa voimassa olevan asemakaavan toteuttamista, etenkin kun suuri osa rakennettavasta lisäsiivestä on suunniteltu sijoitettavaksi puistoalueen puolelle.

ELY-keskuksen tiedossa ei ole sellaisia luontoarvoja, joiden suojelua esitetty rakentaminen vaikeuttaisi.

Suunniteltu rakennuksen laajennusosa ei näyttäisi heikentävän RKY-alueen arvoja, sillä yksikerroksisena ja olemassa olevan kaksikerroksisen rakennuksen takana se ei tulisi juurikaan näkymään Kauppatielle. Ko. RKY-alueen arvot pohjautuvat pitkälti Kauppatien varren historialliseen rakennuskantaan. Rakennuspiirustusten perusteella uudisosa tulisi sopeutumaan olemassa olevaan kaksikerroksiseen rakennukseen.

Kunnan olisi syytä arvioida, tulisiko rakentaminen ratkaista poikkeamismenettelyn sijaan asemakaavamutoksella. Rakennuspaikalla ei kuitenkaan ole sellaisia ELY-keskuksen tiedossa olevia luonnon- tai kulttuuriympäristön arvoja, joiden vuoksi ELY-keskus vastustaisi hakemuksen mukaista rakentamista tai asian ratkaisemista poikkeamisluvalla.

## Lupaviranomaisen toimivalta:

MRL 171 § mukaan toimivaltainen viranomainen on kunta.

Esittelijä tekninen johtaja Ahponen Jari

Päätösehdotus. Koska luvan myöntämiselle on olemassa MRL 171 §:n mukaiset edellytykset päättää kuntaympäristölautakunta myöntää hakijalle poikkeamislupahakemuksen mukaisen luvan muuttaa asuinrakennuspaikka ja puistoalue laitospalvelujen alueeksi sekä rakennusoikeuden ylitykseen.

### Perustelut:

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

Hakemuksessa kuvattu käyttötarkoituksen muutos, kaavan vastainen rakentaminen ja rakennusoikeuden reipas ylitys eivät aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueidenkäytön muullekaan järjestämiselle.

Hakemuksen mukaisella alueella ei ole erityisiä luontoarvoja, joten asemakaavan vastainen käyttötarkoituksen muutos ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, eikä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Rakentamisella ei heikennetä rakennetun kulttuuriympäristön suojelun tavoitteita.

Kirkonkylän asemakaava nyt puheena olevalla alueella on tullut voimaan 1988, eikä se vanhentuneisuuden näkökulmasta täytä kaavamääräysten ja -merkintöjen osalta nykyisin käytössä olevia vaatimuksia, eikä lloimantsin kirkonkylän asemakaava-alueen maankäytön kehittämisen liittyviä tavoitteita.

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

Lisäksi hakijan on ennen rakennuslupahakemuksen jättämistä haettava Pohjois-Karjalan maanmittaustoimistolta lupa tilojen 146-406-3-202 ja 146-406-3-239 yhdistämiseksi. Rakennuspaikka ei voi muodostua kahdesta eri kiinteistöstä.

### Sovelletut lainkohdat:

MRL 171 §

MRL 173-174 §:t

Päätös Hyväksyttiin.

Toimenpiteitä varten ja tiedoksi:

1. hakija
2. rakennusvalvonta
3. Pohjois-Karjalan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus