

Poikkeamislupa 2/2023

Tekninen lautakunta 28.02.2023 § 22

61/10.03.00.01/2023

Hakija:

Hakija on rakennuspaikan omistaja.

Paikka:

Kontiolahden kunnan Kontiolahden kylässä sijaitseva kiinteistö [REDACTED]. Tilan pinta-ala on noin 16 900 m².

Rakennushanke:

Noin 114 k-m²:n suuruisen yksikerroksisen omakotitalon rakentaminen. Rakennustoimenpiteen yhteydessä puretaan 1,5-kerroksinen 104 k-m²:n suuruisen loma-asunto.

Kaavallinen tilanne:

Alueella on voimassa Joensuun seudun yleiskaava 2020. Kaavassa rakennuspaikka sijoittuu kyläalueelle (AT). Merkinnällä osoitetaan kyläalueet, jonne voi sijoittua asutusta, maatalouden tilakeskuksia, palveluja ja työtiloja. Merkinnällä on osoitettu sellaiset tiheästi rakennetut tai vetomaisiksi rakentamisalueiksi arvioidut maaseutumaiset vyöhykkeet, jotka on tarkoitettu liitettäväksi vesi- ja jätevesiviemäriverkostoon ja joiden muuta haja-asutusaluetta tiiviimpi uudis- ja täydennysrakentaminen on mahdollista keskitetyn vesi- ja jätevesihuollon toteuttamisen jälkeen. Alueen rakentamisen ohjaamiseksi olisi syytä laatia osayleiskaava tai tarpeen vaatiessa asemakaava. Alueelle voi sijoittaa myös muita toimintoja, jotka mittakaavansa ja ympäristövaikutustensa suhteen sopivat asumisen lomaan.

Yleiskaavassa rakennuspaikka kuuluu myös tehokkaan mitoituksen rantarakentamisen vyöhykkeelle (ra-1). Vyöhykkeen piirissä olevilla rannoilla on keskimääräistä paremmat edellytykset rantavyöhykkeellä tapahtuvaan rakentamiseen verrattuna vastaavan tyyppisiin vesistöihin tai saman vesistön muihin osiin.

Rakennuspaikka kuuluu yleiskaavassa maakunnallisesti merkittävälle rakennetun kulttuuriympäristön alueelle (sk-2). Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti sekä uudet ja muuttuvat kohteet valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen valikoiman uudistamisesta.

Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040:ssa rakennuspaikka kuuluu kaupunkiseudun kehittämisen kohdealueelle (ks). Merkinnällä osoitetaan Jonesuun kaupunkiseutuun liittyvää yhdyskuntarakenteen kehittämisen kannalta tärkeää ylikunnallisesti suunniteltavaa aluetta, joka kuuluu läheisesti kaupunkiseudun vaikutukseen asumisen, palvelujen, elinkeinotoiminnan ja työpaikkaliikenteen kautta. Alueelle sijoittuu sekä valtakunnan että maakunnan kehittämisen kannalta tärkeitä toimintoja ja siinä on tarvetta kuntien yhteistoimintaan alueidenkäytön suunnittelussa ja toimintojen yhteensovittamisessa.

Merkinnän suunnittelumääräyksen mukaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa asuminen, palvelut ja työpaikat tulee ensisijaisesti ohjata nykyisen taajama- ja kylärakenteen yhteyteen eheyttämään yhdyskuntarakennetta ja tukemaan palvelujen, kävely- ja pyöräilyolosuhteiden sekä joukkoliikenteen ja muun liikenteen saavutettavuutta muodostamalla toimivia yhteyksiä ja esteettömiä

kevyen liikenteen väyliä pysäkeille. Uusia alueita suunniteltaessa on otettava huomioon joukkoliikenteen hyvä saavutettavuus. Maaseutuelinkeinojen kannalta hyvät peltoalueet tulee turvata muulta rakentamiselta.

Maakuntakaavan rantojen käyttöä koskevat suunnittelumääräysten ja -suositusten mukaan ranta-alueita tulee kehittää viihtyisinä monimuotoisen asumisen ja virkistykseen alueina. Rantojen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huomioitava luonto- ja maisema-arvot, vesihuollon järjestäminen ja maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Rantarakentaminen tulee mitoittaa siten, että suunnittelussa turvataan alueen luonnon monimuotoisuus, riittävä vapaan rantaviivan määrä sekä yleisen virkistyskäytön tarpeet ja vesille pääsyn mahdollisuudet. Suunnittelusuosituksen mukaan taajamien ja kylien läheisyydessä voidaan rantarakentamisessa käyttää kunnassa yleisesti käytettyä rantarakentamisen mitoitusta tiiviimpää mitoitusta.

Rakennuspaikka kuuluu Joensuun seudun yleiskaavan ja kunnan rakennusjärjestyksen mukaiselle suunnittelutarvealueelle.

Rakennusjärjestys:

Alueella on voimassa kunnanvaltuuston 8.6.2020 hyväksymä rakennusjärjestys, jonka määräyksiä on noudatettava, ellei yleis- tai asemakaavassa ole toisin määrätty.

Rakennuskiellot:

Alueella ei ole voimassa MRL 38 §:n tai 53 §:n mukaista rakennuskieltoa.

Haetut ratkaisut:

Haetaan poikkeamislupaa omakotitalon rakentamiselle kaavoittamattomalle ranta-alueelle.

Hakijan perustelut:

Olemassa olevan kesäasunnon tilalle saadaan uusi energiatehokas ympärivuotiseen käyttöön soveltuva omakotitalo, joka liitetään kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon.

Kyseinen rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueen muulle käytölle. Eikä myöskään vaikeuta luonnonsuojelutavoitteiden saavuttamista, eikä rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista tai johda muuhun merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, koska uusi rakennus tulee purettavan rakennuksen paikalle ja rakennusoikeutta jää vielä käyttämättä.

Naapureiden kuuleminen:

Hakija ja kunta on suorittanut naapureiden kuulemisen tarvittavassa laajuudessa. Naapureilla ei ollut huomautettavaa.

Lausunto:

Poikkeamislupahakemus koskee noin 114 k-m²:n suuruisen yksikerroksisen asuinrakennuksen rakentamista kaavoittamattomalle ranta-alueelle. Rakennuspaikka sijaitsee Joensuun seudun yleiskaava 2020:n mukaisella kyläalueella sekä tehokkaan mitoituksen rantarakentamisen vyöhykkeellä. Rakennuspaikka on olemassa oleva noin 16 900 m²:n suurinen tila, jolla sijaitsee noin 104 k-m²:n suuruinen vanha loma-asunto ja talousrakennuksia. Vanha loma-asunto puretaan ja uusi talo rakennetaan vanhan talon paikalle.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 72 §:n mukaan ranta-alueelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena. Maankäytön suunnittelun tulisi lain mukaan tapahtua kaavalla.

Ko. rakennuspaikalla ei ole voimassa asemakaavaa tai sellaista yleiskaavaa, jota voitaisiin käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena. Yleispiirteisessä Joensuun seudun yleiskaava 2020:ssa on esitetty rantarakentamiselle rakentamismääräykset. Näiden määräysten mukaisesti rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksikerroksisen ja enintään kaksiasuntoisen loma- tai asuinrakennuksen. Rakennuspaikalle toteutettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 400 k-m². Jos rakennuspaikan pinta-ala on alle 5000 m², saa rakennuspaikalle toteutettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala olla 8 % rakennuspaikan pinta-alasta. Rakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta on oltava vähintään 40 metriä, mistä voidaan maasto-olosuhteista johtuvista syistä vähäisesti poiketa. Kyseessä on olemassa oleva rakennuspaikka, mutta MRL 72 §:n mukaisesti uuden asuinrakennuksen rakentaminen vaatii poikkeamisluvan.

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaisesti poikkeamista ei saa myöntää, mikäli se aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Olemassa olevan rakennuspaikan rakennuskannan uusiminen ei tällä alueella aiheuta haittaa Joensuun seudun yleiskaava 2020:n toteutumiseksi eikä mahdolliselle tulevalle kaavoitukselle.

MRL 171 §:n mukaisesti poikkeaminen ei myöskään saa vaikeuttaa luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Rakennuspaikalla ei ole tiedossa sellaisia luonnonsuojelullisia tai rakennetun ympäristön suojeluun liittyviä tavoitteita, joiden saavuttamista haetunkaltainen rakentaminen vaikeuttaisi.

Edelleen MRL 171 §:n mukaan poikkeaminen ei saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Vanhan loma-asunnon korvaaminen uudella omakotitalolla ei voida pitää merkittävänä rakentamisena. Kiinteistölle on olemassa tieliittymä. Uusi asunto on tarkoitus liittää tilan rajan tuntumassa sijaitsevaan kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon asemapiirroksen mukaisesti.

Kontiolahden kunnan hallintosäännön 18 §:n mukaan tekninen lautakunta päättää erillisistä suunnittelutarveratkaisuista ja tekee poikkeamispäätökset.

Lisätietoja: maankäyttöpäällikkö Marja-Liisa Sykkö, puh. 0400 491 791.

Teknisen johtajan ehdotus:

Tekninen lautakunta myöntää haetun poikkeamisluvan lausunnossa esitettyjen perustelujen mukaisesti. Luvan myöntämiselle on olemassa MRL 171 §:n mukaiset edellytykset.

Valvontamaksu 465 euroa
Naapureiden kuulemiset 130 euroa

Sovelletut lainkohdat:
MRL 72 §

MRL 171 §
MRL 173-174 §

Päätöksen antopäivä: 3.3.2023
Päätöksen viimeinen voimassaolopäivä: 3.3.2025

Päätös:
Ehdotus hyväksyttiin.
