

Poikkeamislupa 9/2023

Tekninen lautakunta 29.08.2023 § 99

230/10.03.00.01/2023

Hakija:

Hakija on rakennuspaikan omistaja.

Paikka:

Kontiolahden kunnan Lehmon kylässä sijaitseva kiinteistö

Rakennuspaikan pinta-ala on noin 2590 m².

Rakennushanke:

Noin 183 k-m²:n suuruisen yksikerroksisen asuinrakennuksen ja noin 54 k-m²:n suuruisen yksikerroksisen talousrakennuksen rakentaminen. Olemassa olevan lomarakennuksen käyttötarkoitus muutetaan saunarakennukseksi. Lisäksi rakennuspaikalta puretaan noin 8 k-m²:n suuruisen varastorakennus.

Kaavallinen tilanne:

Alueella on voimassa Kunnasniemen osayleiskaava. Kaavassa rakennuspaikka kuuluu erillispientalojen asuinalueelle (AO). Merkinnän mukaan kullekin yleiskaavassa osoitetulle rakennuspaikalle saa sijoittaa yhden enintään kaksikerroksisen asuinrakennuksen ja tarvittavia varasto-, huolto- tms. rakennuksia. Rakennusoikeus on pinta-alaltaan 5000 m² tai suuremmilla rakennuspaikoilla 500 k-m², alle 5000 m² rakennuspaikoilla 10 % rakennuspaikan pinta-alasta. Etäisyyden rantaviivasta tulee olla yli 100 k-m² päärakennuksella vähintään 40 m, enintään 100 k-m² päärakennuksella vähintään 25 m ja enintään 30 k-m² suuruisella saunalla vähintään 15 m. Kaavassa osoitettujen uusien asuinrakennuspaikkojen ja vanhojen loma-asuntojen ympärivuotiseksi asunnoksi muuttamisen edellytyksenä on ko. kiinteistöjen liittyminen vesijohto- ja viemäriverkostoon.

Kaavassa rakennuspaikka kuuluu myös kyläalueelle (AT). Yleiskaavassa on osoitettu kylämäiset alueet ja näitä täydentävät uudet rakennuspaikat, jotka on likimääräisesti merkitty yleiskaavakartalle. MRL 16 § 3 momentin perusteella alue määrätään suunnittelutarvealueeksi, jolla rakennuslupien myöntäminen ilman alueelle laadittua asemakaavaa edellyttää MRL 137 §:n mukaista suunnittelutarveratkaisua. Yleiskaavassa esitetty maankäyttöratkaisu tulee huomioida yhtenä suunnittelutarveratkaisujen perusteena. Kuitenkin osayleiskaavan yleisten määräysten mukaisesti rannoille osoitetuille oleville rakennuspaikoille voidaan rakennusluvut myöntää suoraan yleiskaavan pohjalta ranta-asemakaava-alueita lukuunottamatta. Kyseessä on olemassa oleva rakennuspaikka.

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 kaavan mukaisen rakennusoikeuden ylitykselle.

Haetaan poikkeamislupaa asuinrakennuksen etäisyydestä yksityistien keskilinjaan ja rantaviivaan.

Haetaan poikkeamislupaa talousrakennuksen etäisyydestä yksityistien keskilinjaan ja rantaviivaan.

Haetaan poikkeamislupaa olemassa olevan lomarakennuksen (muutetaan tämän luvan yhteydessä saunarakennukseksi) laajentamiseen. Laajennus on tehty luvatta arviolta 1960-luvulla.

Haetaan poikkeamislupaa olemassa olevan lomarakennuksen etäisyydestä rantaviivaan ja naapurin rajaan.

Hakijan perustelut:

Tontin rakennusoikeus on 259 m². Pyydetään rakennusoikeuden 19 m² ylitystä suunnitelluille uudisrakennuksille ja peruskorjausrakennuksille, yhteensä 278 m².

278 m² on laskettu suunnitelman mukaisin ulkoseinien eristyspaksuuksin. 250 mm ulkoseinien eristyspaksuuksien mukaisesti rakennuksien pinta-ala on yhteensä 271 m². Vesijättömaan lunastus on käynnissä. Lunastettava ala on arviolta n. 300 m², josta rakennusoikeutta tulisi tontille lisää 30 m² ja kokonaisrakennusoikeus olisi tällöin 289 m².

Asuinrakennuksen etäisyys yksityistien keskilinjasta pitäisi olla 12 m. Suunnitelmassa etäisyys on asuinrakennuksen nurkista mitattuna 9,85 / 11 metriä yksityistien keskilinjasta. Suunnitelmassa on pyritty optimoimaan asuintalorakennuksen sijainti tontilla. Naapureita on kuultu suunnitelmasta ja he ovat hyväksyneet suunnitelman. [REDACTED] olemassa olevan asuinrakennuksen etäisyys yksityistien keskilinjasta on n. 9 metriä.

Suunnitellun asuinrakennuksen etäisyys rantaviivasta tulisi olla 40 metriä. Etäisyys rantaviivasta on suunnitelmassa noin 30 metriä. Tontin muodon huomioiden asuinrakennus on pyritty sijoittamaan siten, että etäisyydet rantaviivasta ja yksityisestä tiestä aiheuttavat mahdollisimman vähäisiä poikkeamia.

Talousrakennuksen sijainti poikkeaa etäisyyksistä rantaviivaan ja yksityisestä tiestä. Talousrakennuksen pääasiallinen käyttötarkoitus on veneen säilytys. Tontin muoto huomioiden rakennusta on vaikea sijoittaa muuten.

Olemassa olevan vapaa-ajan asunnon käyttötarkoitus muutetaan saunarakennukseksi ja kerrosalaa lisätään. Vuonna 1959 rakennetun vapaa-ajan asunnon käyttötarkoitus muutetaan saunarakennukseksi asuinrakennuksen valmistuttua samalle tontille. Ko. rakennus on ilmeisesti alun perin ollut 30 m² (kiinteistörekisterin mukaan 30 m²), joka on arviolta 1960-luvulla laajennettu 11 m² (kuistiin tehty seinät). Tämän vuoksi haetaan 11 m² laajennusta rekisterissä olevaan viralliseen merkintään. Vapaa-ajan asuntoon toteutettavat muutokset ovat vähäisiä. Ulkoseinät pysyvät samoina, ainoastaan ikkuna- ja oviaukkoihin tulee muutoksia ja julkisivulaudoitus uusitaan (nykyinen laudoitus osittain elinkaarensa päässä). Katon muoto muuttuu ja se uusitaan (katossa vuotokohtia). Perustuksia vahvistetaan tarvittavin osin. Hormit (1959) uusitaan ja kevyitä väliseiniä siirretään. Kantavat rakenteet jäävät ennalleen. Rakennukseen lisätään vesi- ja viemärlaitteet. Muutokset on esitetty piirustuksissa. Rakennuksessa on olemassa oleva sähköliittymä.

Olemassa olevan vapaa-ajan asunnon sijainti poikkeaa etäisyyksistä rantaviivaan ja naapurin rajaan. Vapaa-ajan asunto sijaitsee noin 6,25 metrin etäisyydellä rantaviivasta. Etäisyyden pitäisi olla 40 metriä. Rakennus on 4,4 metriä naapurin rajasta. Etäisyyden pitäisi olla 5 metriä. Vapaa-ajan asunto on olemassa oleva ja rakennettu vuonna 1959. Tilanne on vakiintunut.

Em. perusteluin hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle, tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista; ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Naapureiden kuuleminen:

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

Lausunto:

Hakemus koskee uuden noin 183 k-m²:n suuruisen yksikerroksisen asuinrakennuksen ja noin 54 k-m²:n suuruisen yksikerroksisen talousrakennuksen rakentamista. Asuinrakennus rakennetaan lähimmillään noin 30 metrin etäisyydelle rantaviivasta ja talousrakennus noin 12 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Asuinrakennus ja talousrakennus sijoittuvat noin 9 metrin etäisyydelle rakennuspaikan läpi kulkevan tien keskilinjasta. Olemassa oleva noin 41 k-m²:n suuruinen lomarakennus muutetaan saunarakennukseksi. Kyseiseen rakennukseen on tehty 1960-luvulla laajennus, jonka myötä rakennus on sijoittunut lähemmäksi naapurin rajaa ja rantaviivaa. Näihin ei ole aiemmin haettu lupia, jonka takia laajennus ja siitä aiheutuneet etäisyyden muutokset naapurin rajaan ja rantaviivaan käsitellään tämän poikkeamisluvan yhteydessä. Rakennuspaikalta puretaan noin 8 k-m²:n suuruinen varastorakennus.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 171 §:n mukaisesti poikkeamista ei saa myöntää, jos se aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Kaavan mukaan rakennusoikeutta on 10 % rakennuspaikan pinta-alasta eli noin 259 k-m². Hakijat hakevat rakennusoikeutta yhteensä 278 k-m². Tätä ei voida pitää merkittävänä rakennusoikeuden ylityksenä. Lisäksi hakijat ovat hakeneet vesijättömaan lunastusta, jota ei ole vielä saatu päätökseen. Lunastuksen myötä rakennuspaikan koko kasvaisi noin 300 m²:lla. Rakennusoikeuden ylitys ei aiheuta em. haittoja.

Rakennuspaikka on muodoltaan kapea ja rakennuspaikan läpi kulkee tieyhteys naapuritontille. Tiekunta on antanut luvan sijoittaa rakennukset asemapiirroksen mukaisesti. Rakennuspaikan kapeudesta ja tien sijainnista johtuen voidaan poiketa kaavan mukaisesta rakennusten etäisyyksistä rantaviivaan ilman, että se aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Rakennukset sijoitetaan niin kauas rantaviivasta kuin on mahdollista.

Vanha loma-asunto on laajennettu 1960-luvulla tekemällä kuistiin seinät. Laajennuksen koko on ollut 11 m². Laajennuksen myötä loma-asunnon etäisyys rantaviivaan ja naapurin rajaan on muuttunut. Loma-rakennus sijaitsee tällä hetkellä noin 6,25 metrin etäisyydellä rantaviivasta ja alle 5 metrin etäisyydellä naapurin rajasta. Loma-asunnon sijainti ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Lisäksi ko. naapuri on nähnyt ja antanut allekirjoituksensa asemapiirroksen, jossa

loma-asunto sijaitsee alle 5 metrin etäisyydelle kiinteistörajastaan. Tilanne on vakiintunut.

Loma-asunto muutetaan saunarakennukseksi. Kaavan mukaan saunarakennus saa olla enintään 30 k-m². Laajennuksen myötä tuleva saunarakennus on 41 k-m². Tilanne on vakiintunut eikä käyttötarkoituksen muutos aiheuta em. haittoja. Vapaa-ajan asuntoon tulee tehdä tarvittavat, saunarakennuksen edellyttämät muutokset, jotka käsitellään rakennusluvan yhteydessä.

Poikkeaminen ei MRL 171 §:n mukaisesti 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 haetun kaltainen rakentaminen vaikeuttaisi.

Edelleen MRL 171 §:n mukaan poikkeaminen ei saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Hanketta ei voida pitää merkittävänä rakentamisena. Kyseessä on olemassa oleva rakennuspaikka. Hankkeella ei ole merkittäviä maisemallisia vaikutuksia. Uudet rakennukset sijoitetaan niin kauas rantaviivasta kuin on mahdollista.

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 ja ehtojen mukaisesti. Luvan myöntämiselle on olemassa MRL 171 §:n mukaiset edellytykset.

Valvontamaksu 465 euroa

Sovelletut lainkohdat:

MRL 171 §

MRL 173-174 §

Päätöksen antopäivä: 1.9.2023

Päätöksen viimeinen voimassaolopäivä: 1.9.2025

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin.
