

## Suunnittelutarveratkaisu 18/2024

Tekninen lautakunta 24.09.2024 § 107

251/10.03.00.12/2024

### Hakija:

Hakija on rakennuspaikan omistaja.

### Paikka:

Kontiolahden kunnan Jakokosken kylässä sijaitseva kiinteistö **Rinteellä I RN:o 11:27**. Koko tilan pinta-ala on noin 10 850 m<sup>2</sup>, rakennuspaikan pinta-ala on noin 6000 m<sup>2</sup>.

### Rakennushanke:

Noin 159 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen 1,5-kerroksisen omakotitalon rakentaminen. Rakennustoimenpiteen yhteydessä puretaan tai siirretään pois noin 16 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen vanha loma-asunto.

### Kaavallinen tilanne:

Alueella on voimassa Jakokosken osayleiskaava. Kaavassa rakennuspaikka sijoittuu erillispientalojen asuntoalueelle (AO). AO-merkinnän mukaan kullekin osayleiskaavassa osoitetulle rakennuspaikalle saa sijoittaa yhden enintään kaksikerroksisen asuinrakennuksen ja tarvittavia varasto-, huolto- tms. rakennuksia. Rakennusoikeus on pinta-alaltaan 5000 m<sup>2</sup> tai suuremmilla rakennuspaikoilla 500 k-m<sup>2</sup> ja alle 5000 m<sup>2</sup> rakennuspaikoilla 10 % rakennuspaikan pinta-alasta. Etäisyyden rantaviivasta tulee olla yli 100 k-m<sup>2</sup> päärakennuksella vähintään 40 m, enintään 100 k-m<sup>2</sup> päärakennuksella 25 m ja enintään 30 k-m<sup>2</sup> suuruisella saunalla vähintään 15 m. Kaavassa osoitettujen uusien asuinrakennuspaikkojen ja vanhojen loma-asuntojen ympärivuotiseksi asunnoksi muuttamisen edellytyksenä on kiinteistöjen liittyminen vesi- ja viemäriverkostoon.

Rakennuspaikka kuuluu myös kylämäiselle alueelle (at).

Osayleiskaavassa 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 asemakaavaa) edellyttää MRL 137 §:n mukaista suunnittelutarveratkaisua. Rakennuspaikat on määritelty maanomistajakohtaisesti, kantatilaselvityksen perusteella. Rakennuspaikan pinta-alan tulee näillä alueilla olla vähintään 5000 m<sup>2</sup>. Rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus on enintään 500 k-m<sup>2</sup>. Yleiskaavassa esitetty maankäyttöratkaisu tulee huomioida yhtenä suunnittelutarveratkaisujen perusteena.

Rakennuspaikka kuuluu kunnan rakennusjärjestyksen mukaiselle suunnittelutarvealueelle.

Kyseessä on kyläalueelle sijoittuva yleiskaavan mukainen olemassa oleva rakennuspaikka. Osayleiskaavan mukaisesti kyläalueille (AT, at ja at-2) osoitetuille oleville ja uusille rakennuspaikoille voidaan rakennusluvat myöntää suunnittelutarvelupaharkinnan jälkeen.

### 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 suunnittelutarveratkaisua kunnan rakennusjärjestyksen mukaisesti.

**Hakijan perustelut:**

Rakentaminen ei suuresti muuta ympäristöä, sillä tontti on jo ennestään ollut vapaa-ajan asumiskäytössä. Tontilla on jo tieliittymä, jonka parantamisen yhteydessä liitytään jätevesiverkkoon. Lisäksi sähköliittymä on jo valmiina.

**Naapureiden kuuleminen:**

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

**Lausunto:**

Hakemus koskee noin 159 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen 1,5-kerroksisen omakotitalon rakentamista noin 6000 m<sup>2</sup>:n suuruiselle olemassa olevalle rakennuspaikalle. Rakennustoimenpiteen yhteydessä puretaan tai siirretään pois noin 16 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen vanha loma-asunto. Rakennuspaikka sijoittuu osayleiskaavan ja kunnan rakennusjärjestyksen mukaiselle suunnittelutarvealueelle.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 137 §:n mukaisesti rakennusluvan myöntäminen suunnittelutarvealueelle, jolle ei ole hyväksytty asemakaavaa, edellyttää, että rakentaminen ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Alueella ei ole tällä hetkellä kaavoja, joiden toteuttamista hanke häiritäisi. Hanke on osayleiskaavan mukainen. Kyseessä on rakennettu kylämäinen alue, jolle on mahdollista rakentaa.

MRL 137 §:n mukaisesti rakentamisen tulee myös olla sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta. Rakennuspaikalle on valmis tieyhteys, jota kunnostetaan. Rakennuspaikka on liitettävissä vesi- ja viemäriverkostoon. Palveluiltaan rakennuspaikka tukeutuu Jakokosken ja kirkonkylän palveluihin.

Edelleen MRL 137 §:n mukaisesti rakentamisen tulee olla sopivaa maisemalliselta kannalta eikä se saa vaikeuttaa erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista. Rakentaminen ei myöskään saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Noin 159-neliöisen omakotitalon rakentamista ei voida pitää merkittävänä rakentamisena, sillä kaavan mukaista rakennusoikeutta ei ylitetä. Kyseessä on rakentunut kylämäinen alue ja rakentaminen on sopivaa ympäristön kannalta. Tiedossa ei myöskään ole sellaisia luonnon- tai kulttuuriympäristön arvoja, jotka haetulla toimenpiteellä vaarantuisivat. Hanke on voimassa olevan kaavan mukainen.

Kontiolahden kunnan hallintosäännön 17 §:n mukaan tekninen lautakunta päättää erillisistä suunnittelutarveratkaisusta ja tekee poikkeamispäätökset.

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

**Teknisen johtajan ehdotus:**

Tekninen lautakunta myöntää haetun suunnittelutarveluvan lausunnossa esitettyjen perustelujen mukaisesti. Luvan myöntämiselle on olemassa MRL 137 §:n mukaiset edellytykset.

Valvontamaksu 470 euroa

Sovelletut lainkohdat:

MRL 137 §

MRL 173-174 §

Päätöksen antopäivä: 27.9.2024

Päätöksen viimeinen voimassaolopäivä: 27.9.2026

**Päätös:**

Ehdotus hyväksyttiin.

---