

Poikkeamislupa 14/2025

Tekninen lautakunta 26.08.2025 § 78

244/10.03.00.01/2025

Hakija:

Hakija hakee lupaa maanomistajan valtakirjalla.

Paikka:

Kontiolahden kunnan Kontiolahden kylässä sijaitseva tila [REDACTED]
[REDACTED]. Tilan pinta-ala on noin 10 500 m².

Rakennushanke:

Noin 69 k-m²:n suuruisen yksikerroksisen lomarakennuksen käyttötarkoituksen muutos ympärivuotiseksi asuintaloksi sekä noin 85 k-m²:n yksikerroksisen talousrakennuksen rakentaminen.

Kaavallinen tilanne:

Alueella on voimassa Joensuun seudun yleiskaava 2020. Kaavassa rakennuspaikalle kohdistuu merkinnät kyläalue (AT), maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (sk-2) ja tehokkaan mitoituksen rantarakentamisen vyöhyke (ra-1).

AT-merkinnällä osoitetaan kyläalueet, jonne voi sijoittua asutusta, maatalouden tilakeskuksia, palveluja ja työtiloja. Merkinnällä on osoitettu sellaiset tiheästi rakennetut tai vetovoimaisiksi rakentamisalueiksi arvioidut maaseutumaiset vyöhykkeet, jotka on tarkoitettu liitettäväksi vesi- ja jätevesiviemäriverkostoon ja joiden muuta haja-asutusaluetta tiiviimpi uudis- tai 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.

Sk-2-merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti sekä uudet ja muuttuvat kohteet valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen valikoiman uudistamisesta.

Ra-1-vyöhykkeen piirissä olevilla rannoilla on keskimääräistä paremmat edellytykset rantavyöhykkeellä tapahtuvaan rakentamiseen verrattuna vastaavan tyyppisiin vesistöihin tai saman vesistön muihin osiin.

Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040:ssä rakennuspaikka on kaupunkiseudun kehittämisen kohdealuetta (ks) ja se on myös liikenteen kehittämiskäytävällä (lk).

Ks-merkinnällä osoitetaan Joensuun kaupunkiseutuun liittyvää yhdyskuntarakenteen kehittämisen kannalta tärkeää ylikunnallisesti suunniteltavaa aluetta, joka kuuluu läheisesti kaupunkiseudun vaikutukseen, asumiseen, 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.

Lk-merkinnällä osoitetaan kaksi kansainvälistä käytävää, jotka ovat Pohjois-Karjalan läpi kulkevat ja Joensuussa risteävät Kuutoskäytävä ja Ysikäytävä. Kuutoskäytävä on neljän eri kulkumuodon (tie-, raide-,

vesi- ja lentoliikenne) liikennekäytävä. Kuutoskäytävän Joensuusta Etelä- Suomen suuntaan johtava osuus on samalla Pohjois-Karjalan vientiteollisuuden tärkein kuljetuskäytävä. Ysikäytävä on kahden eri kulkumuodon (tie- ja raideliikenne) kansallisesti merkittävä poikittainen liikennekäytävä Pohjois-Karjalan kautta Venäjälle.

Rakennusjärjestys:

Alueella on voimassa kunnanvaltuuston 22.4.2025 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 loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttamiseksi ympärivuotiseksi asuintaloksi.

Hakijan perustelut:

Pitkälammen ranta-alueilla on voimassa Joensuun seudun yleiskaava 2020. Tila ■■■ kuuluu kaavassa AT-kyläalueeseen sekä rantarakentamisen ra-1-vyöhykkeelle. Tilalla oleva kiinteistö on liitetty vesi- ja viemäriverkkoon. Kaavamerkintöjen mukaisesti AT-kyläalueilla sallitaan tiheämpi uudis- ja täydennysrakentaminen, kun kunnallistekniikkaan liittyminen on mahdollista. Myös kaavassa osoitetulla vyöhykkeellä ra-1 on keskimääräistä paremmat edellytykset rantarakentamiseen. Pitkälammen rakennetuilla rantatiloilla on vaihtelevasti lomarakennus- että asuinrakennuskiinteistöjä. Nyt haettava poikkeaminen ei siten olennaisesti vaikeuta alueen myöhempää suunnittelua / kaavoitusta.

Naapureiden kuuleminen:

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

Lausunto:

Hakemus koskee noin 69 k-m²:n suuruisen loma-asunnon käyttötarkoituksen muutosta ympärivuotiseksi asunnoksi sekä uuden noin 85 k-m²:n talousrakennuksen rakentamista. Kyseessä on noin 1 ha:n suuruinen Pitkälammen rantavyöhykkeellä oleva tila. Tilalla on rantaviivaa noin 230 metriä ja loma-asunto sijaitsee noin 18 metrin etäisyydellä rantaviivasta. Rakennuspaikalla on olemassa lisäksi noin 33 k-m²:n suuruinen erillinen talousrakennus.

Alueidenkäyttölain (AKL) 72 §:n mukaan ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennuskohdetta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena. Maankäytön suunnittelun tulee lain mukaan tapahtua kaavalla. Kyseessä on olemassa oleva rakennuspaikka, jolla on olemassa oleva lomarakennus. Tälle lomarakennukselle haetaan käyttötarkoituksen muutosta, joka edellyttää myös rakentamisluvan hakemista. Tämä huomioon ottaen AKL 72 §:n säännös rakentamista koskevasta suunnittelutarpeesta rantavyöhykkeellä koskee myös rakentamislupaa vaativaa käyttötarkoituksen muutosta.

Ko. rakennuspaikalla ei ole voimassa asemakaavaa tai sellaista yleiskaavaa, jota voitaisiin käyttää rakentamisluvan myöntämisen perusteena. Poikkeamisen edellytyksiä harkittaessa on otettava

huomioon, ettei poikkeamisluvalla toteuteta hanketta, joka estää lain vaatimukset täyttävän kaavan laatimisen alueella.

Rakentamislain (RakL) 57 §:n mukaisesti poikkeaminen ei saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hakijakiinteistön alueella ei ole voimassa kaavoja, joita voitaisiin käyttää suoraan rakentamisluvan myöntämisen perusteena (AKL 72 §). Joensuun seudun yleiskaava 2020:n määräyksissä on määrätty uuden, vesistön ranta-alueeseen kuuluvan rakennuspaikan vaatimuksista. Näitä ovat tilan pinta-ala, jonka on oltava vähintään 5000 m², rakennuspaikalla on oltava vähintään 50 metriä rantaviivaa ja loma- tai asuinrakennus on sijoitettava vähintään 40 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Nykyinen rakennuspaikka täyttää nämä kaikki Joensuun seudun yleiskaava 2020:n vaatimukset lukuunottamatta etäisyyttä rantaviivaan.

Kyseessä on siis olemassa oleva rakennuspaikka. Koska nykyinen päärakennus on kytketty vesi- ja viemäriverkkoon ja alue tila kuuluu tehokkaan rantarakentamisen alueeseen, voidaan Joensuun seudun yleiskaavan määräämästä vähimmäisetäisyydestä rantaviivaan joustaa.

Uusi talousrakennus tulee sijaitsemaan nykyisen lomarakennuksen taakse Pitkälammelta päin katsottuna ja sen sijoittuminen täyttää rakennusjärjestyksen mukaiset vaatimukset. Käyttötarkoituksen muutos ei myöskään vaikeuta alueelle mahdollisesti myöhemmin tehtävää kaavoitusta. Hanke ei täten aiheuta em. haittoja.

Poikkeaminen ei saa RakL 57 §:n mukaisesti vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista eikä rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Hankkeella ei ole tiedossa sellaisia seikkoja, jotka vaikeuttaisivat em. tavoitteiden saavuttamista.

Poikkeaminen ei saa RakL 57 §:n mukaisesti johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Käyttötarkoituksen muutos ei aiheuta em. haittoja. Tilalle rakennetaan uusi talousrakennus jo olemassa olevan talousrakennuksen lisäksi. Uusi talousrakennus tulee sijoittumaan rannalta päin katsottuna nykyisen lomarakennuksen taakse ja kauemmaksi rannasta kuin mitä nykyiset olemassa olevat rakennukset sijaitsevat. Talousrakennuksen sijoittuminen tilalla on rakennusjärjestyksen mukainen ja tilan rakennusoikeutta ei ylitetä.

Nykyinen loma-asunto on kytketty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon. Käyttötarkoituksen muutoksella ja uuden talousrakennuksen rakentamisella asemapiirroksen mukaiseen paikkaan ei voida katsoa aiheuttavan merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia eikä hanke ole merkittävää rakentamista.

Edellytykset käyttötarkoituksen muutoksille on kirjattu Kontiolahden kunnan maapoliittiseen ohjelmaan vuodelta 2022. Lähtökohtaisesti käyttötarkoituksen muutoksiin suhtaudutaan kunnassa myönteisesti. Ohjelmaan kirjattuja periaatteita käyttötarkoituksen muutoksille ovat:

- alueen taajamoitumispaine
- rakennuspaikan sopivuus ympäröivään yhdyskuntarakenteeseen; käyttötarkoituksen muutoksia ei myönnetä erittäin syrjäisille ja huonojen kulkuyhteyksien päässä oleville rakennuspaikoille

- rakennuspaikan infrastruktuuri; ensisijaisesti käyttötarkoituksen muutokset ovat mahdollisia vain vesijohto- ja viemäriverkostoon liittyvillä rakennuspaikoilla
- mahdollisuus maanomistajien tasapuoliseen kohteluun
- vaatimukset rakennuspaikalle; koko 5000 m² ja rantaviivan pituus 50 metriä. Olosuhteet huomioon ottaen (esim. palveluiden läheisyys, viemäri) voidaan tapauskohtaisesti harkita myös pienemmillä kohteilla
- rakennuksen tekninen soveltuvuus vakituiseen asumiseen.

Kyseisellä alueella on muutakin olemassa olevaa ympärivuotista asutusta. Tämä pysyvään asumiseen muutettava rakennuspaikka ei aiheuta vielä taajamoitumispainetta. Sijainniltaan rakennuspaikka ei ole syrjäinen. Palveluiltaan rakennuspaikka tukeutuu Kirkonkylän palveluihin.

Täysin vastaavissa olosuhteissa voidaan muillekin maanomistajille myöntää poikkeamislupa käyttötarkoituksen muutokselle. Taajamoitumispaine ei vielä ylity. Poikkeamislupa on kuitenkin aina tapauskohtaista harkintaa ja kunkin rakennuspaikan olosuhteita tarkastellaan erikseen ottaen huomioon kaikki maapoliittisessa ohjelmassa esitetyt käyttötarkoituksen muutoksen edellytykset.

Rakennuspaikka täyttää maapoliittisen ohjelman mukaiset vaatimukset ympärivuotisen asuinrakennuspaikan koosta ja rantaviivan pituudesta.

Käyttötarkoituksen muutos edellyttää uuden rakentamisluvan hakemista, jossa tarkastellaan rakennuksen soveltuvuus ympärivuotiseen asumiseen. Tämä poikkeamislupa ei muuta käyttötarkoitusta.

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

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

Teknisen johtajan ehdotus:

Koska hakemuksen mukainen poikkeaminen täyttää RakL 57 §:n mukaiset poikkeamisen edellytykset, tekninen lautakunta myöntää haetun poikkeamisluvan lausunnossa esitettyjen perustelujen mukaisesti.

Valvontamaksu 600 euroa
Naapurin kuulemiset 210 euroa

Sovelletut lainkohdat:
AKL 72 §
RakL 57 §
RakL 67 §, 185 §, 187 §

Päätöksen antopäivä: 28.8.2025

Rakentamislain 187 §:n mukaan hakijan on hyödynnettävä poikkeamislupa kahden vuoden kuluessa poikkeamisluvan lainvoimaiseksi tulosta.

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin.
