

Poikkeamislupa 15/2025

Tekninen lautakunta 26.08.2025 § 79

253/10.03.00.01/2025

Hakija:

Hakija on rakennuspaikan omistaja.

Paikka:

Kontiolahden kunnan Lehmon kylässä sijaitseva tila [REDACTED].
Rakennuspaikan pinta-ala on noin 7250 m².

Rakennushanke:

Noin 80 k-m²:n suuruisen 1-kerroksisen lantala/konehallin varastokatoksen rakentaminen, noin 60 k-m²:n suuruisen 1-kerroksisen traktorihallin ja noin 15 k-m²:n suuruisen 1-kerroksisen saunan rakentaminen.

Kaavallinen tilanne:

Alueella on voimassa Kunnasniemen osayleiskaava. Kaavassa hakemuksen mukainen rakentaminen kohdistuu AO-alueelle. Kyseessä on erillispientalojen korttelialue, jossa kullekin rakennuspaikalle saa sijoittaa 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 päärakennuksilla vähintään 40 m, enintään 100 k-m² päärakennuksilla vähintään 25 m ja enintään 30 k-m² suuruisella saunalla vähintään 15 m. Kaavassa osoitettujen uusien rakennuspaikkojen ja vanhojen ympärivuotiseksi asunnoksi muuttamisen edellytyksenä ko. kiinteistöjen liittyminen vesijohto- ja viemäriverkostoihin.

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 rakennusoikeuden ylittämiseen ja rakennuksen sijoittamiseen alle 4 metrin etäisyydelle naapurin rajasta.

Hakijan perustelut:

Rakennusten kerrosala ylittää tontille osoitetun osayleiskavan mukaisen rakennusoikeuden (500 m²), ylitys 254 m². Rakennettavat rakennukset palvelevat hevostilan toimintoja. Poikkeaminen ei vaikeuta yleistä alueiden käyttöä eikä haittaa yleiskaavan toteutumista.

Naapureiden kuuleminen:

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

Lausunto:

Hakemus koskee jo olemassa olevien, noin 80 k-m²:n suuruisen lantala/konehallin varastokatoksen, noin 60 k-m²:n suuruisen

talousrakennuksen ja noin 15 k-m²:n suuruisen saunan sijoittamista tontille. Rakennuspaikan rakennusoikeus on määritelty Kunnasniemen osayleiskaavassa, joka on 500 m². Rakennusoikeutta on entuudestaan käytetty 599 k-m², joten rakennusoikeuden kokonaisylitys on 254 m².

Rakentamislain (RakL) 57 §:n mukaan poikkeaminen ei saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Kyseessä on noin 3,6 ha:n suurinen tila, jonne on Kunnasniemen osayleiskaavassa rakentamiseen osoitettu noin 7250 m²:n suuruisen AO-alue sekä noin 1,3 ha:n suuruisen MT-alue. Hakemus kohdistuu tilalla olevaan AO alueeseen, jolle on entuudestaan rakennettu asuinrakennus, eläinsuoja sekä talousrakennus. Koska osayleiskaavassa on mahdollistettu maatalouselinkeinoon liittyvä rakentaminen AO-alueen viereen MT-alueelle, jonka kaavanmukainen suurin rakennusoikeus on 3000 m², ei rakennusoikeuden ylittäminen noin 254 m²:llä haittaa kaavan toteutumista, alueiden käytön muuta järjestämistä tai mahdollista tulevaa kaavoitusta. Lantala/konehalli katoksineen sijoittuu asemapiirroksen mukaisesti lähimmillään noin yhden metrin etäisyydelle naapurin rajasta. Naapuri on antanut suostumuksen tähän. Hanke ei aiheuta em. haittoja.

Poikkeaminen ei saa RakL 57 §:n mukaisesti vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden eikä rakennetun ympäristön suojelua 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. Kyseessä on entuudestaan rakennettu asumiseen tarkoitettu rakennuspaikka, jossa on asumisen lisäksi hevostila. Osayleiskaavassa on asuinrakentamisalueen viereen samalle tilalle osoitettu MT-alue, jolle voi sijoittaa maatalouselinkeinoon liittyvää rakentamista ja kaavanmukainen rakennusoikeus [REDACTED] tilalle on siten 3500 m². AO-tontin rakennusoikeuden ylittäminen noin 254 k-m²:llä kyseisellä rakennuspaikalla ei voida katsoa olevan vaikutuksiltaan merkittävää rakentamista. Lantalan/konehallin katos on rakennettu aikaisemmin olemassa olevaan rakennukseen laajentamalla ja muutoinkin hakemuksen mukaiset rakennukset sijoittuvat pihapiiriin, joten hankkeella ei myöskään ole vähäistä suurempia ympäristö- tai muitakaan vaikutuksia. Rakennukset voidaan sijoittaa niille osoitetuille paikoille.

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

Sovelletut lainkohdat:

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.

Merkittiin pöytäkirjaan, että Marina Paganus saapui kokoukseen klo 17.05 tämän kokousasian käsittelyn aikana.
