

## Poikkeamislupa 13/2024

Tekninen lautakunta 18.06.2024 § 82

181/10.03.00.01/2024

### Hakija:

Hakija on rakennuspaikan omistaja.

### Paikka:

Kontiolahden kunnan Pohjan kylässä sijaitseva kiinteistö [REDACTED]. Rakennuspaikan pinta-ala on noin 3700 m<sup>2</sup>, koko tilan pinta-ala on noin 16 206 m<sup>2</sup>.

### Rakennushanke:

Noin 200 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen yksikerroksisen asuinrakennuksen ja noin 100 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen yksikerroksisen talousrakennuksen rakentaminen. Rakennustoimenpiteen yhteydessä puretaan noin 80 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen lomarakennus.

### Kaavallinen tilanne:

Alueella on voimassa Utriaisenniemen rantakaava. Kaavassa rakennuspaikka sijoittuu loma-asuntojen korttelialueelle (RA). RA-merkinnän mukaan alueelle voidaan rakentaa loma-asuntoja ja niitä palvelevia sauna- ja talousrakennuksia. Lomakylät, lomahotellit ja niitä vastaavat matkailukeskukset osoitetaan matkailua palvelevien rakennusten korttelialueen merkinnällä RM.

Rantakaavan mukaan ko. rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yksikerroksisia lomarakennuksia. Rantakaavamääräysten mukaan rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden loma-asunnon, minkä suurin sallittu kerrosala tarpeellisine taloustiloinen on enintään 100 m<sup>2</sup>. Lisäksi määräysten mukaan rantakaava-alueelle ei saa tehdä vesikäymälää, jätevesiä ei saa laskea järveen eikä imeyttää maahan 15 metriä lähempänä rantaviivaa eikä naapurin rajaa. Lahoavat jätteet on kompostoitava.

Alueelle on vuonna 2012 hyväksytty Kunnasniemen osayleiskaava. Osayleiskaavassa rakennuspaikka kuuluu alueelle, jolle laadittu ranta-asemakaava voidaan halutessa kumota. Rajatulla alueella voimassa oleva ranta-asemakaava voidaan maanomistajien toimesta halutessa kumota. Tällöin alueen maankäyttö- ja rakennuslupamenettelyä ohjaa yleiskaavakartalla esitetty ratkaisu. Niin kauan kuin alueella on voimassa ranta-asemakaava, noudatetaan alueen maankäytössä ja rakentamisessa ranta-asemakaavan aluevarauksia ja kaavamääräyksiä.

Osayleiskaavassa rakennuspaikka sijoittuu erillispientalojen alueelle (AO). Merkinnän mukaan kullekin yleiskaavassa 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>, 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 vähintään 25 m ja enintään 30 k-m<sup>2</sup> suuruisella saunalla vähintään 15 m. Kavassa osoitettujen uusien rakennuspaikkojen ja vanhojen loma-asuntojen ympärivuotiseksi asunnoksi muuttamisen edellytyksenä on ko. kiinteistöjen liittyminen vesijohto- ja viemäriverkostoihin.

**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 rantakaavan mukaisen rakennuspaikan käyttötarkoituksesta ja rantakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta. Lisäksi asuinrakennus sijoittuu alle 40 metrin etäisyydelle rantaviivasta, mutta kuitenkin rantakaavan mukaisen ohjeellisen rakennusalueen sisäpuolelle. Talousrakennus sijoittuu hieman ohjeellisen rakennusalan ulkopuolelle, kuitenkin kauemmaksi vesistöstä. Lisäksi rakennuspaikalle on tarkoitus rakentaa vesikäymälä.

**Hakijan perustelut:**

Hakija on perustellut hanketta erillisellä liitteellä. Perusteluissa otetaan kantaa mm. rantakaavan kumoamiseen, jolloin noudatettaisiin osayleiskaavan mukaisia määräyksiä. Hanke olisi osayleiskaavamääräysten mukainen rakennusoikeuden, rakennuspaikan käyttötarkoituksen ja vesikäymälän rakentamisen osalta. Asuinrakennuksen sijoittamista hakija perustelee maastollisilla syillä. Uusi omakotitalo sopeutuu ympäröivään rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön. Rannan puusto on mahdollista säilyttää. Uusi talousrakennus sijoittuu kunnan rakennusjärjestyksen määräyksen mukaisesti vähintään 12 metrin etäisyydelle yksityistien keskilinjasta. Talousrakennus sijoittuu ohjeellisen rakennusalan ulkopuolelle, päärakennuksen taakse. Tällöin talousrakennus ei erotu vesistön suuntaan, pitäen rantamaiseman rauhallisena. Ympärivuotinen asuinrakennus liitetään kunnallistekniikkaan.

**Naapureiden kuuleminen:**

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

**Lausunto:**

Poikkeamislupahakemus koskee noin 200 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen yksikerroksisen asuinrakennuksen ja noin 100 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen yksikerroksisen talousrakennuksen rakentamista. Rakennuspaikalla on noin 80 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen lomarakennus, joka puretaan. Lisäksi rakennuspaikalla on noin 24 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen saunarakennus, noin 16 k-m<sup>2</sup>:n kokoinen talousrakennus ja noin 25 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen varasto. Kaavan mukainen rakennuspaikka on kooltaan noin 3700 m<sup>2</sup>.

Kuntaan on hyväksytty v. 2019 strateginen yleiskaava, jossa on osoitettu kehitettävät ranta-alueet. Näillä rannoilla loma-asuntojen muuttaminen asuinrakennuksiksi voidaan sallia kunnallistekniikan ja palvelujen läheisyyden perusteella. Kiinteistö sijoittuu strategisen yleiskaavan mukaiselle kehitettävälle ranta-alueelle. Rakennuspaikka tukeutuu Onttolan, Joensuun ja Lehmon palveluihin. Kiinteistölle on valmis tieyhteys ja liitettävissä vesi- ja viemäriverkostoon.

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaisesti poikkeamista ei saa myöntää, mikäli se aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Suunniteltu asuinrakennus sijoitetaan vanhan loma-asunnon tilalle ohjeellisen rakennusalueen sisäpuolelle. Koska alueelle myöhemmin laaditussa osayleiskaavassa rantakaava on osoitettu mahdolliseksi halutessa

kumota ja lisäksi alue on osoitettu erillispientalojen asuinalueeksi (AO), voidaan katsoa, että poikkeaminen ja olemassa olevan rakennuspaikan rakennuskannan uusiminen ylittämällä rantakaavan rakennusoikeus ei aiheuta em. haittoja. Alueen kaavoituksessa on otettu huomioon, että alue mahdollisesti muuttuu myöhemmin erillispientaloalueeksi vanhan ranta-asemakaavan kumoamisella. Haettu rakennusoikeus on osayleiskaavan mukaista olemassa olevat rakennukset huomioiden. Alueella on myös muuta ympärivuotista asumista. Rakennuspaikalle on mahdollista rakentaa vesikäymälä, sillä rantakaavan kumoutuessa noudatetaan osayleiskaavamääräyksiä, joiden mukaan vanhojen loma-asuntojen ympärivuotiseksi asunnoksi muuttamisen edellytyksenä on ko. kiinteistöjen liittyminen vesijohto- ja viemäriverkostoihin. Rakennusten sijoittelu asemapiirroksen mukaisesti ei tällä alueella aiheuta haittaa kaavoitukselle. Rantakaavassa osoitettu rakennusala on ohjeellinen.

Poikkeaminen ei MRL 171 §:n mukaisesti myöskään saa vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Kyseisellä rakennuspaikalla ei ole tiedossa tällaisia arvoja, jotka haetulla toimenpiteellä vaarantuisivat.

Edelleen MRL 171 §:n mukaisesti poikkeaminen ei saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Olemassa olevan rakennuspaikan rakennuskannan uusimista ei voida pitää merkittävänä rakentamisena eikä aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Rakentaminen on soveltuvaa ympäristöön.

Vuonna 2022 kuntaan on hyväksytty maapoliittinen ohjelma, jossa on annettu periaatteet käyttötarkoituksen muutoksiin rannalla (olemassa olevan päärakennuksen käyttötarkoituksen muutos, omakotitalon rakentaminen loma-asuntoalueelle tai loma-asunnon korvaaminen omakotitalolla kaavoittamattomalla alueella). Ohjelman mukaisesti tällaista poikkeamislupaa tarkasteltaessa arvioidaan seuraavia seikkoja:

- alueen taajamoitumispaine (asemakaavoituksen tarpeellisuus)
- rakennuspaikan soveltuvuus ympäröivään yhdyskuntarakenteeseen; käyttötarkoituksen muutoksia ei myönnetä erittäin syrjäisille ja huonojen kulkuyhteyksien päässä oleville rakennuspaikoille.
- rakennuspaikan infrastruktuuri; ensisijaisesti käyttötarkoituksen muutokset ovat mahdollisia vain vesijohto- ja viemäriverkoston liittyvillä rakennuspaikoilla
- mahdollisuus maanomistajien tasapuoliseen kohteluun
- vaatimukset rakennuspaikalle; koko 5000 m<sup>2</sup> ja rantaviivan pituus 50 metriä. Olosuhteet huomioon ottaen (esim. palveluiden läheisyys, viemäri) voidaan tapauskohtaisesti harkita myös pienemmillä kohteilla
- rakennuksen tekninen soveltuvuus vakituiseen asumiseen.

Alueella on voimassa Utriaisenniemen rantakaava. Rantakaavan muille loma-asuntoalueille on myös myönnetty käyttötarkoituksen muutoksia.

Sijainniltaan rakennuspaikka ei ole syrjäinen, sillä rakennuspaikka tukeutuu Onttolan, Joensuun ja Lehmon palveluihin. Rakennuspaikalle on valmis tieyhteys ja liitettävissä vesi- ja viemäriverkoston.

Täysin vastaavissa olosuhteissa voidaan muillekin maanomistajille myöntää poikkeamislupa omakotitalon rakentamiselle rantakaavan mukaiselle loma-asuntoalueelle. Poikkeamislupa on kuitenkin aina tapauskohtaista harkintaa ja kunkin rakennuspaikan olosuhteita

tarkastellaan erikseen ottaen huomioon maapoliittisessa ohjelmassa esitetyt käyttötarkoituksen muutoksen edellytykset.

Rakennuspaikka ei pinta-alaltaan täytä maapoliittisen ohjelman vaatimusta ympärivuotisen rantarakennuspaikan koosta. Koska kiinteistö on liitettävissä vesi- ja viemäriverkostoon, kiinteistölle on valmis tieyhteys ja palvelut ovat hyvin saavutettavissa, voidaan tonttikoosta joustaa alaspäin.

Rakennus tulee rakentaa ottamalla huomioon rakennuksen tekniset vaatimukset ympärivuotista asumista varten. Asuinrakennuksen rakentaminen loma-asuntoalueelle edellyttää rakennusluvan hakemista, jossa käsitellään rakennuksen tekniset vaatimukset sekä rakennuksen soveltuvuus ympärivuotiseen asumiseen.

Kontiolahden kunnan hallintosäännön 18 §:n mukaan tekninen lautakunta päättää erillisistä suunnittelutarveratkaisuihin 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 470 euroa

Sovelletut lainkohdat:

MRL 171 §

MRL 173-174 §

Päätöksen antopäivä: 20.6.2024

Päätöksen viimeinen voimassaolopäivä: 20.6.2026

**Päätös:**

Ehdotus hyväksyttiin.

---