

Poikkeamislupa 14/2024

Tekninen lautakunta 20.08.2024 § 90

193/10.03.00.01/2024

Hakija:

Hakija on rakennuspaikan omistaja.

Paikka:

Kontiolahden kunnan Puson kylässä sijaitseva tila [REDACTED]. Tilan pinta-ala on noin 2,024 ha.

Rakennushanke:

Noin 190 k-m²:n suuruisen kaksikerroksisen lomarakennuksen, noin 80 k-m²:n suuruisen yksikerroksisen talousrakennuksen ja noin 30 k-m²:n suuruisen yksikerroksisen saunarakennuksen rakentaminen. Tilalla on olemassa oleva noin 60 k-m²:n suuruinen vanha heinälato, joka säilytetään.

Kaavallinen tilanne:

Alueella ei ole voimassa rantarakentamista ohjaavaa ranta-
asemakaavaa tai rantaosayleiskaavaa.

Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040:ssa rakennuspaikalle ei kohdistu merkintöjä. Maakuntakaavan rantojen käyttöä koskevan suunnittelumääräyksen mukaan ranta-alueita tulee kehittää viihtyisinä monimuotoisen asumisen ja virkistykseen alueina. Rantojen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huomioitava luonto- ja maisema-arvot, vesihuollon järjestäminen ja maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Rantarakentaminen tulee mitoittaa siten, että suunnittelussa turvataan alueen monimuotoisuus, riittävä rantaviivan määrä sekä yleisen virkistyskäytön tarpeet ja vesille pääsyn mahdollisuudet.

Suunnittelusuosituksen mukaan taajamien ja kylien läheisyydessä voidaan rantarakentamisessa käyttää kunnassa yleisesti käytettyä rantarakentamisen mitoitusta tiiviimpää mitoitusta.

Alueella on voimassa Joensuun seudun yleiskaava 2020, jossa rakennuspaikka sijaitsee maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (M) ja normaalin mitoituksen rantarakentamisen vyöhykkeellä (ra-2). Vyöhykkeen piirissä olevilla rannoilla on keskimääräiset edellytykset rantavyöhykkeellä tapahtuvaan rakentamiseen verrattuna vastaavan tyyppisiin vesistöihin tai saman vesistön muihin osiin.

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 maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n mukaisesta kiellosta rakentaa ranta-alueelle ilman asianmukaista asemakaavaa tai oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

Hakijan perustelut:

Hakija on perustellut hanketta laajasti erillisellä liitteellä. Liitteessä kerrotaan, että rakennettavaksi haettava rantatila sopii Joensuun seudun yleiskaava 2020:n merkintöihin. Lisäksi rakennuspaikka täyttää kunnan rakennusjärjestyksen mukaiset rantarakennuspaikan vaatimukset. Rakennuspaikalle on olemassa oleva tieyhteys, sekä vesijohtoverkkoon on mahdollista liittyä, sillä vesijohtolinja kulkee tilan halki. Koska rantatila on kookas, saadaan määräykset täyttävä jätevesijärjestelmä tehtyä riittävän kauaksi rantaviivasta ja naapuritilojen rajoista. Sähköverkko sijaitsee rantatilan läheisyydessä, jolloin liittämistä aiheutuva rakennushaitta jää vähäiseksi. Lisäksi rantavyöhykkeelle jätetään suojaustoa.

███ tilalle on myönnetty poikkeamislupa teknisen lautakunnan kokouksessa 30.10.2018, joka on sittemmin rauennut. Poikkeamista haettiin uudelleen samansisältöisenä kuin vuonna 2018 myönnetyssä poikkeamisessa. Poikkeamislupa myönnettiin teknisen lautakunnan kokouksessa 22.02.2022 (§ 33). Lupa on sittemmin rauennut. Nyt poikkeamislupaa haetaan uudelleen hieman eri sisältöisenä; rakennusoikeutta haetaan enemmän ja vanha heinälato säilytetään.

Naapureiden kuuleminen:

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

Lausunto:

Hakemus koskee noin 190 k-m²:n suuruisen kaksikerroksisen lomarakennuksen, noin 80 k-m²:n suuruisen yksikerroksisen talusrakennuksen ja noin 30 k-m²:n suuruisen yksikerroksisen saunarakennuksen rakentamista. Tilalla on olemassa oleva noin 60 k-m²:n suuruisen vanha heinälato, joka säilytetään. Tila on noin 2,024 ha:n suuruisen.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 72 §:n mukaan ranta-alueelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena. Maankäytön suunnittelun tulee lain mukaan tapahtua kaavalla.

Ko. rakennuspaikalla ei ole voimassa asemakaavaa tai sellaista yleiskaavaa, jota voitaisiin käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena. Yleispiirteisessä Joensuun seudun yleiskaava 2020:ssa on esitetty rantarakentamiselle rakentamismääräykset. Näiden määräysten mukaisesti rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksikerroksisen ja enintään kaksiasuntoisen loma- tai asuinrakennuksen. Rakennuspaikalle toteutettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 400 k-m². Jos rakennuspaikan pinta-ala on alle 5000 m², saa rakennuspaikalle toteutettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala olla 8 % rakennuspaikan pinta-alasta. Rakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta on oltava vähintään 40 metriä, mistä voidaan maasto-olosuhteista johtuvista syistä vähäisesti poiketa.

Poikkeamisen edellytyksiä harkittaessa on otettava huomioon, ettei poikkeamisluvalla toteuteta hanketta, joka estää lain vaatimukset täyttävän kaavan laatimisen alueelle. Rakentamisessa on myös otettava huomioon maanomistajien yhdenvertainen kohtelu.

Tätä yhdenvertaisuusperiaatetta toteutetaan noudattamalla emätilaperiaatetta. Tämä tarkoittaa sitä, että kyseessä olevan ranta-

alueen kiinteistöjä tarkastellaan rakennuslain voimaantuloaikana 1959. Tämän ajankohdan jälkeen erotetut tai rakennetut rakennuspaikat palautetaan laskennallisesti siihen emätilaan, josta lohkotilat on muodostettu. Tällä menettelyllä selvitetään, voidaanko emätilan alueelle osoittaa lisää rakennusoikeutta vaarantamatta maanomistajien tasapuolista kohtelua.

Kun arvioidaan rakentamisen mitoitusta ja mahdollisuutta myöntää poikkeamislupa maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun huomioivalla tavalla, käytetään muunnetun rantaviivan käsitettä. Tällöin mitoituksessa otetaan huomioon muun muassa niemien ja lahtien kapeus, vastarannan etäisyys jne. Mitoituksen on tarkoitus vastata rantaviivan muuttamista selkävettä vastaan olevaksi suoraksi viivaksi.

Hakemustilan () emätila on , josta on myöhemmin muodostunut hakijatilan lisäksi nykyiset tilat

Emätilalla on Höytiäisen luonnollista rantaviivaa 4702 metriä. Muunnettua rantaviivaa emätilalla on 2605 metriä. Emätilan alueella on 11 olemassa olevaa rantarakennuspaikkaa. Nyt haettu rakennuspaikka olisi emätilan kahdestoista rantaa varaava rakennuspaikka. Tämä vastaisi 4,6 rakennuspaikan määrää muunnettua rantaviivakilometriä kohti (12 rp / 2605 m x 1000).

Kontiolahden kunta käyttää poikkeamisluparatkaisuissa likimääräisenä mitoitusohjearvona mannerrannoilla 4-5 rakennuspaikkaa muunnettua rantaviivakilometriä kohti. Mitoituksellisesti uuden rantaa varaavan rakennuspaikan muodostaminen on siten mahdollista.

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaan poikkeaminen ei saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Alueella ei ole voimassa rantarakentamista ohjaavia kaavoja, joiden toteuttamista haettu rakentaminen haittaisi. Uuden rakennuspaikan muodostaminen kyseiselle alueelle ei vaikeuta mahdollista tulevaa kaavoitusta, sillä emätilan rantaviivan mitoitus jää 4,6:een rakennuspaikkaan / mrvkm. Tällöin rannalle jää vielä kaavoitusvara. Hakemustila sijoittuu myös jo rakennettujen tilojen välittömään läheisyyteen eikä siten pirsto laajempia vapaita ranta-alueita.

Poikkeaminen ei MRL 171 §:n mukaisesti myöskään saa vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista tai vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Alueella ei ole tiedossa tällaisia arvoja, jotka haetun kaltaisella rakentamisella vaarantuisivat.

Edelleen MRL 171 §:n mukaan poikkeaminen ei saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Loma-asunnon rakentamista ei voida pitää vaikutuksiltaan merkittävänä rakentamisena. Loma-asunto rakennetaan rakennusjärjestyksen edellyttämän vähintään 40 metrin etäisyydelle rantaviivasta ja rantaan jätetään suojapuustoa. Maisemalliset vaikutukset jäävät tällöin vähäisiksi. Rakennuspaikan jätevesihuolto järjestetään siten, että wc-vedet johdetaan umpisäiliöön ja harmaille vesille toteutetaan suodatinjärjestelmä, joka on asemapiirroksessa osoitettu ympäristönsuojelumääräyksen vaatimukset

täyttäen vähintään 60 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Tarkempi jätevesisuunnitelma on esitettävä rakennuslupavaiheessa.

Rakennuspaikka täyttää kunnan rakennusjärjestyksessä rantarakennuspaikalle asetetut vaatimukset.

Kontiolahden kunnan hallintosäännön 17 §: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 470 euroa
Naapureiden kuulemiset 280 euroa

Sovelletut lainkohdat:

MRL 72 §
MRL 171 §
MRL 173-174 §

Päätöksen antopäivä: 23.8.2024

Päätöksen viimeinen voimassaolopäivä: 23.8.2026

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin.
