

Suunnittelutarverkaisuus 15/2024

Tekninen lautakunta 24.09.2024 § 105

154/10.03.00.12/2024

Asian aiempi käsittely tekninen lautakunta 20.8.2024 § 91

Hakija:

Hakija on rakennuspaikan omistaja.

Paikka:

Kontiolahden kunnan Selkien kylässä sijaitseva tila [REDACTED] sekä määräala tilasta [REDACTED]. Tilan ja määräalan pinta-ala on yhteensä noin 9,2 ha.

Rakennushanke:

Noin 319 k-m²:n suuruisen osittain 2-kerroksisen asuinrakennuksen, noin 115 k-m²:n suuruisen 1,5-kerroksisen varasto-kasvihuoneen (kellari/alakerta noin 28 k-m² ja yläkerta noin 87 k-m²) ja noin 29 k-m²:n suuruisen 1-kerroksisen varaston rakentaminen.

Kaavallinen tilanne:

Alueella on voimassa Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040. Kaavassa rakennuspaikka sijoittuu valtakunnallisesti merkittävälle maisema-alueelle (ma/mv). Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeät alueet. Merkinnän suunnittelumääräyksen mukaan alueen suunnittelussa ja käytössä on otettava huomioon arvokkaan maisema-alueen kokonaisuus, ominaispiirteet ja maisema-arvot sekä turvattava ja edistettävä niiden säilymistä.

Alueella on voimassa Joensuun seudun yleiskaava 2020. Kaavassa rakennuspaikka sijoittuu kylämäisen asutuksen vyöhykkeelle (atv). Osa-aluemerkinnällä on esitetty maaseudun kylien palvelu- ja asutusrakennetta tukevaa maaseutumaisesta asumista, palveluja ja työpaikkatoimintoja. Kyläkeskusten alueilla uudet rakennukset on suositeltavaa sijoittaa olevaa rakennetta täydentäen siten, että ympäröivä rakennuskanta, kyläkuva ja yhteydet oleviin palveluihin otetaan huomioon. Näin tapahtuvalla rakenteen täydentämisellä tuetaan kylien elinvoimaisuutta.

Rakennuspaikka sijoittuu yleiskaavassa myös maisemallisesti arvokkaalle peltoalueelle (map) ja maisemallisesti arvokkaalle alueelle (ma). Map-merkinnän mukaan alueen arvot perustuvat viljeltyyn peltomaisemaan ja niillä oleviin tilakeskuksiin. Merkinnällä osoitetaan alueita, joiden säilyminen avoimina ja/tai viljelykäytössä on maisemakuvan kannalta tärkeää. Ma-merkinnällä on osoitettu maisema-aluetyöryhmän mietinnössä valtakunnallisesti arvokkaiksi osoitettuja maisema-alueita.

Joensuun seudun yleiskaavassa rakennuspaikka sijoittuu valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön kokonaisuuteen (sk-1). Merkinnän suunnittelumääräyksen mukaan valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt ja maisema-alueet (ma) määrätään MRL 16.3 §:n nojalla suunnittelutarvealueiksi 10 vuodeksi laskettuna tämän kaavan voimaantulosta. Valtakunnallisesti merkittävään kulttuurihistorialliseen ympäristöön rakennettaessa on ympäristöön merkittävästi vaikuttavista hankkeista neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.

Rakennuspaikan läheisyyteen on yleiskaavassa osoitettu palvelukylä-merkintä (atc). Kohdemerkinnällä on osoitettu kyläkeskukset, joissa arvioidaan säilyvän tai kehittyvän paikallisia julkisia tai kaupallisia peruspalveluja. Kylä muodostaa osan kunnan tai lähialueen palveluverkostosta. Kyläalueen laajuus on osoitettu joko AT - aluevarauksella (vesi- ja viemäriverkostoon liitettävät kyläalueet) tai atv -osa-aluemerkinnällä (kyläkeskusten asutustihentymien piiriin kuuluva alue).

Joensuun seudun yleiskaavassa rakennuspaikan viereen on osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti. Merkinnällä osoitetaan laajempia kuin paikallisia tarpeita palvelevia viheralueita yhdistäviä keskeisiä ulkoilureittejä.

Kontiolahden strategisessa yleiskaavassa 2040 alue on määritelty täydentyväksi kyläalueeksi (Selkie). Kaavamääräyksen mukaan kyläalueita täydennetään maltillisesti vaalien valtakunnallisesti arvokasta maisemaa sekä rakennettua kulttuuriympäristöä ja rakentaminen tukeutuu olevaan palvelurakenteeseen. Strateginen yleiskaava on oikeusvaikutteinen vain kehittämiskohteiden osalta. Kaavaselostuksen mukaan uusi rakentaminen tulee sijoittua peltoalueiden ulkopuolelle kuitenkin olevan asutuksen tuntumaan kylärakennetta tiivistäen. Haasteena kylien kehittämisessä voi paikoin olla toimintojen yhteensovittaminen. Erityisesti Mönnin ja Selkien kylien alueella voi olla haastavaa sovittaa yhteen maiseman ja asumisen välisiä intressejä.

Rakennuspaikka sijoittuu kunnan rakennusjärjestyksen ja yleiskaavan mukaiselle suunnittelutarvealueelle.

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:

Hakija on perustellut hanketta erillisellä liitteellä. Perusteluissa kerrotaan mm., että rakennukset on sijoitettu [REDACTED] tuntumaan, jolloin maisemallisesti merkittävän peltoalueen ydinosa säästyy ja [REDACTED] pellon korkeimmalta kohdalta avautuva, yksi Selkien kylän "kansallismaisemakohdista" säilyy lähes muuttumattomana.

Rakennuspaikka kytkeytyy visuaalisesti [REDACTED] toisella puolen oleviin metsäisiin pihapiireihin. Lisäksi varsinainen rakennusalue on rajattu vain 2150 neliömetrin kokoiseen alueeseen, muun tilan yläosan jäädessä edelleen pelloksi. Maisemallisesti arvokasta peltoaluetta häviää vähemmän, kun kasvitarhat ja jäteveden käsittely sijoitetaan nykyisen vapaa-ajan asunnon alapuolelle rinteeseen. Rakennuspaikan sijoittelussa on pyritty säilyttämään eteläpuoleisten kiinteistöjen ikkunanäkymät. Rakennusten lähes suorakulmainen asettelu U-muotoon on varsin perinteinen ratkaisu. Rakennusten ulkoasua ja niiden sopivuutta ympäröivään maisemaan valvotaan rakennuslupavaiheessa.

Hakijan käsitys on, ettei vakiintuneeseen kyläyhteisöön tien ja vesijohdon tuntumaan sijoittuva rakentaminen aiheuta haittaa kaavoitukselle tai muulle alueiden käytön järjestämiselle eikä aiheuta haitallista yhdyskuntakehitystä tai aiheuta erityisiä kustannuksia kunnalle. Hakija katsoo, että aiottu rakentaminen on mahdollista toteuttaa siten, että se on sopivaa maisemalliselta kannalta ja rakennus soveltuu paikalle eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilymistä eikä virkistystarpeiden turvaamista. Yksittäisen omakotitalon ja siihen liittyvien tavanomaisten talousrakennusten rakentamista ei yleensä ole katsottu vaikutuksiltaan merkittäväksi rakentamiseksi. Toteutuessaan rakennushanke osaltaan tukee Selkien kylän elinvoimaisuuden säilymistä ja kyläkoulun ja päiväkodin toiminnan jatkumista.

Naapureiden kuuleminen:

Kunta on suorittanut naapureiden kuulemisen tarvittavassa laajuudessa. Naapurit kommentoivat hanketta, tiivistelmät huomautuksista ja hakijan vastineista ovat alla.

Naapuri 1

Naapuri kertoo huomautuksessaan, että kanta hakemukseen ja rakentamiseen on kielteinen seuraavista näkökohdista johtuen:

- taaja-asutuksen muodostuminen ja kylämäinen asutus
 - o [REDACTED] molemmin puolin on asuinkiinteistöjä, yhteisviemärin rakentaminen on todettu toteuttamiskelvottomaksi, noin 500 k-m²:n suuruisen maatalo- ja tuotantorakennusten sijoittaminen väljän maaseutumaisen omakotialueen keskelle, kasvihuoneen rakentaminen omakotialueen keskelle aiheuttaa päästöjä maaperään ja jatkuvaa keinovaloa pimeään aikaan, rakennusten laajentaminen ja uusien kalustovalojen rakentaminen tilakeskuksen yritystarpeisiin voi toteutua jatkossa vain peltoalueelle (vrt. uusi MRL vuoden 2025 alusta lähtien), kiinteistöjen talousveden porakaivo sijaitsee 50 metrin etäisyydellä tuotantorakennuksesta, pohjavesi kaivoon virtaa ko. rakennuspaikan suunnasta.
 - o Hanke lisää alueen kehittymistä harvan taajaman suuntaan, tiestön ja viemäroinnin toteuttamisen tarve alueella lisääntyy, rakennushanke tulisi sijoittaa muulle kohdin tilaa, jotta kylämäinen haja-asutus säilyy.
- maisemalliset näkökohdat
 - o suunniteltu rakennusalue sijaitsee peltoalueella, jonka käyttöä rajoitetaan Joensuun seudun yleiskaavan määräyksillä ja merkeillä, suunnittelutarveratkaisu edellyttää maisemallisesti arvokkaan ympäristön huomioon ottamisen, rakennusalueen peltoalan korvaaminen lisäraivauksella vaikuttaa myös merkittävästi metsän reunassa maisemakuvaan, esitetyt rakennusmassat vastaavat kolmen omakotitalon rakentamista, kahden kerroksen korkuisena niiden harja yltää n. 10 metrin korkeuteen, rakennukset muodostavat huomattavan esteen olemassa olevien ympäröivien rakennuspaikkojen ja asuinrakennusten näkymille peltoalueelle ja vaaramaisemaan, erityisesti kiinteistön [REDACTED] n. 100-vuotiasta entistä navettaa korvattaessa tulevaisuudessa pienehköllä asuinrakennuksella, suunnitellun asuinrakennuksen ja kasvihuone/varastorakennuksen tuleva lattiataso on 5 metriä korkeammalla kuin kiinteistö [REDACTED], näkymät "vaaramaisemaan peittyvät" [REDACTED] ja ympärillä olevien talojen pihoilta pitkältä matkalta, rakentamisen

- suunnittelu on ristiriidassa kunnan rakennusjärjestyksen kanssa.
- o Rakennusryhmä ei sovellu maisemallisesti arvokkaaseen peltomaisemaan ja peittää ratkaisevasti peltomaisemia ja näkymiä ympäröiviltä asuintaloilta.
- maatilän tilakeskus
 - o Maatilän koko on 9,2 ha ja siinä harjoitetaan peltoviljelyä ja metsätaloutta, tilalla on tällä hetkellä hirsirakenteinen saunamökki pihapiireineen sijoitettuna pellon ja metsän rajaan keskivaiheille tilaa.
- näkemäalueet ja kaukomaisema
 - o Naapuri ottaa kantaa, että hanke on maisemallinen este. Lisäksi ko. rakennuspaikalta on suora näköyhteys naapurin pihaan. Naapuri kertoo, että joutuisi rakentamaan näkemäesteen hankkeen johdosta.
 - o Rakentaminen peltoalueelle vähentäisi mahdollisuuksia pohjoiseen avautuvan kulttuurimaiseman näkemiseen kylän asukkailta ja matkailijoilta. Hanke peittää kulttuurimaiseman.

Lisäksi naapuri on ottanut kantaa mm. lattiakorkoihin ja pihateiden kaltevuuteen, maanpinnan täyttöihin, autopaikkojen sijoittamiseen, hulevesien valumiseen kiinteistön [REDACTED] alueelle, pihan talvihoitoon ja lumen poistamiseen sekä maisemasuunnitelman tekemiseen.

Naapuri ehdottaa, että rakennukset voitaisiin rakentaa nykyisen saunamökin muodostaman pihapiirin yhteyteen keskeisesti maatilän alueelle. Jätevesien käsittely toteutuisi rakennusalueen yhteydessä. Tilakeskukseen kaavailut rakennukset sijoittuisivat osittain puuston suojaan. Asuinrakennuksen tuleva lattiataso olisi 180 m korkeusasemassa, joka on sama kuin kiinteistön [REDACTED] ja korkeammalla kuin [REDACTED] tilan uudehkon omakotitalon lattia Selkientien varrella. Pelto- ja vaaramaisemat avautuisivat kaksikerroksisesta talosta esteettömästi. Tuotanto- ja talousrakennukset laajennuksineen ja käyttötarkoituksen muutoksineen olisivat tarkoituksenmukaisesti toteutettavissa. Tällöin rakennusten sijoittaminen ei aiheuttaisi ristiriitaa yleiskaavan ja rakennusjärjestyksen kanssa.

Hakijan vastine naapurille 1

Hakija kirjoittaa vastineessaan, että hakemuksen mukaiselle suurehkolle, pinta-alaltaan ja maankäytöltään maalaismaiselle kiinteistölle jää edelleen rakentamatonta aluetta eikä kyse ole ns. toiseen riviin rakentamisesta. Rakentaminen ei haittaa kaavoitusta eikä taaja-asutusta muodostu. Haettu rakentaminen ei johda asemakaavan laatimista edellyttävään merkittävään rakentamiseen tai aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Rakentaminen on keskittynyt infran (tie, vesijohto) käytön näkökulmasta tarkoituksenmukaisen nauhamaisesti [REDACTED] varteen.

Hakijalla on käsitys, että asumisen jätevesien käsittelyratkaisu on esitetty suunnittelutarveratkaisussa riittävällä laajuudella eikä aiheuta haittaa huomautuksen laatijalle. Hakija kommentoi, että huomautuksen laatija toisaalla kirjelmässään katsoo, että jätevesien käsittely voitaisiin hänen puolestaan toteuttaa aiotussa paikassa, kunhan rakennukset olisi sijoitettu huomautuksen laatijan toivomaan paikkaan.

Hakija nostaa esille, että ei ymmärrä, miten kotitarvekäyttöön tarkoitettu kasvihuone/talvipuutarhatila voisi aiheuttaa huomautuksen tekijän kaivoveden pilaantumista. Kasvihuoneen valosaasteen osalta hakija toteaa, ettei hänellä ole tarkoitus ylläpitää jatkuvaa keinovaloa ja

toisekseen huomautuksen laatijan asuinrakennus on toisella puolella tämän pihapiiriä, johon aiottu rakentaminen ei edes näy.

Laajamittaisen maatilarakennusten rakentamisen vaikutusten osalta hakija toteaa vastineessaan, että tilalla on tällä hetkellä hiukan alle 2 ha peltomaata ja että sen pinta-alan viljelemiseksi ei ensinnäkään ole taloudellisesti mielekästä rakentaa huomautuksen laatijan kuvittelemia konehalleja.

Hakija kirjoittaa vastineessaan, että hakkuut ovat normaalia metsätalouden harjoittamista ja pitää paikkaansa, että hakemuksessa mainitun uuden raivattavan peltoalueen raivaustyö (kivien ja kantojen poisto ja tasaus) on tehty kaivurilla.

Maisemallisten näkökohtien osalta hakija toteaa, että maisema-arvot ja lähitalojen näkymät on pyritty huomioimaan perusteluliitteessä ja muissa lupa-asiakirjoissa. Hakijalla on käsitys, että huomautuksen laatijan kiinteistöllä rakennusmassa on samoin 500 kerrosneliömetrin suuruusluokkaa, ja että ajatus siitä, ettei maalaiskylään, jossa toki on myös omakotitaloja, olisi suotavaa rakentaa maatilarakennuksilta näyttäviä rakennuksia. Hakija nostaa esille, että rakennukset eivät ole korkeudeltaan tai sijainniltaan sellaisia, että niillä olisi huomautuksen tekijän kiinteistöllä merkittäviä varjostusvaikutuksia tai kaukomaiseman havainnoinnin estäviä maisemavaikutuksia.

Hakija huomauttaa, että pienialainen kiinteistö ■■■ ei ole tällä hetkellä asuinrakennuksen rakennuspaikka eikä voida tietää, voiko sitä lupamenettelyn kautta sellaiseksi saadakaan.

Hakijan mukaan rakentaminen on kytketty visuaalisesti tiehen ja sen takana olevaan metsäalueeseen sekä yksittäiseen koivuun. Avointa maisemaa säilytetään mahdollisuuksien mukaan siten, että rakennuspaikka on terveellinen ja turvallinen jne. Anottu rakentamisen määrä on myös rakennusjärjestyksen mukainen.

Naapuri 2

Naapuri kommentoi, että alueen suunnittelussa ja käytössä on otettava huomioon arvokkaan maisema-alueen kokonaisuus, ominaispiirteet ja maisema-arvot sekä turvattava ja edistettävä niiden säilymistä.

Hanke rikkoo naapurin mukaan räikeästi maisemallisesti arvokasta aluetta, maisemallisesti arvokasta peltoaluetta ja valtakunnallisesti arvokasta rakennetun kulttuuriympäristön kokonaisuutta.

Kiinteistöalueen käyttö ja liikenne aiheuttaa jo nykyisin häiriötä, tonttiliittymä ja tie on siirrettävä pois naapurin ja ko. rakennuspaikan rajalta. Lisäksi naapuri huomauttaa, että sähköliittymä ja sähkökaapeli on siirrettävä pois ko. naapurin alueelta.

Kasvitarhojen sijoittaminen nykyisen vapaa-ajan asunnon alapuolelle rinteeseen aiheuttaa jatkuvaa häiritsevää liikennettä.

Naapuri pohtii, onko hakijan tarkoitus aloittaa liiketoimintaa kiinteistöllä.

Lisäksi naapuri ottaa kantaa VAMA-alueisiin (valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet), kunnan rakennusjärjestykseen ja strategiseen yleiskaavaan.

Hakijan vastine naapurille 2

Hakija on vastineessaan ottanut esille, että alemmaksi rinteeseen sijoitettavat kasvitarhat ovat aivan tavanomaisia istutuksia sisältäen muun muassa hedelmäpuita ja marjapensaita. Kuten hakemuksessa pyritään tuomaan esiin, kyse on järjestelystä, jolla tavanomainen pihapiiri ikään kuin jaetaan kahtia siten, että [REDACTED] varteen tulee vain julkinen etu- ja oleskelupiha, kun nämä maaseudun omakotiasumiseen luonteenomaisesti kuuluvat puutarha- ja viljelyalueet sijoitetaan erikseen suojaisempaan paikkaan. Järjestelyllä tavoitellaan nimenomaisesti sitä, että sekä retkeilijöiden että asukkaiden näkymät rajoittuvat mahdollisimman vähän. Kasvihuone on ollut tarkoituksenmukaista sijoittaa rakennusten yhteyteen, jotta sitä voidaan mahdollisesti lämmittää esim. päärakennuksen lämmitysveteen sisältyvällä jäännöslämmöllä.

Vastineessa todetaan, että mökille johtava tie ja liittymä ovat olleet paikoillaan ainakin mökin rakentamisesta saakka (ts. 45 vuotta) ja peltolohkorakenteen kannalta on tarkoituksenmukaista, että tie on pellon laidassa vasten huomautuksen tekijän rajaa. Rakennushankkeen myötä tien käyttö ei merkittävästi muutu. Liittymän paikka on turvallinen, se on kiinteistön omalla maalla, siinä on hyvä näkyvyys ja se sopii maisemaan, eikä sen siirtäminen ole tarpeen. Hakija huomauttaa, että jos tie siirrettäisiin 50 metriä irti rajasta, toisin sanoen keskelle peltoaluetta, pellon osat saattaisivat jäädä viljelyskelvottomiksi suikaileiksi, jotka sitten todennäköisesti muuttuisivat metsäksi. Hakija huomauttaa, että hänellä ei ole minkäänlaista käsitystä, että tämänhetkinen mökkeily ja liikenne olisi aiheuttanut naapurille haittaa. Huomautuksen tekijä ei ole missään vaiheessa tullut ilmaisemaan tätä eikä paikalla ole käynyt viranomaisia väitetyn häiriön johdosta.

Hakija toteaa vielä vastineessaan, että vierasmaja-käsitteellä viitataan yleisesti rakennukseen, joka on tarkoitettu kylässä käyvien vieraiden majoittamiseen. Haettava suunnittelutarveratkaisu ei liity mökin vuokraamiseen.

Lopuksi vastineessa todetaan, että elinvoiman osalta asukkaat tyypillisesti tukevat kylän elinvoimaa. Hakija on mahdollistanut kylätapahtumia pellollaan ja toimii paikallisessa yhdistyksessä.

Naapuri 3

Naapuri kommentoi, että rakennuskompleksi on aivan liian suuri kokonaisuus avoimeen tilaan. Rakennukset tulee hallitsemaan maisemaa todella suuressa mittakaavassa. Naapuri pohti myös, onko tarkoituksena ruveta harrastamaan liiketoimintaa. Naapuri ottaa kantaa siihen, että rakennukset eivät ole perinnemaisemaa ja hanke tuhoaa maiseman.

Hakijan vastine naapurille 3

Vastineessa todetaan, että hakemuksesta ilmenevällä tavalla rakennuskompleksi on sijoittumassa avoimen tilan laitaan sitä merkittävästi korkeamman koivun "juurelle", joten sen luonnehtiminen todella suuressa mittakaavassa hallitsevaksi on liioiteltua.

Hakija toteaa, että suunniteltu varasto-kasvihuonerakennus on ulkomitoiltaan huomautuksen tekijän oman talousrakennuksen (autotalli ym.) kokoluokkaa, mutta kerrosneliömetrejä tulee enemmän, koska joitakin toimintoja sijoitetaan ikään kuin kivijalkaan. Osaa aiotusta rakentamisesta on tarkoitus käyttää hakijan puutarhaharrastukseen. Kasvihuoneen sisältävä talousrakennus ei sijoitu huomautuksen tekijän väittämällä tavalla huomautuksen tekijän

pihapiiristä avautuvan näkymän suuntaan, kuten näkymätarkastelusta ilmenee.

Hakija nostaa esille, että rakennetulle kesäpaikalle ei ole tiedossa olevaa tarvetta rakentaa lisää rakennuksia. Mikäli tällainen tarve tulisi, naapureita kuultaisiin myös siinä vaiheessa.

Lopuksi vastineessa todetaan, että rakentamista Selkien kylällä rajoitetaan suunnittelutarveratkaisumenettelyllä, jossa tutkitaan rakennushanke kerrallaan, onko rakentaminen mahdollista mm. perinnemaisemanäkökohdat huomioon ottaen. Esitetty päärakennus on ulkonäöltään hyvin perinteinen.

Naapuri 4

Naapuri nostaa esille, että uudisrakentamiseen nähden rakennuspaikka on erittäin herkällä alueella. Naapurin mielestä rakentaminen on massiivista peltoympäristöön ja muuhun lähiympäristöön nähden, joten lupamenettelyssä on harkittava, sopeutuuko rakennushanke sellaisenaan paikalle. Maisemalliset seikat ja säilytettävät arvot on otettava huomioon. Naapurin mielestä kaukonäkymät rajoittuisivat rakennushankkeen johdosta: rakentamisen massiivisuus haittaa valtakunnallisesti, alueellisesti ja paikallisesti arvokasta suojeltavaa ympäristöä. Naapuri korostaa, että alueesta on tullut Lehtoin kylän merkittävin suojeltavin ympäristö, jolla on myös valtakunnallinen, alueellinen ja kunnallinen suojelun kohde. Sen vuoksi on perusteltua säilyttää se sellaisenaan ja kokonaisena. Naapurin mukaan rakennukset voitaisiin sijoittaa toiselle paikalle hakijan omistaman kiinteistön sisälle.

Naapuri ottaa kantaa, että ratkaisu on tehtävä oikeusharkinnan perusteella, eikä esimerkiksi sellaiset seikat kuin rakentaminen tukisi kylän kehitystä, kyläkoulun ja päiväkodin säilymistä tai rakentaminen olisi yleensä "hyväksi", ovat tarkoituksenmukaisuusharkinnan piiriin kuuluvia asioita, eivätkä voi olla ratkaisun perusteluina. Naapurin mukaan nyt kyse on erityisestä, poikkeuksellisesta lupaharkinnasta uudisrakennusten rakentamiseksi monin tavoin maankäytöllisesti rajoitetulle rakennuspaikalle. Naapuri nostaa esille, että ympäristövaikutusten merkittävyyden vuoksi on sovellettava tavanomaista lupamenettelyä laajempaa harkintaa. Naapuri huomauttaa, että ko. aluetta koskevan uudisrakentamista tarkoittavan maankäytön pohjana on siis monenkertainen paikallinen, kuntakohtainen, maakunnallinen ja valtakunnallinen sääntelyverkosto maiseman ja ympäristön suojelemiseksi.

Hakijan vastine naapurille 4

Hakija kertoo vastineessaan, että on nimenomaisesti pyrkinyt ottamaan takaisin maatalouskäyttöön jo metsittyä/metsitettyä kivikkoa. On kuitenkin selvää, että lisärakentaminen aina muuttaa jotakin: huomautuksen tekijän omalla rakennuspaikalla on 1940-luvun ilmakuviissa jotakin harvapuustoiselta laidunmaalta näyttävää.

Lisäksi hakija huomauttaa, että 1,5-kerroksinen rakentaminen on Suomessa varsin tavanomaista ja että päärakennusta voisi rakentamista koskevien normien perusteella myös kutsua 1,5-kerroksiseksi, koska rakennuksen yläkerrassa on enintään puolet alakerran kerrosalasta. Hakemusasiakirjoissa on täsmennetty, miten 1- ja 2-kerroksiset osat rakennuksessa sijoittuvat. Rakennuksen keskelle sijoittuva poikkipääty on yksi 1800-luvun lopun ja 1900-luvun alun tyylipiirteistä.

Yhteinen vastine naapureille

Hakija on vielä lopuksi laatinut yhteisen vastineen naapureille, jossa hän ottaa kantaa mm. rakentamisen määrään. Hakija kertoo, että vain päärakennuksen keskiosaan on tarkoitus rakentaa yläkertaan asuinhuoneet, jolloin kerrosalojen suhteen mukaisesti määriteltynä rakennuksen kerrosluku olisi oikeastaan 1 1/3. Lisäksi hakija ottaa kantaa naapurikiinteistön rakennusten kokoon. Hakijalla on käsitys, että hänen hakemuksensa mukaiset rakennukset ovat maaseudun tilakeskuksissa tavanomaisia. Hän myös ottaa kantaa, että hakemansa rakennusmassa ei ole poikkeuksellinen alueella. Alueella on myös muita tilakeskuksia, joilla rakennusmassa on samansuuruista ja enemmänkin. Rakennusmassa ei ole siis tavanomaisesta poikkeavaa tai vaikutuksiltaan merkittävää.

Vastineessa hakija ottaa kantaa maisemavaikutuksiin. Hän toteaa, että "kylänsisäisen" maiseman osalta rakennushanke saattaa jopa kohentaa maisemakuvaa. Hän ottaa kantaa, että lähistöllä on vaihteleva kokoelma erityyppisiä omakotitaloja karkeasti 1980-luvun alusta 2000-luvulle. Lehtoin kyläosassa ja tällä osalla [REDACTED] ei ole vanhaan rakennuskantaan ja "kylänsisäiseen" maisemaan liittyviä arvoja, joita rakentaminen hävittäisi. Pikemminkin voitaisiin katsoa, että huolellisesti vanhan tyylin mukaisesti suunniteltava ja toteutettava rakentaminen (jonka tarkka sisältö määrittyy rakennuslupavaiheessa) todennäköisesti jopa parantaa maisemaa.

Hakija ottaa esille kaukomaiseman ja VAMA-inventoinnin. Hakija katsoo, että hänen kiinteistöllään olennaista ovat länteen ja luoteeseen avautuvat kaukonäkymät. VAMA-inventoinnin kohdassa 89. *Heinävaaran ja Selkien kylien vaaramaisemat* oleva valokuva on otettu hakijan kiinteistöltä Pyytivaaran ja Kangasveden suuntaan. Haettu rakentaminen ei millään tavoin muuta tätä näkymää, ja avointa maisemaa jatkuu vielä kuvan vasemmalla laidalla lisää Joensuun suuntaan. Hakija toteaa, että on nimenomaisesti pyrkinyt suojelemaan tätä maisemaa muutokselta sijoittamalla rakennuspaikan [REDACTED] varteen. Naapurin 1 kuvissaan esittelemä pohjoisen suuntaan avautuva näkymä ei ole tällä [REDACTED] osuudella kaukomaiseman kokonaisuuden vaikuttavuuden kannalta merkittävä, vaan sitä pirstovat jo nyt useiden talojen rakennukset, pihapiirit ja metsiköt ja se tulee umpeutumaan, kun kiinteistön [REDACTED] pihapuut kasvavat suuremmiksi. Hakija ei ota kantaa siihen, voiko 55 kilometrin päässä oleva Ukko-Koli näkyä naapurin 1 ikkunasta, mutta ainakaan maisemaa hallitseva elementti se ei ole. Hakija toteaa, että kuljettaessa [REDACTED] etelään hakijan kiinteistön ja lähikiinteistöjen kohdalla mitään kaukomaisemaa ei avaudu ja tie nousee vähitellen notkelmassa pellolla olevan nenän alapuolella. Hakija haluaa kohdistaa rakentamisen noin 2000 neliön suuruiselle alueelle, mikä samalla antaa hakijalle itselleenkin erityisen syyn varmistua siitä, että maisema pysyy avoimena.

Vastineessa hakija toteaa, että pellonraivaus ja tähän liittyvät toimet, joilla pellon ja metsän rajaa siirretään kohti alarinnettä, ovat aina maiseman kannalta merkityksellisiä.

Hakija toteaa, että [REDACTED] varteen rakentaminen on suotuisampi vaihtoehto kuin nykyisen loma-asunnon ympäristöön rakentaminen, koska

- turvallisuus mm. talvella; on hyvä, että ajotie [REDACTED] on mahdollisimman lyhyt,
- rakentaminen tien ja vesilinjan tuntumaan on edullisempaa,

- hulevesien hallinnan ja rakennuspaikan kuivatuksen takia osoitettu rakennuspaikka on suotuisampi,
- rakentaminen harjanteelle on varsin perinteinen ja kaunis ratkaisu,
- haetulta rakennuspaikalta on Joensuun suuntaan näkymät ilman erityisiä toimenpiteitä oman pellon yli. Periaatteessa myös kesämökin luota olisi mahdollista järjestää näkymät länteen metsää hakkaamalla. Kesämökistä alaspäin rinne kuitenkin jyrkkenee eikä ole enää pellonraivauskelpoista, jolloin aluetta pitäisi säännöllisesti hoitaa raivaamalla, mistä olisi vaivaa. Myöskään metsämaapohjasta tällöin ei saisi mitään tuottoa.

Hakija ottaa kantaa naapurin 1 esittämiin huomioihin, jotka liittyvät hajarakentamiseen (naapurin 1 mukaan omakotirakennukset pitäisi rakentaa kauas toisistaan, mutta naapurilla 1 on suunnitelma purkaa vanha navettarakennus ja rakentaa tilalle omakotitalo), näkymään naapurin 1 pihapiiriin ja sen suojakasvistoon (hakija toteaa, että naapurin 1 sisäpihalle ei tule näkymää), imeytyskenttään (naapurin 1 huoli imeytyskentästä on aiheeton, koska imeytyskentän lähellä on 5 rakennuspaikkaa, joilla myös syntyy kiinteistökohtaisesti käsiteltäviä jätevesiä) ja kaavoitustarpeeseen (Selkien ja Lehtoin kylille on vuosittain haettu noin 1-2 lupaa eli rakennuspaine on pieni eikä kyläkaavan laatimista ole pidetty tarpeellisena).

Lopuksi hakija toteaa, että hän on pyrkinyt sijoittamaan rakennushankkeensa kohtaan, joka on monia eri asioita huomioon ottava kompromissi, ja josta hakija katsoo, että kohtaan rakentaminen aiheuttaa pienimmät mahdolliset haitat useimmille. Hakija haluaa rakentaa pihapiiriin, joka jossakin vaiheessa näyttää siltä, että se on ollut paikallaan sata vuotta, ja toivoo sen olevan iloksi myös maisemaa arvostaville ohikulkijoille.

Lausunto:

Hakemus koskee noin 319 k-m²:n suuruisen osittain 2-kerroksisen asuinrakennuksen, noin 115 k-m²:n suuruisen 1,5-kerroksisen varastokasvihuoneen (kellari/alakerta ja yläkerta) ja noin 29 k-m²:n suuruisen varaston rakentamista. Kyseessä on yhteensä noin 9,2 ha:n suuruinen tila ja määräala, jolla on olemassa noin 36 k-m²:n suuruinen loma-asunto. Ko. hanke muodostaisi toisen rakennuspaikan [REDACTED] varrelle. Rakennusjärjestyksen mukaan maisemallisesti arvokkailla peltoalueilla rakennuspaikan pinta-alan tulee olla 4 ha. Kyseessä olevalle tilalle on täten mahdollista muodostaa pinta-alavaatimusten mukainen toinen rakennuspaikka.

Maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaan rakentaminen suunnittelutarvealueelle edellyttää, että rakentaminen ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hakemuksen mukainen rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle. Kyseessä oleva rakennuspaikka sijoittuu olemassa olevan kylärakentamisen läheisyyteen, jossa yhdyskuntatekniset verkostot ovat saavutettavissa. Hanke on käyttötarkoitukseltaan olemassa olevan rakennetun ympäristön kaltainen. Asemapiirroksen on osoitettu pihapiiri sekä rakentamisen määrä. Rakennusten sijainnit on osoitettu siten, että tilalle jää vapaata peltoaluetta. Lisäksi hakija raivaa lisää peltoaluetta rakennushankkeen kompensationsa. Rakennuspaikalle ja sen ympäristöön jää avointa peltomaisemaa. Selkien ja Lehtoin alueelle on vuosien 2005-2022 aikana myönnetty suunnittelutarve- ja/tai poikkemislupia noin 20 eli noin 1-2 lupaa/vuosi. Alueella ei ole taajamoitumispainetta eikä osayleiskaavan laatiminen ole ajankohtaista. Vielä tällä hetkellä alueelle rakentaminen on mahdollista ratkaista yksittäisillä suunnittelutarve- ja/tai poikkeamisluvilla, jossa

tarkastellaan rakentamisen soveltumista alueelle maisema-arvot huomioiden. Rakentaminen alueella on maltillista.

Rakennusluvalla ratkaistaan rakennusten lopullinen muoto, ulkoasu ja sijoittuminen sekä jätevesien käsittely kiinteistöllä. Alueella on voimassa Joensuun seudun yleiskaava ja kaavassa alue on kehitettävää kyläaluetta. Yleiskaavan päivitystyö on käynnistynyt. Rakentaminen sijoittuu alueelle, jonka ympäristössä on jo olevaa rakennuskantaa, eikä hanke aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Alueen käytössä tulee kuitenkin huomioida luonnon, kulttuuriympäristön ja maiseman erityispiirteet.

MRL 137 §:n mukaisesti rakentamisen on myös oltava sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta. Rakennuspaikalle on valmis tieyhteys [REDACTED]. Uutta tieyhteyttä ei tarvita vaan voidaan hyödyntää olemassa olevaa tieliittymää ja tietä. Rakennuspaikka on liitettävissä alueella kulkevaan vesihuoltolaitoksen vesijohtoon ja tarkoituksena on järjestää asiallinen jäteveden käsittely yhteisesti vanhan saunamökin jätevesien kanssa siten, että jätevedet käsitellään alempana rinteessä kuin mitä kiinteistön vanha vesikaivo on. Palveluiltaan rakennuspaikka tukeutuu Selkien ja Joensuun palveluihin.

Edelleen MRL 137 §:n mukaisesti suunnittelutarvealueella rakentamisen on oltava sopivaa maisemalliselta kannalta eikä se saa vaikeuttaa erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä tai virkistystarpeiden turvaamista. Rakentaminen suunnittelutarvealueella ei myöskään saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Rakennuspaikalla ei ole tiedossa sellaisia erityisiä virkistystarpeita, jotka kyseenalaistaisivat suunnitellun rakentamisen.

Hankkeesta on pyydetty Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen lausunto. Pohjois-Karjalan ELY-keskus mainitsee lausunnossaan, että Joensuun seudun yleiskaavassa osoitettu valtakunnallisesti arvokas rakennetun ympäristön kokonaisuus (sk-1) ei ole enää voimassa. Merkintä on pohjautunut vuonna 1993 julkaistuun valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen inventointiin (RKY-1993). Uusi inventointi on valtioneuvoston päätöksellä (22.12.2009) otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin (132/1999, MRL) perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta. Tässä inventoinnissa Selkien vaarakylää koskeva rky-alue ei enää ulotu hakemuksen kohdealueelle.

Pohjois-Karjalan ELY-keskus ottaa lausunnossaan esille valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (VAMA). Suunnitellut uudisrakennukset sijaitsevat valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella (Heinävaaran ja Selkien kylien vaaramaisemat). ELY-keskus ottaa esille, että VAMA-inventoinnissa todetaan mm. Heinävaaran ja Selkien kylien vaaramaisemien muodostavan arvokkaan kulttuurihistoriallisen ja maisemallisen kokonaisuuden. Alueen kylät ovat tunnusomaisia pohjoiskarjalaisia vaarakyläiä, jotka ovat kylämaiseman paikoittaisesta taantumisesta huolimatta säilyttäneet perinteisen rakenteensa, avoimet viljelyalansa ja vaikuttavat kaukonäkymänsä.

Pohjois-Karjalan ELY-keskus mainitsee lausunnossaan mm., että suunniteltu rakentaminen tulisi sijoittumaan maisemallisesti herkälle paikalle avoimella peltoalueella. Lausunnon mukaan osittain

kaksikerroksinen asuintalo tulisi todennäköisesti peittämään kaukomaisemaa, joka on yksi VAMA-alueen keskeisimmistä arvoista.

ELY-keskus toteaa, että hakemuksen mukainen rakentaminen on ristiriidassa valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen sekä voimassa olevien yleiskaavojen ja rakennusjärjestyksen tavoitteiden kanssa. Pohjois-Karjalan ELY-keskus ei puolla hakemuksen mukaista rakentamishanketta, koska se ei sopeudu valtakunnallisesti arvokkaaseen maisemaan. Hanke ei ole ELY-keskuksen mukaan MRL 137 §:n 1 mom kohdan 3 tarkoittamalla tavalla sopivaa maisemalliselta kannalta ja se vaikeuttaa erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä. Lisäksi hankkeesta aiheutuisi MRL 171 §:n 2 mom kohdan 4 tarkoittama merkittävä haitallinen ympäristövaikutus, joka tässä tapauksessa tarkoittaisi siis valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen arvojen merkittävää heikentymistä.

Hankkeesta on pyydetty Pohjois-Karjalan alueellisen vastuumuseon lausunto. Lausunnossa otetaan esille, että suunnittelualue sijoittuu valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle (VAMA 2021, Heinävaaran ja Selkien kylien vaaramaisemat). Aluetta luonnehditaan Ympäristöministeriön raportissa mm. seuraavasti: *Heinävaaran ja Selkien kylien vaaramaisemat muodostavat arvokkaan kulttuurihistoriallisen ja maisemallisen kokonaisuuden. Alueen kylät ovat yleispiirteiltään tunnusomaisia pohjoiskarjalaisia vaarakyliä, jotka ovat kylämaiseman paikoittaisesta taantumisesta huolimatta säilyttäneet perinteisen rakenteensa, avoimet viljelyalansa ja vaikuttavat kaukonäkymäänsä. Kyliä yhdistävän Vanhan Tohmajärven maantien linja ja maisemarakenteeseen sopiva mittakaava lisäävät maisema-alueen arvoa. Pohjois-Karjalan vaarakylät ovat yksi Suomen 27 kansallismaisemasta.*

Alueellinen vastuumuseo nostaa esille Pohjois-Karjalan maakuntakaavan ja Joensuun seudun yleiskaavan kaavamerkinnot ja määräykset. Lisäksi museo ottaa esille kunnan rakennusjärjestyksen, jossa annetaan paikallisista oloista johtuvat suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamisen sekä hyvän elinympäristön toteutumisen ja säilyttämisen kannalta tarpeelliset määräykset, joilla ohjataan maankäyttöä ja rakentamista. Kunnan tulee asiaa ratkaistaessa kiinnittää erityistä huomiota rakennusjärjestyksen seuraaviin kohtiin:

- 2.3 – arvokas kulttuuriympäristö:
Erityisesti on kiinnitettävä huomiota siihen, ettei rakennustyyliiltään, materiaaleiltaan ja väritykseltään sopimattomalla rakentamisella turmella alueelle tyypillisiä ominaispiirteitä.
- 3.1 – rakennusten soveltuminen rakennettuun ympäristöön ja maisemaan:
Rakennuksen tulee sijoitukseltaan, kooltaan, ulkoverhoukseltaan ja väreiltään sekä muulta ulkoasultaan soveltua noudatettuun rakennustapaan, olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäröivään maisemaan sekä kylään ja taajamakuvaan sopusuhtaisena kokonaisuutena. Maisemallisesti merkittävillä peltoalueilla rakentaminen tulee sijoittaa olemassa olevien pihapiirien ja metsäsaarekkeiden tuntumaan. Rakennettaessa avoimeen maastoon tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennuksen korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väritykseen. Erityistä huomiota tulee kiinnittää valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittäviksi rakennetuiksi kulttuuriympäristöiksi arvioituilla alueilla.

Alueellinen vastuumuseo huomioi, että valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet ovat Suomen maaseudun edustavimpia kulttuurimaisemia, joiden arvo perustuu monimuotoiseen kulttuurivaikutteiseen luontoon, hoidettuun viljelymaisemaan ja perinteiseen rakennuskantaan. Alueita suunniteltaessa on erityisen tärkeää turvata maisema-arvojen säilyminen. Museon huolena on, että nyt esitetyt suunnitelmat eivät turvaa maiseman ja [REDACTED] avautuvan vaikuttavan kaukonäkymän säilymistä. Vaikka kyseessä on omakotitalon ja siihen liittyvien talousrakennusten rakentaminen, voidaan nämä toimet tässä tapauksessa tulkita mm. kokonsa puolesta tavanomaisesta poikkeaviksi ja vaikutuksiltaan merkittäviksi. Museo esittää, että asiassa tarkastellaan vielä vaihtoehtoisia ratkaisuja mm. rakentamisen määrän, korkeusaseman ja sijoittelun osalta. Suunnitelmissa ja ratkaisussa tulee kiinnittää huomiota alueelle osoitettuihin kaavamääräyksiin ja kunnan rakennusjärjestykseen.

Pohjois-Karjalan maakuntaliitto ei antanut lausuntoa.

Naapurit ovat esittäneet huolensa peltoalueelle rakentamiseen ja maisemakuvan särkymiseen sen seurauksena. Suunnitellulle rakennuspaikalle on tehty viranhaltijoiden toimesta kaksi maastokatselmusta. Lisäksi kunnan tekninen lautakunta on tehnyt erillisen maastokatselmuksen. Teknisen lautakunnan käytävissä oli hakijan laatimat suunniteltujen rakennusten havainnekuvat sekä kunnassa, päätöksen tueksi, vaikutusten arviointia varten tehdyt 3D-mallinnuskuvat. Mallinnuskuvissa on tarkasteltu osittain 2-kerroksisen rakennuksen soveltuvuutta maisemaan ja kaukonäkymään. Katselmuksessa todettiin, että rakennuspaikalle voidaan toteuttaa enintään 1,5-kerroksinen omakotitalo ja talousrakennukset. Rakentaminen vaikuttaa hieman lähimaisemaan, mutta kaukonäkymä säilyy pääosin. Korkeaa ja massiivista rakentamista tulee välttää. Katselmuksessa nostettiin esille, että merkittäviä haitallisia maisemallisia vaikutuksia ei hankkeesta aiheudu. Niin ikään todettiin, että rakentaminen tulee toteuttaa kulttuurimaisemaa säästäen ja rakennustyyliä noudattaen. [REDACTED] rakennuspaikan eteläpuolelta pohjoiseen katsottuna tulevat rakennukset eivät riko maisemaa merkittävästi. Kaukonäkymän esteenä on tälläkin hetkellä rakennuksia sekä puustoa, ja maisema avautuu paremmin luoteispuolelle, sivuten hakemuksen mukaista rakennuspaikkaa.

Suunnitellun rakennuspaikan pohjoispuolelta katsottuna etelään, maisemalliset vaikutukset ovat vain vähäisiä. [REDACTED] kulkusuunnassa pohjoisesta etelään maisemassa näkyvät olemassa olevat rakennukset ja puusto. Uuden rakentamisen vaikutukset kaukonäkymään eivät ole merkittäviä. Rakentaminen täydentää myös luontevasti olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen arvot eivät heikenny merkittävästi eikä hankkeesta aiheudu MRL 137 §:n eikä 171 §:n mukaisia merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Avoimen peltoalueen reunalle rakentaminen muuttaa maisemaa jonkin verran. Rakennukset sijoittuvat [REDACTED] varteen, kapean tien toisella puolella sijaitsevan vankan metsikön läheisyyteen. Rakentaminen sijoittuu peltoalueen reunalle, olevan asutuksen tuntumaan, tiivistäen kylärakennetta. Näin ollen hanke on yleiskaavan, strategisen yleiskaavan sekä kunnan rakennusjärjestyksen mukainen. Asuminen tukee myös peltomaiseman avoimena pysymistä.

Omakotitalon ja talousrakennusten rakentaminen ja niiden sijoittelu aiheuttavat vähäisiä maisemallisia, ympäristö- tai muita vaikutuksia eivätkä vaikeuta luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä.

Rakentaminen omakotiasumiseen, kunnan rakennusjärjestyksen mukaisesti, ei voida katsoa olevan tavanomaisesta poikkeavaa tai vaikutuksiltaan merkittävää rakentamista. Aktiivinen asuminen ylläpitää maisemaa. Suunniteltu hanke edesauttaa maiseman pysymistä avoimena, sillä hakijaa suositellaan ja kannustetaan estämään tilan metsittyminen ja pusikoituminen. Tilan alueella olevat vieraslajit tulee poistaa kunnan ympäristöviranomaisten ohjeistuksen mukaisesti. Hakijaa kannustetaan vaalimaan ja säilyttämään avoin maisema.

Suunnittelutarveratkaisu voidaan myöntää seuraavin ehdoin:

- Alueen käytössä tulee huomioida luonnon, kulttuuriympäristön ja maiseman erityispiirteet mm. peltomaiseman avoimena pitäminen.
- Rakennusten on sovellettava ympäristöön sekä maisemaan mm. korkeuden suhteen kaukomaisema huomioiden. Kerrosluku saa olla enintään 1½.
- Erilliset talousrakennukset eivät saa nousta katukuvassa asuinrakennusta merkittävämpään asemaan, vaan suunnittelussa ja sijoittelussa tulee huomioida niiden vähäisempi arvohierarkia päärakennuksen suhteen.
- Rakennusten lopullisen muodon, ulkoasun, värityksen, korkeusaseman ja sijoittumisen tulee noudattaa alueelle tyyppillisiä ominaispiirteitä.
- Jätevesien käsittely kiinteistöllä ratkaistaan lain edellyttämällä tavalla rakennuslupavaiheessa.
- Kasvihuoneen valaistus tulee olla hillitty ja sopeutua maaseutumaiseen kyläympäristöön.
- Vieraslajit tulee hävittää.
- Määräala on liitettävä tilaan [REDACTED].

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 suunnittelutarveluvan lausunnossa esitettyjen perustelujen ja ehtojen mukaisesti. Luvan myöntämiselle on olemassa MRL 137 §:n mukaiset edellytykset.

Valvontamaksu 470 euroa
Naapureiden kuulemiset 350 euroa

Sovelletut lainkohdat:

MRL 137 §
MRL 173-174 §

Päätöksen antopäivä: 27.9.2024
Päätöksen viimeinen voimassaolopäivä: 27.9.2026

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin.
