

Poikkeamislupa 17/2025

Tekninen lautakunta 25.11.2025 § 120

317/10.03.00.01/2025

Hakija:

Hakija on rakennuspaikan omistaja.

Paikka:

Kontiolahden kunnan Jakokosken kylässä sijaitseva kiinteistö
[REDACTED]. Tilan pinta-ala on noin 18 335 m².

Rakennushanke:

Noin 110 k-m²:n suuruisen 1-kerroksisen kesämökin tai omakotitalon, noin 29 k-m²:n suuruisen 1-kerroksisen pihasaunan ja noin 15 k-m²:n suuruisen 1-kerroksisen talousrakennuksen rakentaminen. Tilalle on jo rakennettu noin 9 k-m²:n suuruisen grillikatos, noin 28,7 k-m²:n suuruisen puukatos, noin 60 k-m²:n suuruisen riihi ja noin 32 k-m²:n suuruisen katos.

Kaavallinen tilanne:

Alueella on voimassa Jakokosken osayleiskaava. Kaavassa kiinteistölle kohdistuu seuraavat merkinnät: maa- ja metsätalousvaltainen alue (M), maatalousalue (MT), erillispientalojen alue (AO) ja kylämäinen alue (at). Suunniteltu rakennushanke kohdistuu maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle (M).

M-merkinnän mukaan alue on tarkoitettu pääsääntöisesti maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueella voidaan sallia maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen, haja-asutusluontoinen asuinrakentaminen sekä ulkoilua ja virkistyskäyttöä palveleva rakentaminen. Kyläalueilla asuinrakennuspaikat on merkitty yleiskaavaan kantatilakohtaisesti.

At-merkinnän mukaan rakennuspaikat on määritelty maanomistajakohtaisesti kantatilaselvityksen perusteella.

Kaavaselostuksen mukaan kyläalueilla olevilla M-alueilla ei ole hajarakentamisoikeutta. Rakennusoikeus on määritelty kaavan laadinnan aikana kantatilaselvityksen perusteella. Haettu uusi rakennuspaikka muodostaisi kiinteistölle toisen rakennuspaikan.

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 AKL 38 §:n tai 53 §:n mukaista rakennuskieltoa.

Haetut ratkaisut:

Haetaan poikkeamislupaa uuden rakennuspaikan muodostamiselle vastoin alueella voimassa olevaa osayleiskaavaa. Lisäksi tulevaa päärakennusta ei liitetä viemäriverkkoon.

Hakijan perustelut:

Poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, koska hakemus kohdistuu kylämäiselle ja väljälle asuinalueelle. Kohteessa ei ole

havaittu sellaisia lajeja, jotka vaarantuisivat rakentamisen myötä. Alueella ei ole uhanalaisia eläimiä eikä tavanomainen rakentaminen aiheuta haittaa alueelle. Poikkeaminen ei ole merkittävää rakentamista tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, koska kyseessä on tavanomainen rakentaminen alueelle, jonka naapurustossa on vastavaanlaista rakentamista/rakennuksia.

Naapureiden kuuleminen:

Kunta on suorittanut naapureiden kuulemisen tarvittavassa laajuudessa. Kaksi nauria antoi yhtenäisen vastustavan mielipiteen. Mielipide kokonaisuudessaan on päätöksen oheismateriaalina teknisen lautakunnan kokouksessa. Alla tiivistetty mielipide.

Kahdella naapurilla on yhtenäinen kanta, että poikkeamislupaa ei tulisi myöntää haetulle paikalle. Naapurit ottavat kantaa mm. alueen perinteitä kunnioittavaan kulttuurihistorialliseen taustaan. Naapurit ottavat esille, että hakijakiinteistön naapurikiinteistöllä on kaavan mukainen suojeltu rakennuskohde SR2. He tuovat esille, että suojelun tarkoituksena on pitää päärakennus ja sen laaja, vanha pihapiiri mahdollisimman alkuperäisenä. Suojelupäätöstä ei naapureiden mukaan voitu virallisesti ulottaa hakemuksen kohteena olevalle tilalle. Lisäksi tuodaan esille, että naapuri ei itse saanut rakentaa suojeltuun pihapiiriin saunarakennusta, sillä se ei sopinut kulttuurihistorialliseen ympäristöön. Naapureiden mukaan naapurikiinteistöllä olevan pihapiirin "suojelu" toteutettiin siten, että hakemuksen kohteena olevan tilan uusi kaavan mukainen rakennuspaikka osoitettiin noin 200 metrin etäisyydelle vanhasta pihapiiristä peltoaukeaman toiselle laidalle. Naapurit huomauttavat, että hakijan mielestä lähimpiirissä on samanlaisia rakennuksia kuin mitä hän aikoo rakentaa. Naapurit kertovat, että tämä ei pidä paikkaansa.

He myös huomioivat, että hakemuksessa ei oltu perusteltu hanketta alueen kuulttuuriympäristön näkökulmasta.

Naapurit ottavat kantaa siihen, että hakemuksen mukaista päärakennusta ei liitettäisi viemäriverkostoon, kuten kaava niin määrää. He ottavat esille, että maahan imeyttäminen ei ole sallittua kunnassa uusien asuinrakennusten yhteydessä. Naapurit ottavat myös kantaa asemapiirroksen olemassa oleviin ja puuttuviin rakennuksiin ja päärakennuksen etäisyydestä naapurin rajaan.

Lisäksi naapurit ottavat esille [REDACTED] leveyden ja liittymän [REDACTED].

Hakija on kirjoittanut naapureille vastineen. Vastine kokonaisuudessaan on päätöksen oheismateriaalina teknisen lautakunnan kokouksessa. Alla tiivistetty vastine.

Hakija ottaa kantaa naapurikiinteistön suojeltuun rakennukseen. Hänen mukaansa kaavan laadinnan aikana silloinen maaomistaja ([REDACTED]) ei itse halunnut rakennuspaikan sijaitsevan suojellun rakennuksen läheisyydessä. Hän huomioi, että suojelumerkintä kohdistuu suojeltuun rakennukseen, ei rajanaapureihin. Myöskään hakijakiinteistön rasiustodistuksessa ei ole rasietta. Hakija kommentoi, että lähimpiirillä ei viitata ainoastaan suojellun rakennuksen pihapiiriin, vaan muihinkin ko. alueella oleviin rakennuksiin, jotka eivät vastaa iältään tai rakennustyyliältään suojellun rakennuksen pihapiirin rakennuksia.

Hakija ottaa vastineessaan esille [REDACTED] ja sen liittymän [REDACTED]. Hakija on liittänyt vastineeseen

lohkomistoimituksen pöytäkirjan, jossa on kerrottu, että rajapyykki saattaa jäädä ajoradan alle upoksiin, jos [REDACTED] liittymä oikaistaan ja/tai levitetään lähitulevaisuudessa pohjoiseen yksityistielain 18.2 §:n mukaisesti tai sitä haetaan tietoimituksessa. Hakija kertoo, että hänellä ei ole tietoa, milloin [REDACTED] tiekokous on edellisen kerran pidetty, ja toteaa, että ko. tietä ei hoideta laisinkaan. Lisäksi hakija ottaa esille laissa määritettyyn aikavaateeseen liittyen tiekunnan kokousten pitämiseen.

Vastineessaan hakija ottaa kantaa myös naapureiden kiinteistöihin sekä [REDACTED] hoitamattomuuteen ja näiden vaikutuksesta ympäristön viihtyisyyteen ja paloturvallisuuteen sekä sopivuudesta kulttuurihistorialliseen pihapiiriin.

Hakija on korjannut/täydentänyt asemapiirrosta naapureiden kommenttien mukaisesti. Hakijan vastine ja korjatut/täydennetyt asemapiirroksot lähetettiin naapureille, ja heille annettiin vielä mahdollisuus kommentoida hanketta. Samaiset naapurit antoivat toisen mielipiteen. Mieli-pide kokonaisuudessaan on päätöksen oheismateriaalina teknisen lautakunnan kokouksessa. Alla tiivistetty mieli-pide.

Toisessa mieli-piteessä otetaan edelleen kantaa naapurikiinteistöllä olevaan suojeltuun rakennukseen ja sen pihapiiriin. Naapureiden mukaan suojellun rakennuksen pihapiirin suojelu ulottuisi hakijakiinteistölle; tämä on varmistettu siten, että M-alueelle ei ole annettu rakennusoikeutta. Lisäksi naapurit ottavat esille, että suojeltu rakennus on hyvässä kunnossa, toisin kuin hakija väittää. Naapurit kommentoivat myös, että naapurikiinteistölle on tultu luvatta tutkimaan suojeltua rakennusta.

Lisäksi naapurit ottavat kantaa [REDACTED] ja [REDACTED] liittymään, [REDACTED] kunnossapitoon, hoitokustannuksiin sekä sen käyttöön.

Naapurit täydensivät toista mieli-pidettään, jossa ottavat huomioon kyseiselle kyläalueelle tehdyn kantatilaperiaatteen, jonka mukaan kyläalueelle on maanomistajakohtaisesti osoitettu uudet rakennuspaikat. Poikkeamislupa mahdollistaisi toisen rakennuspaikan muodostamisen hakijakiinteistölle.

Hakija ei antanut vastinetta toiselle mieli-piteelle.

Lausunto:

Hakemus koskee uuden noin 110 k-m²:n suuruisen 1-kerroksisen kesämökin tai omakotitalon, noin 29 k-m²:n suuruisen 1-kerroksisen pihasaunan ja noin 15 k-m²:n suuruisen 1-kerroksisen talousrakennuksen rakentamista kaavan mukaiselle M-alueelle, jolla ei ole hajarakentamisoikeutta. Tilalle on jo rakennettu noin 9 k-m²:n suuruisen grillikatos, noin 28,7 k-m²:n suuruisen puukatos, noin 60 k-m²:n suuruisen riihi ja noin 32 k-m²:n suuruisen katos. Tilan pinta-ala on noin 1,8 ha.

Rakentamislain (RakL) 57 §:n mukaan poikkeaminen ei saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Kyseessä olevalle alueelle on laadittu Jakokosken osayleiskaava ja se on hyväksytty vuonna 2013. Kaavan laadinnan yhteydessä on määritelty kyläalueet ja kyläalueiden uusien rakennuspaikkojen lukumäärä maanomistajakohtaisesti kantatilaperiaatteella. Hakemuksen kohteena olevalle tilalle on kaavassa osoitettu yksi uusi rakennuspaikka tien varrelle. Nyt

hakemuksella haetaan toisen uuden rakennuspaikan muodostamista, ei jo kaavan mukaisen rakennuspaikan siirtämistä. Hakemuksen mukainen suunniteltu uusi rakennuspaikka sijoittuu noin 170 metrin etäisyydelle kaavan mukaisesta rakennuspaikasta.

Jakokosken osayleiskaavassa kyseiselle kyläalueelle on osoitettu 61 uutta rakennuspaikkaa. Näistä ainoastaan yksi on rakennettu kaavan voimaantulon jälkeen. Yhdelle kyläalueen olemassa olevalle rakennuspaikalle on haettu vuonna 2023 poikkeamislupa toisen omakotitalon rakentamiselle, mutta tämä hanke ei toteutunut. Vuonna 2024 tämän kyläalueen olemassa olevalle rakennuspaikalle (kaavamerkintä AO, kaavassa olemassa oleva rakennuspaikka) haettiin suunnittelutarveratkaisua uuden omakotitalon rakentamiselle ja vanhan loma-asunnon purkamiselle. Kyseisen kyläalueen kaavan mukaiselle M-alueelle ei ole haettu poikkeamislupia uuden rakennuspaikan muodostamiselle. Tälle kyläalueelle on rakentunut 12 vuoden aikana ainoastaan yksi kaavan mukainen uusi rakennuspaikka. Tätä voidaan pitää erittäin vähäisenä rakentamisena. Kaavan mitoitus ei ole toteutunut kaavan voimassaolon aikana siinä määrin, että mitoituserusteet vastaisivat nykyistä rakentamispainetta tai kylän kehitystarpeita. Mitoituksen ehdoton noudattaminen ei ole perusteltua. Kaavaselostuksen mukaisesti mitoituserusteet ovat tavoitteellisia ja likimääräisiä.

Mitoituksen toteutumattomuuden vuoksi poikkeamisen myöntäminen ei johda tässä tapauksessa hakijan kannalta erityiseen etuoikeuteen tai muiden maanomistajien epäedulliseen asemaan. Tavoitteellinen rakentamistiheys ei ole täyttynyt. Poikkeamisen ei katsota luovan painetta laajempaan lisärakentamiseen. Lisäksi rakentaminen parantaa alueen käyttöä ja eheyttää kylärakennetta.

Hakemuksen mukaisen uuden rakennuspaikan muodostamista kiinteistölle, jolle on kaavassa osoitettu uusi rakennuspaikka, ei voida katsoa aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Ottaen huomioon alueen lähes olematon rakentuminen, kylämitoituksen ylittäminen tällä alueella ei ole kohtuutonta eikä sen voida katsoa aiheuttavan em. haittoja. Mitoituksen ylittämisessä on huomioitava maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Täysin vastaavissa tapauksissa myös kaikille muillekin olisi myönnettävä luvat asuinrakentamiseen. Poikkeamislupa on kuitenkin aina tapauskohtaista harkintaa ja kunkin rakennuspaikan olosuhteita tarkastellaan erikseen ottaen huomioon poikkeamisen edellytykset.

Poikkeaminen ei saa RakL 57 §:n mukaisesti vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista eikä rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Alueella ei ole sellaisia luonnonsuojelullisia arvoja, jotka haetulla toimenpiteellä vaarantuisivat. Hanke ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Hakemuksen mukaisen rakennuspaikan naapurikiinteistöllä on suojeltu rakennus (SR2). Kaksi naapuria on antanut mielipiteen, että suunniteltu rakennushanke haittaa naapurikiinteistöllä olevaa suojeltua rakennusta ja sen pihapiiriä. Naapureiden mukaan naapurikiinteistöllä on perinteitä kunnioittava kulttuurihistoriallinen tausta ja alueen kulttuurihistoria on alkanut vuonna 1868, eräiden lähteiden mukaan jopa aikaisemmin. Lisäksi naapurit ottavat kantaa, että perinnerakentaminen tarkoittaa sitä, että rakennuksen korjauksessa ei voida missään kohdassa käyttää tehdasvalmisteisia tuotteita, vaan kaikki korjaustyöt on toteutettava perinteisiä tapoja noudattaen. He huomauttavat, että kyseisen suojellun rakennuksen pihapiiriin ei ole saanut rakentaa edes uutta saunaa.

Hakemuksen mukainen rakentaminen on enintään tavanomaista omakotirakentamista, jonka ei voida katsoa haittaavan naapurikiinteistöllä olevan rakennuksen suojeluarvoja. Kyseisen kaavan mukaiset suojeluarvot kohdistuvat ainoastaan naapurikiinteistölle, jolle suojelumerkintä on osoitettu. Voimassa olevan kaavan mukaisesti hakemuksen kohteena olevalla kiinteistöllä ei ole suojeluarvoja eikä alue ole osoitettu kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi alueeksi. Suunniteltu rakentaminen tulee kuitenkin toteuttaa siten, että rakennukset soveltuvat ympäristöön ja maisemaan muodoltaan sekä väritykseltään. Rakentamislupavaiheessa tulee tarkastella päärakennuksen sijainnin vähäistä siirtämistä koillisen suuntaan.

Naapurit ottivat kantaa, että päärakennuksen etäisyys olisi 5 metriä naapurin rajaon, ja että etäisyys riippuisi siitä, onko kyseessä omakotitalo vai loma-asunto.

Voimassa olevan rakentamislain mukaisesti rakennuksen etäisyys naapurin rajaon tulee olla vähintään neljä metriä eikä ole merkitystä, onko kyseessä omakotitalo vai loma-asunto. Hanke täyttää tämän ehdon. Em. asiat huomioon ottaen hanke ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Hankkeesta on pyydetty Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen ja Pohjois-Karjalan alueellisen vastuumuseon lausunto.

Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen mukaan naapurikiinteistön rakennukseen tai rakennusryhmään kohdistuva suojelumerkintä ei vaikuta hakijakiinteistön käyttöön. ELY-keskus kehottaa huomioimaan, että yleiskaavassa rakennusoikeutta ei voi siirtää poikkeamisluvalla, sillä hakemuksen mukaisen rakennuspaikan toteutuessa kyseiselle kiinteistölle muodostuisi kaksi rakennuspaikkaa. Tämän myötä kaavassa tutkittu ja kyläalueelle osoitettu mitoitus ylittyisi.

ELY-keskuksen lausumaan mitoitusasiaan on otettu kantaa aiemmin tässä päätöksessä.

Pohjois-Karjalan alueellisella vastuumuseolla ei ollut hankkeeseen lausuttavaa.

Edelleen RakL 57 §:n mukaan poikkeaminen ei saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Kyseessä on enintään tavanomaista omakotiasumista. Hanke ei ole tavanomaisesta poikkeavaa eikä hankkeen katsota olevan merkittävää rakentamista kyläalueella, jossa on muutakin vakituista asumista. Vaikutuksiltaan merkittävänä rakentamisena pidetään ympäristöstään täysin poikkeavaa rakentamista, kuten kerrostalon rakentamista pientaloalueelle tai suuren varastorakennuksen rakentamista asuinalueelle. Hankkeen toteuttaminen ei aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Kiinteistö ei sijaitse pohjavesialueella. Jätevedet tulee käsitellä voimassa olevien määräysten mukaisesti, jotta siitä ei aiheudu ympäristölle haittaa.

Voimassa olevan osayleiskaavan mukaisesti kylä- ja ranta-alueilla jätevedet tulee johtaa vesihuoltolaitoksen viemäriverkostoon. Myös kaksi naapuria on huomionnut tämän määräyksen. Kuitenkin kaavassa otetaan huomioon, että viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla jätevedet tulee käsitellä ympäristönsuojelulain ja talousvesiasetuksen sekä Kontiolahden kunnan ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti.

Hakemuksen mukainen suunniteltu rakennuspaikka on liitettävissä vesijohtoon. Lähin viemäriputki sijoittuu noin 600 metrin etäisyydelle. Haettu rakennuspaikka ei ole jäteveden toiminta-alueella, joten rakennuspaikan ei tarvitse liittyä kunnan viemäriverkostoon. Jätevedet tulee käsitellä asianmukaisesti kunnan ympäristönsuojelumääräysten, ympäristönsuojelulain ja talousvesiasetuksen mukaisesti. Jätteiden käsittelyssä ja keräyksessä noudatetaan kunnan yleisiä jätehuoltomääräyksiä. Jätteiden ja jätevesien käsittelyssä tulee olla asianmukaisiin selvityksiin perustuva suunnitelma, joka liitetään rakentamislupahakemukseen. Kaavaan sisältyvien aluekohtaisten määräysten lisäksi tulee noudattaa Kontiolahden kunnan yleisiä ympäristönsuojelumääräyksiä.

Koska hakijakiinteistö sijaitsee jäteveden toiminta-alueen ulkopuolella ja jätevedet käsitellään asianmukaisten määräysten ja lainsäädännön mukaisesti, ei hanke aiheuta haittaa RakL 57 §:n mukaisiin poikkeamisen edellytyksiin.

Naapurit huomauttavat, että jätekatos jäisi [REDACTED] ja [REDACTED] risteyksessä ajouran alle. Jätekatos tulee sijoittaa siten, että se ei jää ajouran alle. Muita yksityisteiden tiejärjestelyihin liittyviä asioita voivat tiekunnat käsitellä kokouksissaan.

Poikkeamislupa voidaan myöntää seuraavin ehdoin:

- Rakennusten tulee väritykseltään ja muulta ulkoasultaan sopeuttaa ympäröivään maisemaan.
- Päärakennuksen tarkka sijainti määritellään rakentamislupavaiheessa.
- Jätevesisuunnitelma tulee esittää rakentamislupavaiheessa.

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:

Tekninen lautakunta myöntää haetun poikkeamisluvan lausunnossa esitettyjen perustelujen ja ehtojen mukaisesti. Luvan myöntämiselle on olemassa RakL 57 §:n mukaiset edellytykset.

Valvontamaksu 600 euroa

Naapureiden kuulemiset 210 euroa

Sovelletut lainkohdat:

RakL 57 §

RakL 67 §, 185 §, 187 §

Päätöksen antopäivä: 28.11.2025

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

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin.
