

Poikkeamislupa 3/2026

Tekninen lautakunta 28.04.2026 § 54

132/10.03.00.01/2026

Hakija:

Hakija on rakennuspaikan omistaja.

Paikka:

Kontiolahden kunnan Pohjan kylässä sijaitseva kiinteistö 276-412-50-44. Rakennuspaikan pinta-ala on noin 2400 m².

Rakennushanke:

Noin 97 k-m²:n suuruisen yksikerroksisen omakotitalon ja noin 50 k-m²:n suuruisen yksikerroksisen autokatos/varaston rakentaminen. Rakennustoimenpiteen yhteydessä puretaan noin 73 k-m²:n suuruisen vanha loma-asunto.

Kaavallinen tilanne:

Alueella on voimassa Kontioniemen osayleiskaava. Kaavassa kiinteistö kuuluu asemakaava-alueen ulkopuolella olevalle pientalovaltaiselle asuinalueelle (AP-1). Merkinnän mukaan alue on tarkoitettu pientaloasumiseen. Kullekin alueen rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 2-kerroksisia erillisiä tai kytkettyjä asuinrakennuksia. Rakennusoikeus on enintään 20 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin yhteensä enintään 500 k-m². Etäisyyden keskivedenkorkeuden määrittämistä rantaviivasta tulee olla asuinrakennuksella vähintään 30 metriä ja saunarakennuksella vähintään 15 metriä. Luku merkinnän alapuolella osoittaa alueen rakennuspaikkojen enimmäismäärän. Rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 2000 m². Kyseessä on olemassa oleva rakennuspaikka.

Kiinteistö kuuluu myös tärkeälle tai vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueella (pv). Alueella on kielletty sellaiset toimenpiteet (mm. jätevesien imeyttäminen), joista voi olla ympäristönsuojelulain 2 luvun 17 §:n (pohjaveden pilaamiskielto) vastaisia seurauksia. Lisäksi alueen rakentamista ja muuta maankäyttöä rajoittaa vesilain 3 luku (luvanvaraiset vesitaloushankkeet).

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 omakotitalon sijoittamiselle 20 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Lisäksi uusi autokatos/varasto sijoittuu noin 30 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

Hakijan perustelut:

Rakennuksen etäisyys keskivedenkorkeuden määrittämistä rantaviivasta tulee 20 metriä. Tonttikiinteistö on muodoltaan kapea ja kaavassa määritetty etäisyys 30 metriä keskivedenkorkeuden määrittämistä rantaviivasta ei täyty. Haetaan poikkeusta rakentaa

omakotitalo 20 metriä rantaviivasta. Aiemmin kiinteistölle ko. asiasta saatu poikkeaminen on ehtinyt mennä vanhaksi.

Naapureiden kuuleminen:

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

Lausunto:

Hakemus koskee uuden noin 97 k-m²:n suuruisen yksikerroksisen omakotitalon rakentamista noin 20 metrin etäisyydelle rantaviivasta ja uuden noin 50 k-m²:n suuruisen yksikerroksisen autokatos/varaston rakentamista noin 30 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Rakennustoimenpiteen yhteydessä puretaan noin 73 k-m²:n suuruinen vanha loma-asunto. Kyseessä on noin 2400 m²:n suuruinen kaavan mukainen olemassa oleva rakennuspaikka. Aiemmin ko. kiinteistölle haettu samanlainen poikkeamislupa on ehtinyt mennä vanhaksi 28.4.2025.

Rakentamislain 57 §:n mukaan poikkeaminen ei saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Kaavan mukaan asuinrakennuksen saa sijoittaa vähintään 30 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Hakija hakee rakennuksen sijoittamista 20 metrin etäisyydelle rantaviivasta sekä autokatos/varaston sijoittamista 30 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Uusi omakotitalo sekä autokatos/varasto on sijoitettava niin kauas rantaviivasta kuin on mahdollista eli tässä tapauksessa omakotitalo voidaan sijoittaa 20 metrin etäisyydelle rantaviivasta ja autokatos/varasto 30 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Myös maastollisista syistä johtuen on perusteltua sijoittaa rakennukset niille esitetyille paikoille. Tästä ei aiheudu em. haittoja, sillä kiinteistön kapeuden vuoksi on perusteltua poiketa kaavan mukaisesta etäisyydestä rantaviivaan.

Poikkeaminen ei RakL 57 §:n mukaisesti myöskään saa vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista tai vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Kyseessä olevalla rakennuspaikalla ei ole tiedossa tällaisia arvoja, jotka haetunkaltaisella rakentamisella vaarantuisivat.

Edelleen RakL 57 §:n mukaan poikkeaminen ei saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Hankkeessa ei ylitetä kaavan sallimaa rakennusoikeutta. Uusi päärakennus rakennetaan samaan linjaan kuin purettava loma-asunto, jolloin maisemalliset vaikutukset järveltä päin katsottuna jäävät vähäisiksi. Uudet rakennukset sijoitetaan kiinteistöllä niin kauaksi rantaviivasta kuin se käytännössä tontin vähäisestä syvyydestä ja maastollisista olosuhteista johtuen on mahdollista. Uusi rakennus on liitettävissä alueen vesi- ja viemäriverkostoon. Hanke ei aiheuta em. haittoja.

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 mukaisesti. Luvan myöntämiselle on olemassa RakL 57 §:n mukaiset edellytykset.

Valvontamaksu 650 euroa

Sovelletut lainkohdat:

RakL 57 §

RakL 67 §, 185 §, 187 §

Päätöksen antopäivä: 30.04.2026

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

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin.

Merkintä: Maankäyttöpäällikkö Marja-Liisa Sykkö oli paikalla asian käsittelyn aikana.
