

Poikkeamislupa 4/2026

Tekninen lautakunta 28.04.2026 § 55

133/10.03.00.01/2026

Hakija:

Hakija on rakennuspaikan omistaja.

Paikka:

Kontiolahden kunnan Pohjan kylässä sijaitseva tila **276-412-107-155**. Tilan pinta-ala on noin 20760 m².

Rakennushanke:

Noin 80 k-m²:n suuruisen yksikerroksisen kesämökin rakentaminen. Kiinteistöllä on jo olemassa oleva vanha noin 50 k-m²:n suuruinen yksikerroksinen lato ja noin 21 k-m²:n suuruinen yksikerroksinen sauna. Sauna on tarkoitus siirtää asemapiirroksen mukaiselle paikalle. Vanha lato puretaan. Rakennetulla ladolla ja saunalla ei ole rakennuslupia, joten ne ovat luvattomia.

Kaavallinen tilanne:

Alueella on voimassa Kunnasniemen osayleiskaava. Kaavassa tila sijoittuu maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle (M). Alue on tarkoitettu pääsääntöisesti maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Ranta-alueen ulkopuolella voidaan sallia maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen, haja-asutusluontoinen asuinrakentaminen sekä ulkoilua ja virkistyskäyttöä palveleva rakentaminen.

Kaavan yleisten määräysten mukaisesti rannoille osoitetuille oleville ja uusille rakennuspaikoille voidaan rakennusluvut myöntää suoraan yleiskaavan pohjalta ranta-asemakaava-alueita lukuunottamatta. Ranta-alueen ja -vyöhykkeen rakennusoikeus on tilakohtaisesti osoitettu AO-, AM-, AL-, RA-, P- ja LV-alueille. Yleiskaava on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain 72.1 § ja 72.2 § (rannat) mukaisesti oikeusvaikutteisesti siten, että rakennusluvut näille rakennuspaikoille voidaan myöntää suoraan yleiskaavan pohjalta ilman asema- tai ranta-asemakaavaa. Muilta osin ranta-alueille rakennuspaikkojen muodostaminen ja rakennusten sekä rakennelmien rakentaminen ei ole sallittua.

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 AKL 72 §:n ranta-alueen suunnittelutarpeesta.

Haetaan poikkeamislupaa uuden päärakennuksen rakentamiselle ja saunan sijoittamiselle kaavan mukaiselle M-alueelle, joka sijaitsee ranta-alueella.

Haetaan poikkeamislupaa päärakennuksen sijoittumiselle alle 40 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

Hakijan perustelut:

Perusteluina: Haetaan poikkeamisluvan uusimista, kohteelle on myönnetty poikkeamislupa vuonna 1992 ja jälleen vuonna 1996 samoilla ehdoilla, mutta jätetty toteuttamatta. Kiinteistöllä on rantaviivaa yli 400 metriä, kiinteistöllä on 1960-luvulla rakennettu sauna ja vuonna 1995 rakennettu lato, joiden lupia ei löydy enää rakennusvalvonnasta. Rakennusvalvonnan näkemys olisi purkaa vuosikymmenet paikoillaan olleet kohteet.

Rakentaminen on samankaltaista muiden rannalla olevien mökkien kanssa ja se ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, kuten ei 1996 vuonnakaan. Kohde tulisi nykyisten RA-tonttien jatkoksi, josta jäisi vielä yli 350 metriä seuraavaan naapurikiinteistöön. Kiinteistölle voisi lohkoa n. 5000 m² määräalan tai osoittaa määräalan paikka ilman lohkomista.

Ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Alueella ei ole luonnonsuojelualueita eikä alueella ole tiedossa tällaisia arvoja, jotka haetunkaltaisella toimenpiteellä vaarantuisivat. Maisemahaitat ovat vähäiset, maisemallisesti rakentaminen ei poikkea jo rakennetusta ympäristöstä.

Ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Kiinteistölle on valmis kuorma-autolla ajettava tieyhteys, sähköpylväs tontin rajalla, kunnallinen vesi- ja viemäriiittyä 700 m päässä. Maasto on samanlaista viereisten RA-tonttien kanssa, kivikkoista loivasti jyrkkenevää aluetta. Kiinteistöllä suoritettu hakkuu 6 vuotta sitten, joten merkittävää puuston kaatamista ei ole tiedossa. Rakennettavat kohteet ovat pienehköjä, joten rakentamisesta aiheutuva meluhaitta on lyhytkestoista. Kyseisen tien varressa ei ole vakituista asutusta.

Vetoamme maanomistajien tasapuolista kohtelua. Myönnetyn poikkeamisluvan jälkeen ei ole tullut uusia rakennuksia, joten rakennus mahtuu vieläkin sinne. Höytiäisen eteläpään rannoille on vuonna 2020 kaavoitettu 7 kpl RA-tonttia pienemmälle alueelle, jossa jo ennestään kymmenkunta AO- ja RA-tonttia vieressä.

Lisäksi tapaus: Vuonna 2020 hyväksytty kaksi uutta määräalaa vaikka vuonna 2010 oltiin todettu kantatilan käyttäneen hajarakentamisoikeutensa. Tapaus selviää liitteestä Tekninen lautakunta 24.06.2025 § 69, 197/10.03.00.13/2025, erillinen sijoittamislupa 12/2025.

Naapureiden kuuleminen:

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

Lausunto:

Hakemus koskee noin 80 k-m²:n suuruisen yksikerroksisen kesämökin rakentamista. Kiinteistöllä on jo olemassa oleva vanha noin 50 k-m²:n suuruinen yksikerroksinen lato ja noin 21 k-m²:n suuruinen yksikerroksinen sauna. Sauna on tarkoitus siirtää asemapiirroksen mukaiselle paikalle. Vanha lato puretaan. Rakennetulla ladolla ja saunalla ei ole rakennuslupia. Kyseessä on ranta-alueella sijaitseva noin 20760 m²:n suuruinen tila, joka on osoitettu osayleiskaavassa M-alueeksi.

Hakijakiinteistölle on vuonna 1992 ja 1996 haettu lupaa uuden rakennuspaikan muodostamiseksi, mutta nämä luvat ehtivät vanhentua ennen kuin niitä hyödynnettiin.

Vuonna 1998 haettiin poikkeamislupaa venevajan sijoittamiselle noin 137 metrin etäisyydelle sekä saunan sijoittamiselle noin 200 metrin etäisyydelle kiinteistön [276-412-107-116](#) rajasta. Hakemuksessa kyseessä oli mm. olemassa olevan saunarakennuksen kunnostamisesta sekä käyttää hakemuksen mukaista määrää alaa saunarakennuksen ja venevajan rakennuspaikkana. Pohjois-Karjalan ympäristökeskus ei tuolloin myöntänyt poikkeamislupaa (24.11.1998, dnro 0798L0312-214). Silloinen hakija valitti päätöksestä ympäristöministeriöön, joka hylkäsi valituksen (06.07.2000, päätösno 482/5521/98). Asia eteni edelleen korkeimman hallinto-oikeuden käsiteltäväksi, ja myös siellä valitus hylättiin (29.03.2001, taltionno 639, dnro 2351/1/00). Tästä huolimatta saunarakennusta ei ole purettu tai siirretty, ja venevaja on rakennettu vuoden 1998 asemapiirroksen mukaisesti haetulle tilalle. Rakennuksille ei ole myönnetty lupaa, ja ne ovat siten luvattomia.

Nyt poikkeamislupaa haetaan samansisältöisenä kuin vuoden 1996 poikkeamislupa eli lupaa haetaan päärakennuksen ja saunan sijoittamiselle ranta-alueelle, jolle ei ole osoitettu kaavassa rakennuspaikkaa eikä rakennusoikeutta. Tarkoituksena on purkaa olemassa oleva luvaton lato sekä siirtää vanha luvaton sauna nyt haettavan asemapiirroksen mukaisesti noin 12 metrin etäisyydelle kiinteistön [276-412-107-116](#) rajasta. Hakijat omistavat myös kyseisen kiinteistön, joka on osayleiskaavassa osoitettu RA-alueeksi.

Hakemuksen mukainen rakentaminen sijoittuu ranta-alueelle, joka on osayleiskaavassa osoitettu M-alueeksi. Hanke edellyttää myönteistä poikkeamispäätöstä AKL 72 §:n mukaisen kaavan laatimisveloitteesta ennen kuin lupa rakentamiseen voidaan myöntää. Alueelle on laadittu vuonna 2012 Kunnasniemen osayleiskaava. Yleiskaava-alueelle lupaa rakennusten rakentamiseen ei saa myöntää siten, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista (AKL 43.1 §).

Alueidenkäyttölain 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. paikalla ei ole voimassa asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jota voitaisiin käyttää rakentamisluvan myöntämisen perusteena. Alueella on voimassa vuonna 2012 hyväksytty Kunnasniemen osayleiskaava, jossa on määrätty kaavan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena AO-, AM-, AL-, RA-, P- ja LV-alueille. Kaava on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain 72.1 § ja 72.2 § (rannat) mukaisesti oikeusvaikutteisesti siten, että rakennusluvut näille rakennuspaikoille voidaan myöntää suoraan yleiskaavan pohjalta ilman asema- tai ranta- asemakaavaa. Muilta osin ranta-alueille rakennuspaikkojen muodostaminen ja rakennusten sekä rakennelmien rakentaminen ei ole sallittua.

Poikkeamisen edellytyksiä harkittaessa on otettava huomioon, ettei poikkeamisluvalla toteuteta hanketta, joka estää lain vaatimuksen täyttävän kaavan laatimisen alueelle.

Rakentamislain (RakL) 57 §:n mukaan poikkeaminen ei saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hakijakiinteistön alueella ei ole voimassa tällaista kaavaa, jota voitaisiin käyttää rakentamisluvan myöntämisen

perusteena (AKL 72 §). Asemapiirroksen mukaisesti uusi loma-asunto ja siirrettävä sauna sijoittuisi noin 5000 m²:n suuruiselle määrälle. Lisäksi uusi päärakennus sijoittuisi alle 40 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Koska kaava ei ohjaa ranta-alueelle sijoitettavaa M-alueen rakentamista, tarkastellaan tässä tapauksessa myös Joensuun seudun yleiskaavaa 2020 ja kunnan rakennusjärjestystä, jossa määrätään rakennusten etäisyyksistä rantaviivaan.

Hakemuksen perusteella muodostuisi uusi rantaa varaava rakennuspaikka. Kunnasniemen osayleiskaava ei mahdollista uuden rantaa varaavan rakennuspaikan muodostamista kyseiselle alueelle. Myöskään sauna ei voida siirtää asemapiirroksessa esitetylle paikalle, sillä asemapiirroksen mukaisesti on ilmiselvää, että tarkoituksena on muodostaa uusi rantaa varaava rakennuspaikka. Hakemuksen mukainen hanke edellyttäisi rakennusoikeutta, jota osayleiskaavassa ei ole tälle alueelle osoitettu. Hakijalle on ehdotettu, että olemassa oleva sauna siirretään olemassa olevan loma-asunnon pihapiiriin. Hakemuksen mukainen rakentaminen maa- ja metsätalousvaltaiselle ranta-alueelle heikentää yleiskaavan ohjausvaikutusta ja vaarantaisi ranta-alueiden maanomistajien tasapuolista kohtelua.

Poikkeaminen olisi myös vastoin rantarakentamisen mitoituspäätöksiä, joiden tavoitteena on rantarakentamisen suunnitelmallinen ohjaus, rantavyöhykkeiden säilyminen pääosin rakentamattomina sekä maanomistajien yhdenvertainen kohtelu. Rakennusoikeuden myöntäminen poikkeamisen menettelyllä alueelle, jolle kaavassa ei ole osoitettu rantarakennusoikeutta, johtaisi mitoituspäätösten ohittamiseen ja voisi synnyttää epätasapuolisen tilanteen suhteessa muihin ranta-alueen maanomistajiin. Alueen rantamitoitus on tehty osayleiskaavan laadinnan aikana. Jos hakijalle myönnettäisiin lupa, myös muille maanomistajille tulisi myöntää luvat vastaavanlaisessa tapauksessa. Kaavan mukainen käyttötarkoitus ei myöskään toteudu, sillä uusi kesämökki ja saunan sijoittaminen ei ole maa- ja metsätaloutta palvelevaa rakentamista. Hankkeesta muodostuisi kokonaan uusi rantaa varaava rakennuspaikka. Tämä on kaavamääräyksissä erikseen kielletty. Koska hakemuksen mukainen rakentaminen aiheuttaa haittaa Kunnasniemen osayleiskaavan toteutumiselle, ei edellytyksiä poikkeamisluvan myöntämiselle ole.

Hakija vetoaa teknisen lautakunnan vuonna 2020 myöntämiin kahteen suunnittelutarveratkaisuun, joissa myönnettiin kaksi uutta rakennuspaikkaa haja-asutusalueelle, vaikka kantatila oli jo käyttänyt rakennusoikeutensa. Kyseessä on kuivan maan paikka, eikä täten verrattavissa hakemuksen mukaiseen hankkeeseen, jossa haetaan uutta rantarakennuspaikkaa. Rantavyöhykkeellä rakentamista ohjataan muita alueita tiukemmin, ja poikkeaminen rantarakentamisen mitoituspäätöksistä edellyttäisi erityisiä maankäytöllisiä perusteita tai kaavallista ratkaisua.

Kantatilaselvityksessä tarkastellaan nimenomaisesti rantarakennusoikeuden määräytymistä emätilan muunnetun rantaviivan perusteella. Rantarakennuspaikat ovat sidottuja rantaviivan pituuteen ja niihin sovelletaan rantarakentamisen mitoituspäätöksiä, joiden tarkoituksena on rantojen rakentamisen ohjaaminen, rantojen säilyminen pääosin rakentamattomina sekä maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Näin ollen kuivan maan rakennuspaikkojen myöntäminen ja nyt haettu rantarakennuspaikka eivät ole keskenään vertailukelpoisia tilanteita, eikä kuivan maan rakentamista koskevista päätöksistä voida johtaa oikeutta uuden rantarakennuspaikan osoittamiseen vastoin kantatilaselvityksen tulosta.

Koska poikkeaminen ei täytä rakentamislain 57 §:n 2 momentin 1 kohdan edellytyksiä, ei ole tarpeen arvioida poikkeamista rantaviivan etäisyysvaatimuksesta eikä muita rakentamislain 57 §:ssä säädettyjä poikkeamisen edellytyksiä.

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 ei myönnä poikkeamislupaa lausunnossa esitettyjen perustelujen mukaisesti. Luvan myöntämiselle ei ole olemassa RakL 57 §:n mukaisia edellytyksiä.

Valvontamaksu 430 euroa

Sovelletut lainkohdat:

AKL 72 §

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:

Päätettyään asiasta käydyn keskustelun lautakunnan puheenjohtaja totesi, että Marko Kaartinen oli tehnyt pohjaehdotuksesta poikkeavan vastaehdotuksen, jossa ehdotettiin poikkeamisluvan myöntämistä. Marko Kaartisen vastaehdotusta ei kannatettu, joten se raukesi kannattamattomana.

Teknisen johtajan ehdotus hyväksyttiin.
