

Poikkeamislupa 5/2026

Tekninen lautakunta 28.04.2026 § 56

152/10.03.00.01/2026

Hakija:

Hakija on rakennuspaikan omistaja.

Paikka:

Kontiolahden kunnan Lehmon kylässä sijaitseva tila **276-404-104-1**. Rakennuspaikan pinta-ala on noin 6239 m².

Rakennushanke:

Noin 261 k-m²:n suuruisen 1-kerroksisen omakotitalon rakentaminen.

Kaavallinen tilanne:

Alueella on voimassa Pielisjoen rantaosayleiskaava Kupluskylä-Kuurna. Kaavassa tila sijoittuu erillispientalojen alueelle (AO). AO-merkinnän mukaan alueelle saa sijoittaa enintään 2-kerroksisia asuinrakennuksia. Kullekin tontille saa rakentaa yhden asunnon talousrakennuksineen, joiden yhteenlaskettu kerrosala on 350 m². Uuden rakennuspaikan vähimmäiskoko on 5000 m². Asuinrakennuksen etäisyyden keskiveden korkeuden määrittämästä rantaviivasta tulee olla vähintään 50 metriä ja enintään 25 k-m²:n suuruisen rantasaunan vähintään 15 metriä rannasta. Viemäriverkoston piirissä olevilla yli 1 ha:n tonteilla sallitaan myös paritalot.

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 sijoittaa asuinrakennus alle 50 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

Hakijan perustelut:

Eriyisenä syynä poikkeamiselle on rakennuspaikan tarkoituksenmukainen käyttö. Rakennuspaikka on loivasti rantaan viettävää rinnemaastoa ja rakennuksen sijoittaminen 40 metrin etäisyydelle rantaviivasta mahdollistaa rakennuksen luontevan sovittamisen maastoon ilman merkittäviä maastonmuokkauksia.

Suunniteltu sijainti tukee toimivia pihajärjestelyjä ja kulkuyhteyksiä sekä mahdollistaa rakennuksen sijoittamisen maaston korkeussuhteet huomioiden tarkoituksenmukaiselle tasolle. Rakennuksen siirtäminen kauemmas rannasta johtaisi maaston kannalta epäedullisempaan ratkaisuun ja lisäisi maanrakennustarvetta.

Lisäksi ratkaisu on yhdenmukainen lähialueen toteutuneen rakentamisen kanssa, jossa asuinrakennuksia on sijoitettu vastaavalle etäisyydelle rannasta. Poikkeaminen tukee siten, alueen yhtenäistä rakennetta ja ympäristökuvaa eikä muuta alueen luonnetta.

Rakentamislain 57 §:n perustelut:

1) Poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Rakennus sijoittuu olemassa olevalle rakennuspaikalle ja sopeutuu alueen vakiintuneeseen rakentamiseen. Lähialueella on jo rakennuksia sijoitettuna vastaavalle etäisyydelle rannasta, joten hanke ei muuta alueen maankäyttöä tai kaavan toteutusta.

2) Poikkeaminen ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista. Rakentaminen tapahtuu olemassa olevalla tontilla eikä edellytä merkittäviä muutoksia ranta-alueen luonnonympäristöön. Rakennuksen sijoittaminen 40 metrin päähän rannasta ei heikennä luonnon monimuotoisuutta tai suojeltavia alueita.

3) Poikkeaminen ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Hanke ei kohdistu suojeltuihin rakennuksiin tai kulttuuriympäristöihin. Rakennuksen mittakaava ja sijoittelu sopeutetaan alueen olemassa olevaan rakennuskantaan, jolloin rakennetun ympäristön arvot säilyvät.

4) Poikkeaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Poikkeama on vähäinen (10 metriä) eikä häiritse naapurustoa, liikenneyhteyksiä tai ranta-alueen käyttöä. Rakennus sijoittuu maastoon luonnollisesti ja sopeutuu ympäristöön.

Naapureiden kuuleminen:

Hakija on suorittanut naapureiden kuulemisen tarvittavassa laajuudessa. Yksi naapurikiinteistö vastustaa hanketta. Naapurin mukaan kaavakartalla naapurikiinteistön lähin rakennuksen paikka on n. 70 metrin etäisyydellä tilan rajasta. Suunniteltu uusi asuinrakennus tulee lähimmillään n. 13 metrin etäisyydelle tilan rajasta. Naapuri ottaa esille, että kaavan mukaisen rakennuspaikan siirto n. 50 metriä etelämmäksi on merkittävä ja toisi uuden rakennuksen merkittävästi lähemmäksi tilan rajaa kuin kaavaa laadittaessa on ajateltu. Myöskään maasto-olosuhteet eivät edellytä suunnittelun kaltaista sijoitusta. Voimassa olevassa rantayleiskaavassa ei hakijatilan kohdalle ole osoitettu rakennuksen paikkaa. Naapuri nostaa esille, että heille on jäänyt epäselväksi, mistä em. tilan rakentamisoikeus on johdettu. He pohtivat, onko hakijatilaa lohkottaessa selvitetty sen rakennusoikeus.

Hakija on antanut naapurille vastineen. Vastineen mukaan kunnassa on tarkasteltu mahdollisuus toteuttaa rakentaminen suunnitelmien mukaisesti. Rakennuksen sijoittelun osalta kaava mahdollistaa jouston ohjeellisesta rakennuspaikasta, mikäli maasto-olosuhteet tai rakentamisen tarkoituksenmukainen toteutus sitä edellyttävät. Suunniteltu sijainti perustuu nimenomaan näihin tekijöihin. Kiinteistön maasto on hakijan mukaan rakentamiseen hyvin soveltuva. Lisäksi hakija ottaa vastineessan esille, että suunniteltu rakennuksen sijainti on kaavan ja rakentamismääräysten mukainen ja sijoittelu olisi mahdollista toteuttaa myös lähemmäksi rajaa kuin nyt suunniteltu ratkaisu. Hakija nostaa esille, että rajalle olisi mahdollista toteuttaa istutettava pensasaita tai muu vastaava näkösuoja.

Naapuri on täydentänyt mielipidettään. Naapurin mielestä kyse ei ole rakennuspaikan siirrosta, vaan siitä, että rantaan syntyy uusi rantarakennuspaikka. Naapuri ottaa esille, että rantaosayleiskaavaan jää rakennuspaikka kantatilan alueelle ja on aivan mahdollista hakea kyseiselle rakennuspaikalle omakotitalon rakennuslupaa, kun muistijälki unohtuu. Naapuri nostaa esille kysymyksen, onko kantatilaa tarkoitus lohkoa enemmänkin rakennuspaikkoina. Naapuri huomioi, että

hakijakiinteistö olisi voitu lohkoa isommaksi siten, että kantatilan vanha aitta ja sauna olisivat jääneet lohkottavan kiinteistön sisälle. Tällöin naapurin mielestäni ei olisi syntynyt uutta rakennuspaikkaa. Naapuri korostaa, että uudisrakennus olisi voitu sijoittaa kaavassa merkityn olevan lomarakennus-kaavamerkinnän kohdalle. Lopuksi naapuri ottaa esille, että kantatilan rakennuspaikan rakennuksien käyttö on jatkunut omistajalla entisellään, koska kantatilan rakennukset ovat käyttökelpoisia.

Naapureiden mielipiteet kokonaisuudessaan ovat nähtävissä teknisen lautakunnan kokouksessa.

Lausunto:

Hakemus koskee uuden noin 261 k-m²:n suuruisen yksikerroksisen asuinrakennuksen rakentamista noin 40 metrin etäisyydelle rantaviivasta noin 6239 m²:n suuruiselle tilalle. Voimassa olevan rantaosayleiskaavan mukaisesti rakennuksen etäisyyden tulee olla vähintään 50 metriä rantaviivasta.

Rakentamislain 57 §:n mukaan poikkeaminen ei saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Kaavan mukaan asuinrakennuksen saa sijoittaa vähintään 50 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Hakija hakee rakennuksen sijoittamista 40 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Hanke ei aiheuta em. haittoja. Kaava-alueella myös muillekin on myönnetty poikkeamia etäisyydestä rantaviivaan. Kunnan rakennusjärjestyksessä on määrätty, että asuinrakennus voidaan rakentaa vähintään 40 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Voimassa oleva kaava on hyväksytty vuonna 2004. Rakennusjärjestys edustaa ajantasaisempaa sääntelyä rakentamisen suhteen. Tässä tapauksessa rakennuksen sijoittaminen 40 metrin etäisyydelle vastaa voimassa olevan rakennusjärjestyksen määräyksiä ja täyttää rantaan rajoittuvan rakentamisen keskeiset vaatimukset. Tulevaa kaavoitusta ei vaikeuteta. Rakennus sijoittuu selvästi irti rantaviivasta, säilyttää rantapuuston ja turvaa rannan vapaan luonteen. Tällöin rantarakentamisen ohjauksen keskeiset tavoitteet, kuten esimerkiksi maiseman suojelu, vesialueen ja rannan välinen viheryhteys sekä luonnonarvojen säilyminen, toteutuvat. Rakennus sijoittuu maastollisesti suojaisaan kohtaan olemassa olevan puuston taakse. Rakennus ei näy merkittävästi vesialueelle tai vastarannalle. Maisemavaikutukset jäävät vähäisiksi eikä rantamaiseman avoimuus tai luonnonnäköala vaarannu. Maastolliset olosuhteet huomioon ottaen poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

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

Edelleen RakL 57 §:n mukaan poikkeaminen ei saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Hanke on tavanomaista omakotirakentamista, eikä vaikutuksiltaan merkittävää. Kaavan mukaista rakennusoikeutta ei ylitetä. Uusi asuinrakennus liitetään vesi- ja viemäriverkostoon. Hanke ei aiheuta em. haittoja.

Yksi naapurikiinteistö vastustaa hanketta. Hakijakiinteistölle on suoritettu lohkomistoimitus 29.9.2020, jossa myös vastustava naapuri on ollut läsnä. Lohkomistoimituksen pöytäkirjasta ilmenee, että

määräalan luovutuskirjassa on todettu seuraavaa: "Kaavassa Rantapalsta-kiinteistölle osoitettu rakennuspaikka siirtyy kaupan myötä ostajille." Rakennuspaikan muodostuminen hakijakiinteistölle on siten ollut esillä ja osapuolten tiedossa jo lohkomistoimitusta tehtäessä.

Todettakoon, että hakijakiinteistölle ei muodostu ylimääräistä rakennuspaikkaa kaavan vastaisesti. Kantatilalle 276-404-104-0 on osayleiskaavassa osoitettu yksi olemassa oleva rakennuspaikka. Rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan kyseisellä rakennuspaikalla ei tällä hetkellä sijaitse loma-asuntoa, vaan kaksi talousrakennusta (aitta ja sauna). Kantatilan pohjoispuolella sijaitsevalle tilalle 276-404-105-4 on puolestaan osoitettu yksi olemassa oleva rakennuspaikka, jolla on loma-asunto sekä talousrakennuksia. Kantatilalla sijaitsevat talousrakennukset voidaan tulkita kuuluviksi tilan 276-404-105-4 rakennuspaikan pihapiiriin. Kantatilalle on luvitettu ainoastaan aitta ja sauna, ei päärakennusta. Näin ollen alueella olevista kahdesta kaavan mukaisesta rakennuspaikasta vain toinen on tosiasiaa rakennettu.

Voimassa olevassa rantaosayleiskaavassa on merkitty kaavoitusvaiheessa kiinteistöllä jo olevat rakennukset. Kaavamerkinnän ympyrän väri osoittaa päärakennuksen silloinen käyttötarkoituksen. Kaavamerkintä AO osoittaa alueen kaavan mukaisen käyttötarkoituksen, ja luku sen perässä, kuinka monta rakennuspaikkaa alueelle voidaan osoittaa. Rakennusten tarkkaa sijaintia kaava ei määrittele. Rantaan tukeutuvien rakennuspaikkojen lukumäärät tulevat kantatilaselvityksen perusteella. Lisäksi kaavaselostuksen mukaan tonttien välirajat jäävät harkittavaksi rakennuslupavaiheessa, vain kortteleittain osoitettu rakennuspaikkojen enimmäismäärä on sitova.

Lohkomistoimituksen jälkeen kantatila 276-404-104-0 ja tila 276-404-105-4 on yhdistetty, jolloin muodostui nykyinen tila 276-404-105-5. Tälle tilalle jäi yksi osayleiskaavan mukainen olemassa oleva rakennuspaikka. Tämän vuoksi kantatilan 276-404-104-0 kaavassa osoitettu rakennuspaikka on ollut lohkomisen yhteydessä tarkoituksenmukaista kohdentaa hakijakiinteistölle. Rakennuspaikkojen kokonaismäärä ei ole lisääntynyt.

Osayleiskaavassa rakennuspaikat perustuvat emätilatarkasteluun, eikä rakennuspaikkojen määrää voida lisätä myöhemmän lohkomisen perusteella. Hakijakiinteistö on ollut osa suurempaa tilakokonaisuutta, jolle kaavassa on osoitettu yksi olemassa oleva rakennuspaikka. Lohkomisella ei ole syntynyt uutta rakennuspaikkaa, vaan kaavassa osoitettu rakennuspaikka voidaan hyödyntää hakemuksen mukaisella tilalla.

Osayleiskaava on luonteeltaan yleispiirteinen, eikä rakennuspaikkojen sijaintia ole esitetty täsmällisesti kiinteistörajoihin sidottuna. Vaikka rakennuspaikkamerkintä sijoittuu kaavakartalla lohkotun kiinteistön pohjoispuolelle, ei rantarakennuspaikkojen lukumäärä lisäännä. Näin ollen tilalle ei muodostu kaavan vastaisesti uutta rakennuspaikkaa, vaan kaavassa osoitettu rakennuspaikka säilyy määrällisesti yhtenä ja emätilaperiaatteeseen perustuvana.

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 poikkeamisluvan lausunnossa esitettyjen perustelujen ja ehtojen 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.

Teknisen johtajan muutettu ehdotus:

Tekninen lautakunta palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi.

Päätös:

Muutettu ehdotus hyväksyttiin.
