Poikkeamislupa 8/2026

Tekninen lautakunta 29.09.2026 § 104
268/10.03.00.01/2026

Hakija:
Hakija on rakennuspaikan omistaja.

Paikka:
Kontiolahden kunnan Pohjan kylässä sijaitseva kiinteistö [redacted]. Rakennuspaikan pinta-ala on noin 2850 m².

Rakennushanke:
Noin 84 k-m²:n suuruisen 1-kerroksisen lomarakennuksen käyttötarkoituksen muutos pysyvään asumiseen. Lisäksi päärakennusta on tarkoitus laajentaa yhteensä 13 k-m²:lla (katettu terassi, tekninen tila ja eteistilan laajennus).

Kaavallinen tilanne:
Alueella on voimassa Kunnaslampi-Ramupalsta rantakaava. Kaavassa rakennuspaikka sijoittuu loma-asuntoalueelle (RH). Merkinnän mukaan kullekin rakennuspaikalle saadaan rakentaa yksi yhden perheen yksikerroksinen loma-asunto, jonka kerrosala on enintään 120 m² sekä sen yhteyteen tai erikseen enintään 30 m² suuruinen sauna- ja talousrakennus.

Kaavan mukaisesti mitään jätevesiä ei saa laskea puhdistamattomana järveen. Vesikäymälöiden rakentaminen on kielletty. Kuivakäymälät on varustettava vettäläpäisemättömällä säiliöllä, joka on tyhjennettävä riittävän usein. Sauna- ja talousvedet on imeytettävä maahan vähintään 20 m päässä rantaviivasta. Lahoavat jätteet on kompostoitava siten, että ne hajoavat hajua tai muuta haittaa aiheuttamatta. Rakennusta tai kevyttä rakennelmaa, laituria lukuun ottamatta ei saa sijoittaa kahtakymmentä metriä lähemmäs rantaviivaa.

Vuonna 2012 alueelle on laadittu Kunnasniemen osayleiskaava. Osayleiskaavassa kiinteistö kuuluu alueelle, jolle laadittu rantakaava voidaan maanomistajien toimesta halutessa kumota. Tällöin alueen maankäyttöä ja rakennuslupamenettelyä ohjaa yleiskaavakartalla esitetty ratkaisu. Niin kauan kuin alueella on voimassa ranta-asemakaava, noudatetaan alueen maankäytössä ja rakentamisessa ranta-asemakaavan aluevarauksia ja kaavamääräyksiä.

Osayleiskaavassa rakennuspaikka sijoittuu erillispientalojen alueelle (AO). Merkinnän mukaan kullekin yleiskaavassa osoitetulle rakennuspaikalle saa sijoittaa yhden enintään kaksikerroksisen asuinrakennuksen ja tarvittavia varasto-, huolto- tms. rakennuksia. Rakennusoikeus on pinta-alaltaan 5000 m² tai suuremmilla rakennuspaikoilla 500 k-m², alle 5000 m² rakennuspaikoilla 10 % rakennuspaikan pinta-alasta. Etäisyyden rantaviivasta tulee olla yli 100 k-m² päärakennuksella vähintään 40 m, enintään 100 k-m² päärakennuksella vähintään 25 m ja enintään 30 k-m² suuruisella saunalla vähintään 15 m. Kaavassa osoitettujen uusien asuinrakennuspaikkojen ja vanhojen loma-asuntojen ympärivuotiseksi asunnoksi muuttamisen edellytyksenä on ko. kiinteistöjen liittyminen vesijohto- ja viemäriverkostoihin.

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 olemassa olevan loma-asunnon käyttötarkoituksen muutokselle ympärivuotiseksi asuintaloksi.

Haetaan poikkeamislupaa umpinaisen katetun terassin sijoittumisesta alle 20 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

Haetaan poikkeamislupaa vesikäymälän rakentamiselle.

Hakijan perustelut:
Kiinteistö kuuluu Kunnaslampi-Ramupalsta rantakaavan mukaiselle lomarakennusalueelle (RH), haetaan kaavasta poikkeamista vapaa-ajan asunnon muuttamiseksi vakituiseen asuinkäyttöön (omakotitalo) Perusteena poikkeamiselle on mahdollistaa kiinteistön käyttö vakituisessa asuinkäytössä.

Rakentamislain 57 §:n mukaiset edellytykset poikkeamiselle: ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, koska hanke ei estä ympäröivien tonttien käyttöä eikä vaikuta ranta-asemakaavan toteutumiseen. Hanke ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden toteutumista, koska rakennuspaikka on kaavassa osoitettu rakentamiskäyttöön, eikä alueelle ole esitetty erityisiä luonnonsuojelun tavoitteita. Rakennukset ovat olleet jo vuosikymmeniä vastaavassa ulkoasussaan, jolloin myöskään ranta-alueen yleisilme ei muutu rakentamisen vuoksi. Hanke ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelun tavoitteita, koska kiinteistöllä tai lähiympäristössä ei ole historiallisia tai suojeltuja rakennuksia. Hanke ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen, alueella on olemassa vastaavaa rakennuskantaa ja on jo olemassa kunnallinen vesi- ja viemäriverkosto sekä rakennettu tiestö, jolloin näiden rakentamisesta ei aiheudu kunnalle kustannuksia.

Terassi on ollut päärakennuksessa aiemminkin, lasitettu ja kahdella ovella, mutta rossipohjaisena. Tarkoitus on muuttaa maanvaraiseksi laataksi ja rakenteita vahvistaen. Terassia on samalla hieman pienennetty. Alueelle on jo olemassa kunnallinen vesi- ja viemäriverkosto, eli siihen vain liitettäisiin toinen wc-istuin ja saunan lattiakaivo.

Naapureiden kuuleminen:
Hakija ja kunta on suorittanut naapureiden kuulemisen tarvittavassa laajuudessa. Naapureilla ei ollut huomautettavaa.

Lausunto:
Kyseessä on noin 2850 m²:n suuruinen olemassa oleva lomarakennuspaikka. Alueella on voimassa Kunnaslampi-Ramupalsta rantakaava. Kaavamääräyksen mukaan lomarakennuspaikalle saa rakentaa yhden perheen yksikerroksisen loma-asunnon, jonka kerrosala on enintään 120 m². Alueelle on laadittu vuonna 2012 Kunnasniemen osayleiskaava, jossa kiinteistö kuuluu alueelle, jolle laadittu ranta-asemakaava voidaan halutessa kumota. Kunnasniemen osayleiskaavassa kiinteistö sijoittuu erillispientalojen alueelle (AO). Tarkoituksena on muuttaa olemassa olevan loma-asunnon

käyttötarkoitus pysyvään asumiseen, toteuttaa katettu terassi ja vesikäymälä sekä laajentaa päärakennusta vähäisesti.

Rakentamislain (RakL) 57 §:n mukaisesti poikkeaminen ei saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Voimassa olevassa rantakaavassa rakennuspaikka kuuluu loma-asuntoalueelle (RH). Kontiolahden kunnan vuonna 2019 hyväksytyssä strategisessa yleiskaavassa on osoitettu kehitettävät ranta-alueet, joilla loma-asuntojen käyttötarkoituksen muuttaminen vakituiseen asumiseen voidaan sallia kunnallistekniikan ja palveluiden läheisyyden perusteella. Hakemuksen kohteena oleva kiinteistö sijaitsee tällaisella kehitettävällä ranta-alueella. Rakennuspaikka tukeutuu Onttolan, Lehmon ja Joensuun palveluihin, ja sille on olemassa tieyhteys. Kiinteistö on lisäksi liitettävissä vesi- ja viemäriverkostoon. Myös Kunnasniemen osayleiskaavassa kyseisen ranta-alueen rakennuspaikat on osoitettu vakituiseen asumiseen, mikä osaltaan puoltaa käyttötarkoituksen muuttamista ympärivuotiseen asumiseen.

Katettu terassi voidaan toteuttaa 15 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Rakennelma sijoittuu ohjeellisen rakennusalan sisäpuolelle ja liittyy välittömästi olemassa olevaan päärakennukseen. Terassi ei lisää rakennuspaikan rakennusoikeuden käyttöä merkittävästi, ja sen vaikutukset ympäristöön sekä maisemaan ovat vähäiset. Rakentaminen sopeutuu olemassa olevaan rakennuskantaan ja rakennettuun ympäristöön eikä aiheuta maisemallista haittaa.

Kiinteistö liitetään vesijohto- ja viemäriverkostoon. Rantakaavan mukainen kielto rakentaa alueelle vesikäymälää perustuu aikaan, jolloin alueella ei ollut viemäröintiä. Nyt viemäröinnin ollessa saatavilla poikkeamiselle tästä kaavamääräyksestä ei ole estettä. Kiinteistö on liitettävä vesijohto- ja viemäriverkostoon. Rakennuspaikalle on mahdollista rakentaa vesikäymälä, sillä rantakaavan kumoutuessa noudatetaan osayleiskaavamääräyksiä, joiden mukaan vanhojen loma-asuntojen ympärivuotiseksi asunnoksi muuttamisen edellytyksenä on ko. kiinteistöjen liittyminen vesijohto- ja viemäriverkostoihin.

Haetuista toimenpiteistä noin 2850 m²:n suuruiselle rakennuspaikalle ei katsota olevan 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 haetuilla toimenpiteillä vaarantuisivat.

Edelleen RakL 57 §:n mukaisesti poikkeaminen ei saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Olemassa olevan loma-asunnon käyttötarkoituksen muutosta, katetun terassin ja laajennusten rakentamista tai vesikäymälän rakentamista ei voida pitää vaikutuksiltaan merkittävänä rakentamisena eikä aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Rakentaminen on soveltuvaa ympäristöön.

Vuonna 2022 kuntaan on hyväksytty maapoliittinen ohjelma, jossa on annettu periaatteet käyttötarkoituksen muutoksiin rannalla (olemassa olevan päärakennuksen käyttötarkoituksen muutos, omakotitalon rakentaminen loma-asuntoalueelle tai loma-asunnon korvaaminen omakotitalolla kaavoittamattomalla alueella). Ohjelman mukaisesti tällaista poikkeamislupaa tarkasteltaessa arvioidaan seuraavia seikkoja:

- alueen taajamoitumispaine
- rakennuspaikan soveltuvuus ympäröivään yhdyskuntarakenteeseen; käyttötarkoituksen muutoksia ei myönnetä erittäin syrjäisille ja huonojen kulkuyhteyksien päässä oleville rakennuspaikoille.
- rakennuspaikan infrastruktuuri; ensisijaisesti käyttötarkoituksen muutokset ovat mahdollisia vain vesijohto- ja viemäriverkostoon liittyvillä rakennuspaikoilla
- mahdollisuus maanomistajien tasapuoliseen kohteluun
- vaatimukset rakennuspaikalle; koko 5000 m² ja rantaviivan pituus 50 metriä. Olosuhteet huomioon ottaen (esim. palveluiden läheisyys, viemäri) voidaan tapauskohtaisesti harkita myös pienemmillä kohteilla.
- rakennuksen tekninen soveltuvuus vakituiseen asumiseen.

Alueella on voimassa Kunnaslampi-Ramupalsta rantakaava. Rantakaavan muille loma-asuntopaikoille on myös myönnetty käyttötarkoituksen muutoksia. Tämä pysyvään asumiseen muutettava loma-asunto ei aiheuta vielä taajamoitumispainetta.

Sijainniltaan rakennuspaikka ei ole syrjäinen, sillä rakennuspaikka tukeutuu Onttolan, Joensuun ja Lehmon palveluihin. Rakennuspaikalle on valmis tieyhteys ja liitettävissä vesi- ja viemäriverkostoon.

Täysin vastaavissa olosuhteissa voidaan muillekin maanomistajille myöntää poikkeamislupa omakotitalon rakentamiselle rantakaavan mukaiselle loma-asuntoalueelle. Poikkeamislupa on kuitenkin aina tapauskohtaista harkintaa ja kunkin rakennuspaikan olosuhteita tarkastellaan erikseen ottaen huomioon maapoliittisessa ohjelmassa esitetyt käyttötarkoituksen muutoksen edellytykset.

Rakennuspaikka ei pinta-alaltaan täytä maapoliittisen ohjelman vaatimusta ympärivuotisen rantarakennuspaikan koosta. Koska kiinteistö on liitettävissä vesi- ja viemäriverkostoon, kiinteistölle on valmis tieyhteys ja palvelut ovat hyvin saavutettavissa, voidaan tonttikoosta joustaa alaspäin.

Käyttötarkoituksen muutos edellyttää uuden rakentamisluvan hakemista, jossa tarkastellaan rakennuksen soveltuvuus ympärivuotiseen asumiseen. Tämä poikkeamislupa ei muuta käyttötarkoitusta.

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 rakentamislain 57 §:n mukaiset edellytykset.

Valvontamaksu 650 euroa
Naapureiden kuulemiset 75 euroa

Sovelletut lainkohdat:
RakL 57 §
RakL 67 §, 185 §, 187 §

Päätöksen antopäivä: 2.10.2026

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

Päätös:
Ehdotus hyväksyttiin.

_____