

## Poikkeamislupa 15/2022

Tekninen lautakunta 28.06.2022

219/10.03.00.01/2022

### Hakija:

Hakija on rakennuspaikan omistaja.

### Paikka:

Kontiolahden kunnan Pohjan kylässä sijaitseva kiinteistö [REDACTED]. Rakennuspaikan pinta-ala on noin 2848 m<sup>2</sup>.

### Rakennushanke:

Noin 13 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen yksikerroksisen saunarakennuksen rakentaminen.

### Kaavallinen tilanne:

Alueella on voimassa Kunnasniemen osayleiskaava, jossa rakennuspaikka kuuluu erillispientalojen asuinalueelle (AO). Noin puolet kiinteistöstä kuuluu maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle (M), mutta tälle osalle kiinteistöä ei osoiteta rakentamista.

AO-merkinnän mukaan kullekin yleiskaavassa osoitetulle rakennuspaikalle saa sijoittaa yhden enintään kaksikerroksisen asuinrakennuksen ja tarvittavia varasto-, huolto- tms. rakennuksia. Rakennusoikeus on pinta-alaltaan 5000 m<sup>2</sup> tai suuremmilla rakennuspaikoilla 500 k-m<sup>2</sup>, alle 5000 m<sup>2</sup> rakennuspaikoilla 10 % rakennuspaikan pinta-alasta. Etäisyyden rantaviivasta tulee olla yli 100 k-m<sup>2</sup> päärakennuksella vähintään 40 m, enintään 100 k-m<sup>2</sup> päärakennuksella vähintään 25 m ja enintään 30 k-m<sup>2</sup> suuruisella saunalla vähintään 15 m. Kaavassa osoitettujen uusien asuinrakennuspaikkojen ja vanhojen loma-asuntojen ympärivuotiseksi asunnoksi muuttamisen edellytyksenä on ko. kiinteistöjen liittyminen vesijohto- ja viemäriverkostoihin.

M-merkinnän mukaan alue on tarkoitettu pääsääntöisesti maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Ranta-alueen ulkopuolella voidaan sallia maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen, haja-asutusluontoinen rakentaminen sekä ulkoilua ja virkistyskäyttöä palveleva rakentaminen.

Kaavan mukaan kiinteistölle sijoittuu jo oleva rakennuspaikka.

### Rakennusjärjestys:

Alueella on voimassa kunnanvaltuuston 8.6.2020 hyväksymä rakennusjärjestys, jonka määräyksiä on noudatettava, ellei yleis- tai asemakaavassa ole toisin määrätty.

### Rakennuskiellot:

Alueella ei ole voimassa MRL 38 §:n tai 53 §:n mukaista rakennuskieltoa.

### Haetut ratkaisut:

Haetaan poikkeamislupaa noin 13 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen saunarakennuksen rakentamiselle alle 15 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

### Hakijan perustelut:

Saunaa ei voi sijoittaa kauemmaksi rannasta töyrään ja asuinrakennuksen vuoksi. Erityinen syy poikkeamiselle on alueen

tarkoituksen mukainen käyttö. Rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

**Naapureiden kuuleminen:**

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

**Lausunto:**

Poikkeamislupahakemus koskee noin 13 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen yksikerroksisen saunarakennuksen rakentamista noin 3,5 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Osayleiskaavan määräyksen mukaisesti enintään 30 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen sauna saa sijoittua vähintään 15 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaan poikkeaminen ei saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Maastokatselmuksen perusteella suunniteltu sauna voidaan rakentaa sille esitetylle paikalle maasto-olosuhteiden takia. Uusi sauna rakennetaan vanhan palaneen saunan tilalle. Hanke ei aiheuta em. haittoja.

Poikkeaminen ei MRL 171 §:n mukaisesti myöskään saa vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista tai vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Kyseisellä rakennuspaikalla ei ole tiedossa tällaisia arvoja, jotka haetunkaltaisella toimenpiteellä vaarantuisivat.

Edelleen MRL 171 §:n mukaisesti poikkeaminen ei saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Noin 13 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen uuden saunan rakentaminen ei ole merkittävää rakentamista eikä aiheuta muita em. haittoja. Kiinteistöllä on ollut vanha sauna, jonka tilalle uusi sauna rakennetaan. Lisäksi sauna toteutetaan pienempänä kuin kaava mahdollistaisi. Täten maisemalliset vaikutukset ovat vähäiset, eikä hankkeella ole merkittäviä vaikutuksia.

Kontiolahden kunnan hallintosäännön 18 §:n mukaan tekninen lautakunta päättää erillisistä suunnittelutarveratkaisuista 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 MRL 171 §:n mukaiset edellytykset.

Valvontamaksu 430 euroa

Sovelletut lainkohdat:

MRL 171 §

MRL 173-174 §

Päätöksen antopäivä: 1.7.2022

Päätöksen viimeinen voimassaolopäivä: 1.7.2024

**Päätös:**

Ehdotus hyväksyttiin.

---