

Suunnittelutarveratkaisu 16/2022

Tekninen lautakunta 28.06.2022

244/10.03.00.12/2022

Hakija:

Hakija on rakennuspaikan omistaja.

Paikka:

Kontiolahden kunnan Kontiolahden kylässä sijaitseva tila [REDACTED].
Tilan pinta-ala on noin 10 470 m².

Rakennushanke:

Noin 200 k-m²:n suuruisen 1,5-kerroksisen yksiasuntoisen asuinrakennuksen ja noin 60 k-m²:n suuruisen yksikerroksisen ulkosaunan rakentaminen.

Kaavallinen tilanne:

Alueella on voimassa Joensuun seudun yleiskaava 2020. Kaavassa rakennuspaikka sijoittuu maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle (M). Merkinnällä osoitetaan maa- ja metsätalousalueina kaikki ne maaseutualueet, joille ei ole tarpeen osoittaa muuta käyttötarkoitusta.

Rakennuspaikan läheisyydessä kulkee yleiskaavan mukainen ulkoilun yhteystarve. Merkinnällä on osoitettu ulkoilun vetovoima-alueilla sellaisia yhteysvälejä, joissa ulkoilun ohjaaminen merkityille reiteille on tarpeen. Toisaalta yhteystarpeita on osoitettu kuvaamaan seudun ulkoilureittiverkoston yhteyspuutteita niin paikallisen virkistyksen kuin luonto- ja vapaa-ajan matkailun kehittämisen kannalta.

Rakennuspaikka kuuluu kunnan rakennusjärjestyksen ja yleiskaavan mukaiselle suunnittelutarvealueelle (suunn). Merkinnällä on osoitettu alue, jonka käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen taikka vapaa-alueiden järjestämiseen. Alueet ovat joko

- jo taajaan rakennettuja kaavoittamattomia alueita (MRL 16.1 §) tai
- alueita, joilla on osoitettavissa suunnittelua edellyttävää yhdyskuntakehitystä (MRL 16.3 §).
- alueita, joilla erityisten ympäristöhaittojen vuoksi on tarpeen suunnitella maankäyttöä (alueen haitalliset ominaisuudet, MRL 16.3 §) tai
- alueita, joilla erityisten ympäristöarvojen vuoksi on tarpeen suunnitella maankäyttöä (alueen ympäristöarvot, MRL 16.3 §).

Suunnittelumääräyksen mukaan alue määrätään MRL 16.3 §:n perusteella suunnittelutarvealueeksi 10 vuodeksi laskettuna siitä ajankohdasta, kun yleiskaava tulee voimaan. Rakennuspaikan vähimmäiskoko on 5000 m².

Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040:ssa rakennuspaikalle ei ole osoitettu merkintöjä. Rakennuspaikan lähistöltä kulkee liikenteen kehittämisväylä (lk), valtakunnallisesti merkittävä maantie / runkoverkko ja merkittävä yhdystie (yt).

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 suunnittelutarveratkaisua kunnan rakennusjärjestyksen mukaisesti.

Hakijan perustelut:

Ei olennaista vaikutusta naapuristoon tai ympäristöön.

Naapureiden kuuleminen:

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

Lausunto:

Rakennuspaikka on noin 10 470 m²:n suuruinen tila, jossa on noin 35 k-m²:n suuruinen talousrakennus. Hakija hakee suunnittelutarvelupaa uuden noin 200 k-m²:n suuruisen asuinrakennuksen ja noin 60 k-m²:n suuruisen ulkosaunan rakentamiselle.

Maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaisesti rakentaminen suunnittelutarvealueella edellyttää, että rakentaminen ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Tilalla on aikoinaan ollut asuinrakennus, mutta se on purettu hakijan mukaan noin 10-15 vuotta sitten. Alueella ei ole tällä hetkellä voimassa kaavoja, joiden toteuttamista hanke haittaisi. Joensuun seudun yleiskaavan M-alue ei rajoita hanketta, sillä alueella on jo muutakin vakituista asumista. Alueelle on mahdollista rakentaa lisää asuinpaikkoja myöhemmässä kaavassa. Ulkoilureitin yhteystarpeen sijainti tarkennetaan yksityiskohtaisemmassa kaavassa.

MRL 137 §:n mukaisesti rakentamisen tulee myös olla sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta. Rakennuspaikka on liitettävissä vesi- ja viemäriverkostoon ja rakennuspaikalle on valmis tieyhteys. Rakennuspaikka tukeutuu Varparannan ja kirkonkylän palveluihin.

Edelleen MRL 137 §:n mukaisesti rakentamisen tulee olla sopivaa maisemalliselta kannalta eikä se saa vaikeuttaa erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista. Rakentaminen ei myöskään saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Tilan koko on suuri ja kunnan rakennusjärjestyksen mukaisesti kokonaisrakennusoikeutta on yhteensä 500 k-m². Täten 200-neliöisen asuinrakennuksen ja noin 60-neliöisen ulkosaunan rakentamista ei voida pitää vaikutukseltaan merkittävänä. Hankkeella ei ole myöskään maisemallisia vaikutuksia, sillä rakentaminen soveltuu hyvin ympäristöön. Tiedossa ei myöskään ole sellaisia luonnon- tai kulttuuriympäristön arvoja, jotka haetulla toimenpiteellä vaarantuisivat. Maastokatselmuksen perusteella ulkosauna voidaan rakentaa viiden metrin etäisyydelle tilan rajasta ja rajalla kulkevasta pienestä ja kapeasta purosta ilman, että rakentamisesta aiheutuu haittaa.

Kontiolahden kunnan hallintosäännön 18 §:n mukaan tekninen lautakunta päättää erillisistä suunnittelutarveratkaisuksista ja tekee poikkeamispäätökset.

Lisätietoja: maankäyttöpäällikkö Marja-Liisa Sykkö, puh. 0400 491 791.

Teknisen johtajan ehdotus:

Tekninen lautakunta myöntää haetun suunnittelutarveluvan lausunnossa esitettyjen perustelujen mukaisesti. Luvan myöntämiselle on olemassa MRL 137 §:n mukaiset edellytykset.

Valvontamaksu 430 euroa

Sovelletut lainkohdat:

MRL 137 §

MRL 173-174 §

Päätöksen antopäivä: 1.7.2022

Päätöksen viimeinen voimassaolopäivä: 1.7.2024

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin.
