

Suunnittelutarveratkaisu 18/2022

Tekninen lautakunta 28.06.2022

255/10.03.00.12/2022

Hakija:

Hakija hakee lupaa maanomistajan valtakirjalla.

Paikka:

Kontiolahden kunnan Kontiolahden kylässä sijaitseva määräala kiinteistöstä [REDACTED]. Rakennuspaikan pinta-ala on noin 15 000 m².

Rakennushanke:

Noin 200 k-m²:n suuruisen yksikerroksisen omakotitalon rakentaminen. Talousrakennuksille varataan yhteensä noin 300 k-m².

Kaavallinen tilanne:

Alueella on voimassa Jakokosken osayleiskaava. Kaavassa rakennuspaikka sijoittuu maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle (M). Merkinän mukaan alue on tarkoitettu pääsääntöisesti maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueella voidaan sallia maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen, haja-asutusluontoinen asuinrakentaminen sekä ulkoilua ja virkistyskäyttöä palveleva rakentaminen. Kyläalueilla asuinrakennuspaikat on merkitty yleiskaavaan kantatilakohtaisesti. Kaavan yleisten määräysten mukaisesti M-alueilla voidaan sallia haja-asutusluontoinen rakentaminen tapauskohtaisesti harkiten, ellei aluekohtaisissa kaavamääräyksissä tai kunnan rakennusjärjestyksessä ole muuta mainittu. Tapauskohtaisen rakennuslupaharkinnan perusteena on tällöin enintään yksi rakennuspaikka alkavaa 10 ha kohti tilakohtaisesti tarkasteltuna (kuitenkin enintään neljä rakennuspaikkaa tilaa kohti).

Rakennuspaikka kuuluu osittain kylämäiselle alueelle (at). Merkinän mukaan osayleiskaavassa on osoitettu kylämäiset alueet ja näitä täydentävät uudet rakennuspaikat, jotka on likimääräisesti merkitty yleiskaavakartalle. MRL 16 § 3 momentin perusteella alue määrätään suunnittelutarvealueeksi, jolla rakennuslupien myöntäminen (ilman asemakaavaa) edellyttää MRL 137 §:n mukaista suunnittelutarveratkaisua. Rakennuspaikat on määritelty maanomistajakohtaisesti, kantatilaselvityksen perusteella. Rakennuspaikan pinta-alan tulee näillä alueilla olla vähintään 5000 m². Rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus on enintään 500 k-m². Yleiskaavassa esitetty maankäyttöratkaisu tulee huomioida yhtenä suunnittelutarveratkaisujen perusteena.

Rakennuspaikan läpi kulkee sähköjohto. Alueella sijaitsevien rakennusten ja muiden sähköä käyttävien laitteiden sähköistystä varten on maankäytössä varattava riittävästi tilaa 20 kV sähköjohtojen ja muuntamoiden rakentamiselle ja ylläpidolle. Alueen verkonrakentamisessa käytetään ilmajohtoja ja pylväsmuuntamoita, jotka tarvitsevat seuraavat varaukset: johtoalueen leveys 10 m (5 metriä johdon molemmin puolin) ja muuntamon suoja-alueen säde on 15 metriä.

Lisäksi osa rakennuspaikasta sijaitsee melualueella.

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 Jakokosken osayleiskaavan mukaisesti.

Hakijan perustelut:

Ei haittaa asemakaavoitukselle. Hankkeella ei ole vaikutuksia naapureille. Etäisyys kantatie 73:een on 150 metriä.

Naapureiden kuuleminen:

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

Lausunto:

Hakemus koskee noin 200 k-m²:n suuruisen yksikerroksisen omakotitalon rakentamista. Talusrakennuksille varataan noin 300 k-m². Tarkoituksena on lohkoa noin 12,020 hehtaarin kokoisesta tilasta noin 1,5 hehtaarin kokoinen määräala. Rakennusoikeus on enintään 500 k-m².

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 137 §:n mukaisesti rakennusluvan myöntäminen suunnittelutarvealueelle, jolle ei ole hyväksytty asemakaavaa, edellyttää, että rakentaminen ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Alueella ei ole tällä hetkellä kaavoja, joiden toteuttamista hanke haittaisi. Rakennuspaikka sijaitsee kaavan M-alueella, jonne voidaan osoittaa asumista. Hanke on kaavan mukainen.

MRL 137 §:n mukaisesti rakentamisen tulee myös olla sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta. Rakennuspaikalle on valmiit tieyhteydet ja rakennuspaikka on liitettävissä vesi- ja viemäriverkostoon sekä sähköjohtoverkkoon. Palveluiltaan rakennuspaikka tukeutuu Jakokosken, Paiholan 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. Hankkeen mukaista rakentamista ei voida pitää merkittävänä siihen sopivassa ympäristössä. Alueella on muuta vakituista asumista. Hanke ei ylitä kaavan mukaista rakennusoikeutta. Hankkeessa ei kohdistu merkittäviä maisemallisia vaikutuksia eikä tiedossa ole sellaisia luonnon- tai kulttuuriympäristön arvoja, jotka haetulla toimenpiteellä vaarantuisivat.

Hankkeesta on pyydetty PKS Sähkösiirto Oy:n lausunto, koska rakennuspaikan läpi kulkee sähköjohto. Rakentamisessa on noudatettava PKS Sähkösiirto Oy:n lausunnossa ja kaavassa vaadittuja etäisyys- ja korkeusvaatimuksia sähkölinjasta.

Rakennuspaikka sijoittuu osittain osayleiskaavan mukaiselle melualueelle. Melulle altistuvilla alueilla rakennettaessa tulee suunnitelmissa ja toteutuksessa estää melun haitalliset vaikutukset. Rakennuslupaviranomainen voi tarvittaessa vaatia rakentajalta selvitystä meluhaitasta ja melunsuojauksen riittävydestä.

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 suunnittelutarveluvan lausunnossa esitettyjen perustelujen ja ehtojen mukaisesti. Luvan myöntämiselle on olemassa 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.
