

Poikkeamislupa 19/2022

Tekninen lautakunta 30.08.2022 § 121

283/10.03.00.01/2022

Hakija:

Hakija on rakennuspaikan omistaja.

Paikka:

Kontiolahden kunnan Lehmon kylässä sijaitseva tila [REDACTED].
. Tilan pinta-ala on noin 5000 m².

Rakennushanke:

Noin 50 k-m²:n suuruisen yksikerroksisen loma-asunnon 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. Rakennuspaikka sijaitsee myös alueella, johon on osoitettu valtakunnallisesti arvokkaiksi arvioituja harju- ja reunamuodostumia. (geo/har-2). Lisäksi rakennuspaikka sijoittuu normaalin mitoituksen rantarakentamisen vyöhykkeelle (ra-2). Vyöhykkeen piirissä olevilla rannoilla on keskimääräiset edellytykset rantavyöhykkeellä tapahtuvaan rakentamiseen verrattuna vastaavan tyyppisiin vesistöihin tai saman vesistön muihin osiin.

Joensuun seudun yleiskaavassa rakennuspaikka sijoittuu 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.

Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040:n mukaan rakennuspaikka kuuluu maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU, MU-1). Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti ulkoilun kannalta tärkeitä maa- ja metsätalousvaltaisia alueita. Alueelle on tarkoitus sijoittaa ulkoilun ohjaamistarpeen vuoksi polkuja tai ulkoilureittejä levähdys- ja muine tukialueineen. Lisämerkinnällä -1 osoitetaan sijainniltaan, metsien monikäytöltään ja luonnonympäristön arvoiltaan poikkeuksellisen arvokkaita alueita. Merkintä ei estä normaalia maa- ja metsätalouden harjoittamista.

Merkinnän suunnittelumääräykseen mukaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon alueen maisema- ja ympäristöarvot sekä ulkoilutoimintojen järjestämismahdollisuudet. Lisämerkinnällä -1 osoitetuilla alueilla tulee turvata luontoalueen yhtenäisyys ja säilyttää alueet pääosin rakentamisen ulkopuolella. Reittien yksityiskohtaisempi suunnittelu tulee tehdä yhteistyössä maanomistajien ja viranomaisten kanssa.

Rakennuspaikka kuuluu maakuntakaavassa kaupunkiseudun kehittämisen kohdealueelle (ks). Merkinnällä osoitetaan Joensuun kaupunkiseutuun liittyvää yhdyskuntarakenteen kehittämisen kannalta tärkeää, ylikunnallisesti suunniteltavaa aluetta, joka kuuluu läheisesti kaupunkiseudun vaikutukseen asumisen, palvelujen, elinkeinotoiminnan ja työpaikkaliikenteen kautta. Alueelle sijoittuu sekä valtakunnan että maakunnan kehittämisen kannalta tärkeitä toimintoja ja siinä on

tarvetta kuntien yhteistoimintaan alueidenkäytön suunnittelussa ja toimintojen yhteensovittamisessa.

Ks-merkinnän suunnittelumääräyksen mukaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa asuminen, palvelut ja työpaikat tulee ensisijaisesti ohjata nykyisen taajama- ja kylärakenteen yhteyteen eheyttämään yhdyskuntarakennetta ja tukemaan palvelujen, kävely- ja pyöräilyolosuhteiden sekä joukkoliikenteen ja muun liikenteen sekä tietoliikenneyhteyksien kehittämistä. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee parantaa joukkoliikenteen saavutettavuutta muodostamalla toimivia yhteyksiä ja esteettömiä kevyen liikenteen väyliä pysäkeille. Uusia alueita suunniteltaessa on otettava huomioon joukkoliikenteen hyvä saavutettavuus. Maaseutuelinkeinojen kannalta hyvä peltoalueet tulee turvata muulta rakentamiselta.

Maakuntakaavassa rakennuspaikka kuuluu arvokkaalle harju- tai moreenialueelle (ge-1). Merkinnällä osoitetaan maiseman ja luonnonarvojen kannalta vähintään maakunnallisesti arvokkaita harjualueita tai valtakunnallisesti arvokkaita moreenimuodostumia, joilla saattaa olla maa-aineslain 3 §:n tarkoittamia ominaisuuksia ja niistä maa-ainesotolle aiheutuvia rajoituksia. Aluevarauksesta ei aiheudu metsätalouden rajoituksia. Merkintä mahdollistaa myös tavanomaisen kotitarvekäytön. Suunnittelumääräyksen mukaisesti alueen käytön suunnittelussa on otettava huomioon alueen geologiset ominaispiirteet sekä biologiset ja maisemalliset arvot.

Lisäksi rakennuspaikan lähistöltä kulkee maakuntakaavan mukainen viheryhteys ja liikenteen kehittämiskäytävä (lk).

Maakuntakaavan rantojen käyttöä koskevan suunnittelumääräyksen mukaisesti ranta-alueita tulee kehittää viihtyisinä monimuotoisen asumisen ja virkistysalueina. Rantojen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huomioitava luonto- ja maisema-arvot, vesihuollon järjestäminen ja maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Rantarakentaminen tulee mitoittaa siten, että suunnittelussa turvataan alueen luonnon monimuotoisuus, riittävä vapaan rantaviivan määrä sekä yleisen virkistyskäytön tarpeet ja vesille pääsyn mahdollisuudet. Suunnittelusuosituksen mukaisesti taajamien ja kylien läheisyydessä voidaan rantarakentamisessa käyttää kunnassa yleisesti käytettyä rantarakentamisen mitoitusta tiiviimpää mitoitusta.

Rakennuspaikka sijaitsee arvokkaalla tuuli- ja rantakerrostuman alueella sekä pohjavesialueella. Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, etteivät ne vaaranna pohjaveden määrää tai laatua.

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 maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n mukaisesta kiellosta rakentaa ranta-alueelle ilman asianmukaista asemakaavaa tai oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

Haetaan poikkeamista rakennuksen sijoittumisesta alle viiden metrin etäisyydelle kiinteistörajasta.

Haetaan poikkeamista rakennuksen sijoittumisesta alle 12 metrin etäisyydelle yksityistien keskilinjasta.

Hakijan perustelut:

Entinen poikkeamislupa on mennyt vanhaksi. Tilan päärakennus on rakentamatta. Viereinen määräala on hakijan omistama. Hanke ei vaikuta naapurikiinteistöihin eikä aiheuta haittaa kaavoitukselle.

Naapureiden kuuleminen:

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

Lausunto:

Hakemus koskee uuden noin 50 k-m²:n suuruisen yksikerroksisen loma-asunnon rakentamista Joensuun seudun yleiskaavan mukaiselle maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle (M). Kyseessä on olemassa oleva rantarakennuspaikka. Uusi loma-asunto sijoittuu hakemuksen mukaan noin 45 metrin etäisyydelle rantaviivasta ja noin 9 metrin etäisyydelle yksityistien keskilinjasta. Lisäksi lomarakennus sijoittuu alle viiden metrin etäisyydelle kiinteistörajasta. Rakennuspaikalla on jo noin 25 k-m²:n suuruinen saunarakennus ja noin 15 k-m²:n suuruinen talousrakennus. Rakennuspaikka sijaitsee arvokkaalla tuuli- ja rantakerrostuman alueella.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 72 §:n mukaan ranta-alueelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena. Maankäytön suunnittelun tulisi lain mukaan tapahtua kaavalla.

Ko. rakennuspaikalla ei ole voimassa asemakaavaa tai sellaista yleiskaavaa, jota voitaisiin käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena. Yleispiirteisessä Joensuun seudun yleiskaava 2020:ssa on esitetty rantarakentamiselle rakentamismääräykset. Näiden määräysten mukaisesti rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksikerroksisen ja enintään kaksiasuntoisen loma- tai asuinrakennuksen. Rakennuspaikalle toteutettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 400 k-m². Jos rakennuspaikan pinta-ala on alle 5000 m², saa rakennuspaikalle toteutettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala olla 8 % rakennuspaikan pinta-alasta. Rakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta on oltava vähintään 40 metriä, mistä voidaan maasto-olosuhteista johtuvista syistä vähäisesti poiketa. Kyseessä on olemassa oleva rakennuspaikka, jolloin lomarakennuksen rakentaminen on mahdollista, mutta MRL 72 §:n mukaisesti uuden loma-asunnon rakentaminen vaatii poikkeamisluvan.

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaan poikkeaminen ei saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hakijakiinteistön alueella ei ole voimassa kaavoja, joita voitaisiin käyttää suoraan rakennusluvan myöntämisen perusteena, ainoastaan Joensuun seudun yleiskaava 2020. Uuden lomarakennuksen rakentaminen ei tällä alueella aiheuta haittaa Joensuun seudun yleiskaava 2020:n toteuttamiselle eikä mahdolliselle tulevalle ranta-asemakaavoitukselle. Hakemuskiinteistö sijoittuu myös jo rakennettujen kiinteistöjen välittömään läheisyyteen eikä siten pirsto laajempia vapaita ranta-alueita.

MRL 171 §:n mukaisesti poikkeaminen ei myöskään saa vaikeuttaa luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Alueella ei ole tiedossa sellaisia

luonnonsuojeluun tai rakennetun ympäristön suojeluun liittyviä tavoitteita, joiden toteuttamista haetun kaltainen rakentaminen vaikeuttaisi.

Koska rakennuspaikka sijaitsee arvokkaalla tuuli- ja rantakerrostuman alueella, on hankkeesta pyydetty Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen lausunto. Lausunnon mukaan hakemus kohdistuu kiinteistölle, joka sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaalla Tarmanniemen rantakerrostuman alueella. Lausunnon mukaan kiinteistön lounaisosassa, lähellä Höytiäisen rantaa on vesilain 2.11 §:n suojaaman lähteikön pohjoisraja. Hakemuksen mukaisen uudisrakennuksen rakentamisen ei arvioida heikentävän luontoarvoja, koska jo rakennetun kiinteistön uudisrakennus on tarkoitus sijoittaa hakemuksen asemapiirroksen mukaan tienlaitaan kiinteistön länsireunalle. Kiinteistölle rakentamisessa on kuitenkin huolehdittava siitä, ettei lähteikön luonnontila vaarannu.

Edelleen MRL 171 §:n mukaan poikkeaminen ei saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Lomarakennuksen rakentamista olemassa olevalle rantarakennuspaikalle ei voida pitää merkittävänä rakentamisena. Uusi loma-asunto rakennetaan nykyisten rantarakentamisvaatimusten mukaiselle vähintään 40 metrin etäisyydelle rantaviivasta, jolloin maisemallinen vaikutus rannasta päin katsottuna vähäistä. Rannassa on säilytettävä suojapuustoa mahdollisimman paljon. Hanke ei myöskään aiheuta haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Rakennuspaikalle on valmis tieyhteys ja rakennuspaikka on liitettävissä vesi- ja viemäriverkostoon ja näihin liittyminen on suositeltavaa. Jätevesiasiat tarkastellaan rakennuslupavaiheessa. Lisäksi hakija on ostanut määräalan hakemuksessa olevan tilan naapurista, jolloin lomarakennuksen sijoittaminen alle 5 metrin etäisyydelle kiinteistörajasta on mahdollista. Myös yksityistien tiekunta on antanut suostumuksensa sijoittaa lomarakennus alle 12 metrin etäisyydelle yksityistien keskilinjasta. Rakennuksen sijoittaminen ei aiheuta haittaa yksityistien hoidolle. Lomarakennus voidaan rakentaa sille osoitetulle paikalle ilman, että rakentaminen aiheuttaa haittaa MRL 171 §:ssa esitettyihin poikkeamisluvan vaatimuksiin.

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 ja ehtojen mukaisesti. Luvan myöntämiselle on olemassa 171 §:n mukaiset edellytykset.

Valvontamaksu 430 euroa

Sovelletut lainkohdat:

MRL 72 §

MRL 171 §

MRL 173-174 §

Päätöksen antopäivä: 2.9.2022

Päätöksen viimeinen voimassaolopäivä: 2.9.2024

Päätös:
Ehdotus hyväksyttiin.