

## Poikkeamislupa 20/2022

Tekninen lautakunta 30.08.2022 § 122

287/10.03.00.01/2022

### Hakija:

Hakijana on Kontiolahden Vuokratalot Oy.

### Paikka:

Kontiolahden kunnan Kontiolahden kylässä sijaitseva vuokratontti kiinteistöstä Kivelä RN:o 67:6. Rakennuspaikan pinta-ala on noin 7677 m<sup>2</sup>.

### Rakennushanke:

Noin 223 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen yksikerroksisen kuusiasuntoisen rivitalon rakentaminen, jonka yhteyteen rakennetaan noin 200 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen yksikerroksinen liiketila eläinlääkäripalveluja (pieneläinklinikka) varten. Lisäksi rakennuspaikalle rakennetaan noin 16 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen jätekatos ja noin 16 -m<sup>2</sup>:n suuruisen välinevarasto. Rakennuspaikalta puretaan noin 461 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen vanha rivitalo.

### Kaavallinen tilanne:

Alueella on voimassa Kirkonkylän asemakaavan muutos ja laajennus. Kaavassa rakennuspaikka sijoittuu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueelle (AR). Alueelle on ja/tai sille voidaan rakentaa rivitaloja ja esimerkiksi autokatoksia tai varastoina toisiinsa kytkettyjä pientaloja asumistarkoituksiin. Rakennuspaikan suurin sallittu kerrosluku on 1 ja tehokkuusluku on 0,25.

### 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 liiketilan sijoittamiselle kaavan mukaiselle AR-tontille.

### Hakijan perustelut:

Kontiolahden kunnan eläinlääkäritilat ovat nykyisellään terveystaseman yhteydessä. Nykyiset tilat puretaan, joten korvaavat tilat on löydettävä. Alustavasti on sovittu, että Kontiolahden Vuokratalot Oy rakentaa eläinlääkäritilat ja ne on selvitysten mukaan parasta sijoittaa purettavan vuokratalon tilalle. Sijainti on keskeinen ja helposti löydettävissä. Tilojen käyttö ei aiheuta merkittävästi liikennettä eikä häiritse ympäristöä. Tontin rakennusoikeuden loppuosa on käytettävissä asuntorakentamiseen.

### Naapureiden kuuleminen:

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

### Lausunto:

Poikkeamislupahakemus koskee noin 200 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen liiketilan rakentamista asemakaavassa osoitetulle rivitalojen ja muiden

kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueelle. Tämän lisäksi rakennuspaikalle rakennetaan noin 223 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen rivitalo ja noin 16 k-m<sup>2</sup>:n suuruiset jätekatos ja välinevarasto. Tontilta puretaan vanha noin 461 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen rivitalo.

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaisesti poikkeamista ei saa myöntää, mikäli se aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Rivitalon yhteyteen rakennettavassa liiketilassa tulee toimimaan pieneläinklinikka. Selvitysten mukaan eläinlääkäritilat on parasta sijoittaa nykyisen purettavan rivitalon paikalle. Hanke ei aiheuta em. haittoja. Tontin rakennusoikeuden loppuosa on käytettävissä asuntorakentamiseen. Liiketilan rakentaminen on sopivaa rakennuspaikalle.

Poikkeaminen ei MRL 171 §:n mukaisesti myöskään saa vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista tai vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Kyseessä olevalla 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. Vanhan purettavan rivitalon tilalle rakennetaan samankokoinen uusi rivitalo liiketiloineen. Rakennuspaikan rakennuskannan uusimista ei voida pitää merkittävänä rakentamisena. Hanke ei myöskään aiheuta haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Rakentaminen on sopivaa ympäristöön.

Autopaikkojen riittävyys tulee esittää tarkemmin rakennuslupavaiheessa.

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 MRL 171 §:n mukaiset edellytykset.

Valvontamaksu 430 euroa  
Naapureiden kuulemiset 230 euroa

Sovelletut lainkohdat:

MRL 171 §  
MRL 173-174 §

Päätöksen antopäivä: 2.9.2022

Päätöksen viimeinen voimassaolopäivä: 2.9.2024

#### **Päätös:**

Ehdotus hyväksyttiin.

---