

# Poikkeamislupa ja suunnittelutarveratkaisu 21/2022

Tekninen lautakunta 30.08.2022 § 123

286/10.03.00.01/2022

## Hakija:

Hakija on rakennuspaikan omistaja.

## Paikka:

Kontiolahden kunnan Lehmon kylässä sijaitseva määräala kiinteistöstä [REDACTED]. Suunnitellun rakennuspaikan pinta-ala on noin 5000 m<sup>2</sup>.

## Rakennushanke:

Noin 220 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen kaksikerroksisen omakotitalon ja noin 70 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen yksikerroksisen talousrakennuksen rakentaminen.

## Kaavallinen tilanne:

Alueella on voimassa Marjala-Onttola-Pilkko-Puntarikoski osayleiskaava. Rakennuspaikka sijoittuu enimmäkseen lähivirkistysalueelle (VL). Pieni osa rakennuspaikasta sijoittuu pientalovaltaiselle asuntoalueelle (AP). Lisäksi rakennuspaikka sijoittuu osayleiskaavan mukaiselle asemakaavoitettavalle alueelle ja kunnan rakennusjärjestyksen mukaiselle suunnittelutarvealueelle.

Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040:n mukaan rakennuspaikka sijoittuu maakunnallisesti merkittävälle rakennetulle kulttuuriympäristön alueelle, Höytäisen kanava (ma/km).

## 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.

Haetaan poikkeamislupaa omakotitalon ja talousrakennuksen rakentamiselle kaavan lähivirkistysalueelle (VL), jolle ei ole osoitettu rakennusoikeutta.

Haetaan poikkeamislupaa uuden asuinrakennuspaikan muodostamiselle osayleiskaavan mukaiselle asemakaavoitettavalle alueelle, jonka mukaan rakentamisen toteuttaminen edellyttää asemakaavaa.

## Hakijan perustelut:

Hakija on perustellut hanketta erillisellä liitteellä. Rakennusoikeutta haetaan tilasta [REDACTED] lohkottavalle noin 5000 m<sup>2</sup>:n suuruiselle määräalalle, tilan muu osa jää lähivirkistysalueeksi, jonne on esteetön pääsy. Näin ollen kaavanmukainen käyttötarkoitus tilalla pysyy ennallaan.

Puntarikosken oyk:n alueelle on myönnetty kaavan voimaantulon jälkeen rakennusoikeudet mm. tiloille [REDACTED], jotka ovat

kaavassa MY/MT-aluetta (MT-alueelle voidaan sallia haja-asutusluontoinen rakentaminen, mutta kaavamerkintä ei kuitenkaan suoraan osoita tilojen aluetta rakentamiseen).

Muodostettava rakennuspaikka kuuluu oyk:ssa asemakaavoitettavaan alueeseen. Koska lohkottava määräala sijaitsee suurivolyymista rakentamista rajoittavalla alueella (rajoitteena rautatie, kanava ja voimalinjat), ei mahdollisessa asemakaavassa voitaisi osoittaa tilan alueelle juurikaan muunlaista rakentamista kuin nyt haettavassa ratkaisussa. Rakennuspaikka sijoittuu luontevasti jo rakennettujen kiinteistöjen jatkumoon, jolloin toteutuu myös "asemakaavamainen" maankäyttö.

Aiottu rakentaminen toteutetaan noudattaen kaavan mukaisia etäisyyksiä rajoista, rautatiestä ja rantaviivasta (kiinteistöllä ■■■■■ sijaitseva lammikko on kooltaan pieni, jolloin olisi kohtuutonta vaatia 40 m:n etäisyyttä tähän "rantaviivaan").

Hakija haluaa vedota myös eri kaavoja koskevaan ristiriitaisuuteen. Oyk on hyväksytty vuonna 2004, jossa Rannankokon tilan alue on pääosin VL-aluetta. Vuonna 2008 hyväksytyssä Joensuun seudun yleiskaavassa tilan alue on osoitettu asuinrakentamiseen. Yleiskaava on laadittu maankäyttöä ohjaavaksi kaavaksi, jolloin yleiskaavamerkintä tulisi huomioida hakemusta puoltavana tekijänä. Hakija huomauttaa myös vuonna 2004 vallinneesta ilmoituskäytännöstä, jolloin maanomistajille ei tiedotettu henkilökohtaisesti kaavahankkeista, niinpä useimmilla maanomistajille kaavamerkinnät ovat tulleet "yllätyksenä" myöhemmin.

Määräalalle saadaan vesi-viemäriliittymät sekä sähköliittymät. Tieyhteys määräalalle on valmiina.

Edellä kerrotun perusteella hakija mainitsee, että rakentaminen ei olennaisesti heikennä kaavan toteutumista eikä johda vaikutukseltaan merkittävään rakentamiseen.

#### **Naapureiden kuuleminen:**

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

#### **Lausunto:**

Hakemus koskee noin 220 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen kaksikerroksisen omakotitalon ja noin 70 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen talousrakennuksen rakentamista osayleiskaavan mukaiselle asemakaavoitettavalle lähivirkistysalueelle. Rakennuspaikalla on olemassa oleva noin 10 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen saunarakennus. Hakija hakee suunnittelutarvelupaa uuden asuinrakennuksen rakentamiselle ja poikkeamislupaa asuinrakennuksen rakentamiselle osayleiskaavassa osoitetulle asemakaavoitettavalle alueelle. Uusi asuinrakennus sijoittuisi kaavan mukaiselle lähivirkistysalueelle, jolle ei ole osoitettu rakennusoikeutta. Lisäksi rakennuspaikka kuuluu Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040:n mukaiselle maakunnallisesti merkittävälle rakennetulle kulttuuriympäristön alueelle (ma/km).

MRL 171 §:n mukaisesti poikkeamislupaa ei saa myöntää, jos se

- aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista tai
- johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaisesti rakentaminen suunnittelutarvealueella edellyttää, että rakentaminen ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hakemuksessa tarkoitettu rakennuspaikka sijaitsee Marjala-Onttola-Pilkko-Puntarikoski osayleiskaavassa asemakaavoitettavaksi osoitetulla alueella, jossa rakentamisen toteuttaminen edellyttää asemakaavaa. Osayleiskaavassa on nimenomaisesti määritelty asemakaavoitettavat alueet, joiden yksityiskohtaisemmat aluevarausten toteuttamistavat ratkaistaan asemakaavoitusvaiheessa.

Lisäksi alue on on suunnittelutarvealuetta. Koska rakentaminen tulisi perustua ensisijaisesti alueelle hyväksytyyn asemakaavaan, hakemuksen mukainen rakentaminen ei ole mahdollista suoraan osayleiskaavan perusteella. Hanke vaarantaisi maanomistajien tasapuolisen kohtelun ja nostaisi osayleiskaavan mukaista rantamitoitusta. Jos hankkeelle myönnettäisiin lupa, myös muille maanomistajille pitäisi myöntää luvat vastaavassa tapauksessa. Kaavan mukainen käyttötarkoitus ei myöskään toteudu. Tämän vuoksi MRL 137 §:n ja 171 §:n 1 momenttien vaatimus siitä, että rakentaminen ei aiheuttaisi haittaa kaavoitukselle, ei toteudu.

Hakija vetoaa, että vuonna 2008 hyväksytyssä ja myöhemmin lainvoiman saaneen Joensuun seudun yleiskaavassa rakennuspaikka on osoitettu rakentamiseen. Yleiskaava ohjaa tarkempaa kaavoitusta. Voimassa oleva Marjala-Onttola-Pilkko-Puntarikoski osayleiskaava on yksityiskohtaisempi, joten osayleiskaavamerkintä jää voimaan rakentamista ohjaavana. Joensuun seudun yleiskaava ei muuta alueen perusratkaisua.

Tilat ■■■■■ ja ■■■■■ sijaitsevat Marjala-Onttola-Pilkko-Puntarikoski osayleiskaavan mukaisella maatalousalueella (MT). MT-alueella voidaan sallia maataloutta palveleva rakentaminen, haja-asutusluontoinen asuinrakentaminen sekä ulkoilua- ja virkistyskäyttöä palveleva rakentaminen. Näiden tilojen rakennushankkeet ovat voimassa olevan osayleiskaavan mukaisia.

MRL 137 §:n mukaisesti rakentamisen on myös oltava sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta. Rakennuspaikalle on valmis tieyhteys ja tukeutuisi Onttolan ja Joensuun palveluihin. Rakennuspaikka olisi myös liitettävissä vesi- ja viemäriverkostoon.

Edelleen MRL 137 §:n mukaisesti suunnittelutarvealueella rakentamisen on oltava sopivaa maisemalliselta kannalta eikä se saa vaikeuttaa erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä tai virkistystarpeiden turvaamista. Höytiäisen kanavan ranta-alueilla yleisratkaisuna on ollut, ettei rantaan rajautuvia uusia rakennuspaikkoja muodosteta alueen ympäristöllisistä ja laajemmista mm. taajamarakenteisiin kytkeytyvistä virkistyskäytöllisistä arvoista johtuen.

Koska rakennuspaikka sijaitsee Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040:n mukaisella ma/km-alueella, on hankkeesta pyydetty Pohjois-Karjalan maakuntaliiton, Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen ja Pohjois-Karjalan alueellisen vastuumuseon lausunto.

ELY-keskus mainitsee lausunnossaan, että valmistelussa on syytä ottaa huomioon alueen mahdolliseen asemakaavoittamiseen liittyvät tavoitteet. Mikäli alue asemakaavoitetaan, on alueelle välttämättä osoitettava myös riittävät virkistysalueet. Virkistysalueiden osalta on

lisäksi kiinnitettävä huomiota niiden toteuttamiseen, sillä toteuttaminen on kunnan vastuulla. VL-aluetta on yleiskaavassa osoitettu myös kohdekiinteistön osalta yksityiselle maalle, joten luparatkaisussa sekä alueen jatkosuunnittelussa on syytä harkita sitä, miten kunta tulisi toteuttamaan kyseisen virkistysalueen.

ELY-keskus huomauttaa, että lupavalmistelussa on otettava huomioon myös maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Tämä on tullut varmistaa myös alueella voimassa olevassa osayleiskaavassa. Uuden rakennuspaikan muodostaminen tulisi nostamaan osayleiskaavan mitoitusta ja tämän vuoksi osayleiskaavan mitoituseriaatteet on syytä ottaa huomioon lupavalmistelussa.

Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa mahdollinen rakennuspaikka kuuluu maakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön aluekohteeseen (Höytiäisen kanava). ELY-keskuksen tulkinnan mukaan alueen arvot koskevat ennen kaikkea rakentunutta uomaa. Suunniteltu rakennushanke ei uhkaisi Höytiäisen kanava -kohteen arvoja.

Pohjois-Karjalan alueellisella vastuumuseolla ei ollut lausuttavaa.

Pohjois-Karjalan maakuntaliitolta ei saatu lausuntoa määräpäivään mennessä.

Koska rakennuspaikan lähellä kulkee sähköjohto, voimajohto ja junarata, on hankkeesta pyydetty PKS:n, Fingridin ja Väyläviraston lausunnot. PKS:n mukaan rakennuksen etäisyyden tulisi olla 20kV ilmajohtosta minimissään 3,5 metriä. Voimajohtojen osalta Fingridin lausunnon mukaan rakennus olisi sijoitettavissa kuten se on esitetty.

Väylävirastolta ei saatu lausuntoa määräpäivään mennessä.

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 ei myönnä haettua suunnittelutarvelupaa lausunnossa esitettyjen perustelujen mukaisesti. Luvan myöntämiselle ei ole olemassa MRL 137 §:n mukaisia edellytyksiä.

Tekninen lautakunta ei myönnä haettua poikkeamislupaa lausunnossa esitettyjen perustelujen mukaisesti. Luvan myöntämiselle ei ole olemassa MRL 171 §:n mukaisia edellytyksiä.

Valvontamaksu 280 euroa

Sovelletut lainkohdat:

MRL 137 §

MRL 171 §

MRL 173-174 §

Päätöksen antopäivä: 2.9.2022

Päätöksen viimeinen voimassaolopäivä:-

#### **Päätös:**

Ehdotus hyväksyttiin.

---