

Suunnittelutarveratkaisu 22/2022

Tekninen lautakunta 27.09.2022 § 133

308/10.03.00.12/2022

Hakija:

Hakija on rakennuspaikan omistaja.

Paikka:

Kontiolahden kunnan Lehmon kylässä sijaitseva määräala kiinteistöstä [REDACTED]. Rakennuspaikan pinta-ala on noin 10 000 m².

Rakennushanke:

Noin 200 k-m²:n suuruisen yksikerroksisen yksiasuntoisen asuintalon ja noin 100 k-m²:n suuruisen yksikerroksisen talousrakennuksen rakentaminen.

Kaavallinen tilanne:

Alueella on voimassa Marjala-Onttola-Pilkko-Puntarikoski osayleiskaava. Kaavassa rakennuspaikka sijoittuu maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle, jolla tulee huomioida alueen merkitys seudullisena viheryhteyskäytävänä (M-1). Merkinnän mukaan alue on tarkoitettu pääsääntöisesti maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueella voidaan sallia maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen, haja-asutusluontoinen asuinrakentaminen (rakennuspaikan pinta-ala vähintään 10 000 m², kokonaisrakennusoikeus 300 k-m²) sekä ulkoilua ja virkistyskäyttöä palveleva rakentaminen.

Rakennuspaikka kuuluu kunnan rakennusjärjestyksen mukaiselle suunnittelutarvealueelle.

Rakennuspaikka kuuluu pohjavesialueelle.

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:

Maankäyttö tehostuu kaavan mukaisesti.

Naapureiden kuuleminen:

Hakija on suorittanut naapureiden kuulemisen tarvittavassa laajuudessa. Eräs naapuri kommentoi hanketta. Naapuri otti kantaa palvelujen saavutettavuuden huomioimiseen. Naapurin mukaan suunnittelutarveratkaisussa tulee huomioida se, että hakemuksen kohtena oleva tila on haja-asutusalueella ja palvelurakenne ei tällä hetkellä pysy perässä suhteessa lisääntyneisiin alueelle myönnettyihin rakennuslupiin. Onttolan koulun kapasiteetti on täynnä ja koulun luokkakoot suuria.

Naapuri kommentoi myös alueen liikenneväylyistä ja -turvallisuudesta. Naapuri huomautti, että [REDACTED] on vaaralliseksi luokiteltu tie ja lisäasukkaiden myötä liikenne tiellä kasvaa edelleen. Naapuri nostaa esille myös sen, että kevyen liikenteen väylää ei ole [REDACTED] saatu vielääkään, vaikka tarve on tunnistettu useamman kymmenen vuoden ajan. Lehmossa rakentamisen edellytyksenä on ollut perusinfrastruktuurin rakentaminen jo ennen uusien asuinalueiden tekemistä. Naapuri ymmärtää, että kunnan on ollut mahdollista rakentaa perusinfrastruktuuria Lehmoon, kun kyseessä on asemakaavoitettua aluetta. Kunnasniemen ja Puntarikosken alue on kuitenkin haja-asutusalue, jossa teiden ylläpidosta vastaa ELY. Naapuri ottaa esille, että koska kunnalla ei ole mahdollisuutta suoraan parantaa tien turvallisuutta esim. rakentamalla kevyen liikenteen väylää, sen tulisi edesauttaa alueen turvallisuutta muilla tavoin. Naapuri ehdottaa muun muassa rakentamisen suuntaamista alueille, jotka ovat asemakaavan piirissä ja jonne on jo kaavoitettu tontteja/myönnetty lupia. Naapuri toteaa, että kevyen liikenteen väylän lobbaminen ELY-keskukselle olisi edelleen enemmän kuin suotavaa.

Kolmantena asiana naapuri nostaa esille haja-asutusalueen piirteiden huomioimisen. Naapuri kommentoi, että Puntarikosken ollessa haja-asutusalueetta oletuksena on, että asuinrakentaminen hajautuisi laajemmin. Tällä hetkellä suuremmasta määräalasta (alun perin [REDACTED] [REDACTED]) on lohkottu jo useita omakotitontteja. Naapuri huomauttaa, että kun heille myönnettiin rakennusoikeus, ilmoitettiin kunnasta silloiselle tontin haltijalle, että rakennusoikeutta kyseiselle määräalalle/tilalle ei enää myönnettäisi.

Naapuri ottaa vielä esille vesiliittymän huomioimisen/uuden rakentamisen suunnittelutarveratkaisua koskevalle tilalle. Naapuri kertoo, että rakentaessaan taloaan, hän joutui vetämään omalla kustannuksella uuden vesiliittymän tontilleen nykyisen [REDACTED] kohdalta. Tuolloin sanottiin Onttolan vesiosuuskunnan toimesta, että vedenpaine ei ole kovin kova ja tämän pohjalta naapuri joutui tekemään LVI-ratkaisuja mm. hanojen osalta. Naapurin mukaan tähän samaan vesiliittymään on yhdistetty nyt myös muita lähitaloja. Tästä johtuen naapuri huomauttaa, että vedenpaine kotona on todella matala korkean vedenkulutuksen aikaan. Suunnittelutarveratkaisussa ja mahdollisissa rakennusluvissa tulee huomioida, että uusille kohteille tulisi ohjata vesi muuta kautta kuin naapurille tulevasta vesiosuuskunnan vesiliittymästä, jotta vedenpaine pysyisi tarvittavalla tasolla.

Lausunto:

Rakennuspaikka on noin 10 000 m²:n suuruinen määräala. Hakemus koskee noin 200 k-m²:n suuruisen yksikerroksisen yksiasuntoisen omakotitalon ja noin 100 k-m²:n suuruisen yksikerroksisen talousrakennuksen rakentamista. Rakennuspaikka sijoittuu kunnan rakennusjärjestyksen mukaiselle suunnittelutarvealueelle.

Maankäyttö- ja rakennuslain 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. Osayleiskaavan mukainen M-1-alue ei rajoita hanketta, sillä alueella on jo muutakin vakituista asumista. Kyseessä on rakennettu kylämäinen alue, jolle on mahdollista rakentaa lisää asuinpaikkoja siten, että haja-asutusalueen piirteet säilyvät. Hajarakentamista kunta pyrkii ohjaamaan kylien yhteyteen.

MRL 137 §:n mukaisesti rakentamisen tulee myös olla sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta. Rakennuspaikalle on mahdollista rakentaa tieyhteys ja rakennuspaikka on liitettävissä vesi- ja viemäriverkostoon. Palveluiltaan rakennuspaikka tukeutuu Onttolan, Lehmon ja Joensuun palveluihin. Kunta on myös tunnistanut kevyen liikenteen väylän tarpeen Puntarikoskentie varrelle, jonka ylläpidosta vastaa ELY-keskus.

Suunnittelutarveratkaisua varten on pyydetty Onttolan vesiosuuskunnan lausunto. Vesiosuuskunnan mukaan uusi rakennettava vesiliittymä ei kuormita Onttolan vesiosuuskunnan vesijohtoverkosta siten, että vedenpaine oleellisesti muuttuisi. Lisäksi liittymän vesijohto toteutetaan siten, ettei se kuormita sitä suuntaa, josta huoli on noussut esille.

Suunnittelutarveratkaisua varten on pyydetty sivistisosaston koulupuolelta lausunto. Lausunnossa todetaan, että vaikka Onttolan koulun tilat ovat täyskäytössä ja koulussa on sisällä oppilasmäärältään suuria vuosiluokkia, niin ei ole tarpeellista rajoittaa oppilaaksiottoalueen rakentamista yksittäisen tontin suunnittelutarvehakemuksessa. Onttolan koulun syntyneiden lasten perusteella tehdyissä oppilasennusteissa oppilasmäärä on seuraavat kaksi lukuvuotta jokseenkin nykytasolla, mutta syksystä 2025 alkaen selvästi nyky määrää alhaisempi. Koulupalvelujen kapasiteettia suhteessa uudisrakentamiseen alueella tulee kuitenkin tarkastella jatkuvasti, jotta palvelujen riittävydestä pystytään huolehtimaan.

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. 200-neliöisen omakotitalon ja 100-neliöisen talusrakennuksen rakentamista ei voida pitää merkittävänä rakentamisena, sillä kaavan mukaista rakennusoikeutta ei ylitetä. Kyseessä on rakentunut kylämäinen alue, ja rakentaminen on sopivaa ympäristöön. Tiedossa ei myöskään ole sellaisia luonnon- tai kulttuuriympäristön arvoja, jotka haetulla toimenpiteellä vaarantuisivat.

Rakennukset on rakennettava asemapiirroksen mukaisesti punaisella rajatun rakennusalueen sisäpuolelle.

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 MRL 137 §:n mukaiset edellytykset.

Valvontamaksu 430 euroa

Sovelletut lainkohdat:

MRL 137 §

MRL 173-174 §

Päätöksen antopäivä: 30.9.2022

Päätöksen viimeinen voimassaolopäivä: 30.9.2024

Päätös:

Ismo Leppänen ilmoitti olevansa asiassa esteellinen ja poistui kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Ehdotus hyväksyttiin.
