

Poikkeamislupa 23/2022

Tekninen lautakunta 27.09.2022 § 134

310/10.03.00.01/2022

Hakija:

Hakija hakee lupaa maanomistajan valtakirjalla.

Paikka:

Kontiolahden kunnan Lehmon kylässä sijaitseva kiinteistö [REDACTED]. Rakennuspaikan pinta-ala on noin 7723 m².

Rakennushanke:

Rakennetun varastorakennuksen yhteydessä olevan noin 46,1 k-m²:n suuruisen autokatoksen muuttaminen puolilämpimäksi varastotilaksi ja tämän laajentaminen noin 72,6 k-m²:lla. Uutta kerrosalaa rakennetaan yhteensä noin 119 k-m².

Kaavallinen tilanne:

Alueella on voimassa Marjala-Onttola-Pilkko-Puntarikoski osayleiskaava. Kaavassa rakennuspaikka kuuluu erillispientalojen asuntoalueelle (AO). Kaavamerkinnän mukaan kullekin osayleiskaavassa osoitetulle asemakaava-alueen ulkopuoliselle rakennuspaikalle saa sijoittaa yhden enintään kaksikerroksisen asuinrakennuksen ja tarvittavia varasto-, huolto- tms. rakennuksia. Taajama-alueen ulkopuolella uuden rakennuspaikan vähimmäiskoko on 5000 m² ja kokonaisrakennusoikeus 300 k-m².

Rakennuspaikka kuuluu taajaman ulkopuolella olevalle kylämäisesti rakentuneelle alueelle (suunnittelutarvealue). Merkinnän mukaan osayleiskaavassa on osoitettu nykyistä kylärakennetta täydentäviä uusia rakennuspaikkoja, jotka on likimääräisesti merkitty osayleiskaavakartalle. AT-vyöhykkeellä rakennuslupien myöntäminen edellyttää suunnittelutarveratkaisua. Osayleiskaavassa esitetty maankäyttöratkaisu tulee huomioida yhtenä suunnittelutarveratkaisujen perusteena.

Kyseessä on olemassa oleva haja-asutusalueelle sijoittuva rakennuspaikka.

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 kaavan mukaisen rakennusoikeuden ylittämiseksi.

Hakijan perustelut:

Maanomistaja tarvitsee taloustilaan varastolaajennusta koneiden ja laitteiden säilytystä varten sekä lisäksi harrastekäyttöön. Laajennus sijoittuu entisen autokatoksen kohdalle sekä laajenee tielle päin ([REDACTED]). Lähimpien naapureiden asuinrakennukset sijoittuvat noin

80 metrin päähän talusrakennuksesta ja rakennusten välille jää monessa tapauksessa.

Naapureiden kuuleminen:

Hakija on suorittanut naapureiden kuulemisen tarvittavassa laajuudessa. Eräs naapuri tulkitsi asemapiirroksesta, että hakemuksen mukaiselle rakennuspaikalle olisi tulossa uusi tie. Hakija kirjoitti vastineen, jossa kerrottiin, että uutta tietä tai tieliittymää ei rakenneta, vaan asia oli asemapiirroksesta tulkittu väärin.

Lausunto:

Hakemus koskee olemassa olevan varastoeakennuksen laajentamista noin 119 k-m²:lla: varastorakennuksen noin 46,1 k-m²:n suuruinen autokatos muutetaan puolilämpimäksi varastotilaksi ja tämän yhteyteen rakennetaan noin 76,2 k-m²:n suuruinen laajennusosa. Kiinteistön rakennusoikeus on kaavan mukaan 300 k-m². Kiinteistön rakennusoikeus on jo ylitetty, sillä kiinteistölle on rakennettu 348 k-m². Poikkeamista haetaan kaavan mukaisen rakennusoikeuden ylittämiseksi. Laajennushankkeen myötä kiinteistölle olisi rakennettu noin 467 k-m². Yhteensä rakennuspaikan rakennusoikeus tulisi kokonaisuudessaan ylittämään noin 167 k-m² kaavan mukaisesta rakennusoikeudesta.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 171 §:n mukaan poikkeaminen ei saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Kyseessä on kaavan mukainen olemassa oleva rakennuspaikka. Kiinteistölle ei rakenneta uutta asuinrakennusta vaan laajennetaan olemassa olevaa talusrakennusta. Talusrakennuksen laajennushanke samassa pihapiirissä ei tällä alueella aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai muulle alueiden käytön järjestämiselle.

MRL 171 §:n mukaisesti poikkeaminen ei myöskään saa vaikeuttaa luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Alueella ei ole tiedossa sellaisia luonnonsuojelullisia tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevia tavoitteita, joiden saavuttamista haetun kaltainen rakentaminen vaikeuttaisi.

Edelleen MRL 171 §:n mukaan poikkeaminen ei saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Talusrakennuksen laajentamisen myötä ei muodosteta uutta rakennuspaikkaa. Talusrakennusta laajennetaan rantaviivasta katsottuna kiinteistön takarajalle päin, mikä vähentää maisemallista vaikutusta. Rakennuspaikka on pinta-alaltaan suurehko (noin 7723 m²) ja rakennukset asettuvat rakentamisen jälkeenkin pihapiiriin hyvin väljästi. Rakentaminen ei myöskään ole merkittävää eikä aiheuta haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

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

Valvontamaksu 430 euroa

Sovelletut lainkohdat:

MRL 171 §

MRL 173-174 §

Päätöksen antopäivä: 30.9.2022

Päätöksen viimeinen voimassaolopäivä: 30.9.2024

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin.
