

Suunnittelutarveratkaisu 24/2022

Tekninen lautakunta 29.11.2022 § 162

373/10.03.00.12/2022

Hakija:

Hakija on rakennuspaikan omistaja.

Paikka:

Kontiolahden kunnan Kontiolahden kylässä sijaitseva tila

■. Rakennuspaikan pinta-ala on noin 15 348 m².

Rakennushanke:

Noin 155 k-m²:n suuruisen yksikerroksisen asuinrakennuksen ja noin 62 k-m²:n suuruisen yksikerroksisen talousrakennuksen rakentaminen.

Kaavallinen tilanne:

Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040:ssa tilan lähistöltä kulkee liikenteen kehittämiskäytävä (lk). Merkinnällä osoitetaan kaksi kansainvälistä liikennekäytävää, jotka ovat Pohjois-Karjalan läpi kulkevat ja Joensuussa risteävät Kuutoskäytävä ja Ysikäytävä. Kuutoskäytävä on neljän eri kulkumuodon (tie-, raide-, vesi- ja lentoliikenne) liikennekäytävä. Kuutoskäytävän Joensuusta Etelä-Suomen suuntaan johtava osuus on samalla Pohjois-Karjalan vientiteollisuuden tärkein kuljetuskäytävä. Ysikäytävä on kahden eri kulkumuodon (tie- ja raideliikenne) kansallisesti merkittävä poikittainen liikennekäytävä Pohjois-Karjalan kautta Venäjälle.

Lk-merkinnän suunnittelumääräyksen mukaan käytävää kehitetään kansainvälisenä liikennekäytävänä, jonka maankäytön suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenteen sujuvuuteen ja turvallisuuteen, kansainvälisen liikenteen, logistiikan ja matkailun palveluihin sekä elinkeinoelämän toimintaedellytysten ja vähähiilisen liikenteen mahdollisuuksien edistämiseen.

Maakuntakaavassa rakennuspaikka kuuluu maakunnallisesti merkittävälle maisema-alueelle (ma/mm). Osa-aluemerkinnällä osoitetaan maakunnallisesti merkittävät maisema-alueet. Suunnittelumääräyksen mukaan alueen suunnittelussa ja käytössä on otettava huomioon arvokkaan maisema-alueen kokonaisuus, ominaispiirteet ja maisema-arvot sekä turvattava ja edistettävä niiden säilymistä.

Rakennuspaikka kuuluu maakuntakaavassa myös 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 kevyeen liikenteen väyliä pysäkeille. Uusia alueita suunniteltaessa on otettava huomioon joukkoliikenteen hyvä saavutettavuus. Maaseutuelinkeinojen kannalta hyvät peltoalueet tulee turvata muulta rakentamiselta.

Maakuntakaavassa rakennuspaikan lähettyville on merkitty ohjeellinen moottorikelkkailureitti ja ulkoilureitti.

Alueella on voimassa Joensuun seudun yleiskaava 2020. Kaavassa tila kuuluu kyläalueelle (AT). Merkinnällä osoitetaan kyläalueet, jonne voi sijoittua asutusta, maatalouden tilakeskuksia, palveluja ja työtiloja. Merkinnällä on osoitettu sellaiset tiheästi rakennetut tai vetovoimaisiksi rakentamisalueiksi arvioidut maaseutumaiset vyöhykkeet, jotka on tarkoitettu liitettäväksi vesi- ja jätevesiviemäriverkostoon ja joiden muuta haja-asutusalueetta tiiviimpi uudis- ja täydennysrakentaminen on mahdollista keskitetyn vesi- ja jätevesihuollon toteuttamisen jälkeen. Alueen rakentamisen ohjaamiseksi olisi syytä laatia osayleiskaava tai tarpeen vaatiessa asemakaava. Alueelle voi sijoittaa myös muita toimintoja, jotka mittakaavansa ja ympäristövaikutustensa suhteen sopivat asumiseen.

Kaavassa kiinteistö kuuluu myös maisemallisesti arvokkaalle peltoalueelle (map). Alueen arvot perustuvat viljeltyyn peltomaisemaan ja niillä oleviin tilakeskuksiin. Merkinnällä osoitetaan alueita, joiden säilyminen avoimina ja/tai viljelykäytössä on maisemakuvan kannalta tärkeää.

Kiinteistö kuuluu yleiskaavassa maakunnallisesti arvokkaalle rakennetun kulttuuriympäristön kokonaisuuteen (sk-2). Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti sekä uudet ja muuttuvat kohteet valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen valikoiman uudistamisesta.

Rakennuspaikka kuuluu yleiskaavan ja kunnan rakennusjärjestyksen mukaiselle suunnittelutarvealueelle.

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:

Tontti sijaitsee rakentamisen sallivalla AT-alueella. Rakennukset sijoitetaan Kontiolahden kunnan rakennusjärjestyksen mukaisesti vähintään 5 metrin etäisyydelle tontin rajasta ja vähintään 30 metrin päähän [REDACTED] keskilinjasta. Rakennukset sijoittuvat peltoalueelle tontin pohjoisosaan, mutta valtaosa peltoalueesta jää ennalleen.

[REDACTED] toisella puolella sijaitsevalle vastaavalle AT-alueelle [REDACTED] varteen on myönnetty rakennuslupa vuonna 2017.

Naapureiden kuuleminen:

Hakija on suorittanut naapureiden kuulemisen tarvittavassa laajuudessa. Pohjois-Savon ELY-keskus on antanut lausuntonsa naapurina. ELY:n lausunto käsitellään myöhemmin tässä päätöksessä.

Lausunto:

Kyseessä on noin 15 348 m²:n suuruinen rakentamaton rakennuspaikka. Hakija hakee suunnittelutarvelupaa noin 155 k-m²:n suuruisen asuinrakennuksen ja noin 62 k-m²:n suuruisen talousrakennuksen rakentamiselle. Rakennuspaikalla ei ole voimassa rakennusluvan perusteena käytettävää yleiskaavaa eikä asemakaavaa. Alue on kunnan rakennusjärjestyksen mukaista suunnittelutarvealuetta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaisesti rakentaminen suunnittelutarvealueella edellyttää, että rakentaminen ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Alueella ei ole tällä hetkellä voimassa kaavoja, joiden toteuttamista hanke haittaisi. Voimassa oleva Pohjois-Karjalan maakuntakaava tukee tilan hyödyntämistä asuinrakennuskäyttöön, sillä tila sijaitsee kaupunkiseudun kehittämissuunnitelmalla. Myös Joensuun seudun yleiskaava tukee hanketta, sillä tila sijaitsee AT-alueella, jonne voi sijoittaa asutusta. Kyseessä on rakennettu kylämäinen alue, jolle on mahdollista rakentaa lisää asuinpaikkoja myöhemmässä kaavassa.

MRL 137 §:n mukaisesti rakentamisen tulee myös olla sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta. Rakennuspaikalle on valmiit tieyhteydet ja rakennuspaikka on liitettävissä vesi- ja viemäriverkostoon. Palveluiltaan rakennuspaikka tukeutuu kirkonkylän palveluihin.

Pohjois-Savon ELY-keskus on antanut lausuntonsa naapurina. ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa rakennusten sijainteihin. ELY-keskus huomauttaa, että tieliittymän tulee kohdistua 90 asteen kulmassa maantiehen nähden, minkä vuoksi liittymän esitettyä paikkaa voi olla tarpeen siirtää muutamalla metrillä. Liittymälupa tulee hakea Pirkanmaan ELY-keskukselta. Pohjois-Savon ELY-keskuksen lausunto tulee olla liittymälupahakemuksen liitteenä.

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. Noin 155 k-m²:n suuruisen yksikerroksisen omakotitalon ja noin 62 k-m²:n suuruisen yksikerroksisen talousrakennuksen rakentamista ei voida pitää vaikutukseltaan merkittävänä. Yleiskaavassa tila kuuluu sk-2-alueelle. Pohjois-Karjalan alueellisella vastuumuseolla ei ollut lausuttavaa hankkeesta. Hankkeesta ei aiheudu merkittäviä maisemallisia vaikutuksia. Tiedossa ei myöskään ole sellaisia luonnon- tai kulttuuriympäristön arvoja, jotka haetulla toimenpiteellä vaarantuisivat.

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 mukaisesti. Luvan myöntämiselle on olemassa MRL 137 §:n mukaiset edellytykset.

Valvontamaksu 430 euroa

Sovelletut lainkohdat:

MRL 137 §

MRL 173-174 §

Päätöksen antopäivä: 2.12.2022

Päätöksen viimeinen voimassaolopäivä: 2.12.2024

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin.
